

# 7

# Jaarrekening

## 7.1 Balans per 31 december 2016

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	3.054	3.541
	3.054	3.541
<b>1.2 Materiële vaste activa</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	97.356	81.179
DAEB vastgoed in exploitatie	1.452.638	1.395.175
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.034	53.864
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.497	33.787
	1.631.525	1.564.005
<b>1.3 Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	4.307	1.535
Leningen u/g	-	-
	4.307	1.535
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.638.886</i>	<i>1.569.081</i>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>1.4 Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	355	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	80	85
	435	85
Onderhanden projecten	882	141
<b>1.5 Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	361	479
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	204
Overige vorderingen	563	98
Overlopende activa	4.067	2.901
	5.195	3.683
<b>1.6 Liquide middelen</b>	14.397	5.655
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>20.909</i>	<i>9.564</i>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.659.795</b>	<b>1.578.645</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
<b>1.7 Eigen vermogen</b>		
Overige reserves	349.302	345.883
Herwaarderingsreserve	734.532	711.785
<i>Som der eigen vermogen</i>	<i>1.083.834</i>	<i>1.057.668</i>
<b>1.8 Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	54.732	14.247
Voorziening latente belastingverplichting	-	9.768
Overige voorzieningen	797	-
<i>Som der voorzieningen</i>	<i>55.529</i>	<i>24.015</i>
<b>1.9 Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	17.120	18.700
Schulden/leningen kredietinstellingen	395.982	372.400
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.099	54.036
<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>473.201</i>	<i>445.136</i>
<b>1.10 Kortlopende schulden</b>		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.580	1.749
Schulden aan kredietinstellingen	26.418	31.227
Schulden aan leveranciers	5.453	3.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.987	3.570
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.793	10.490
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>47.231</i>	<i>51.826</i>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.659.795</b>	<b>1.578.645</b>

## 7.2 Winst-en-verliesrekening 2016

(x € 1.000)

	2016	2015	
2.1	Huuropbrengsten	91.381	88.460
2.2	Opbrengsten servicecontracten	4.489	4.727
2.3	Lasten servicecontracten	-4.576	-4.727
2.4	Overheidsbijdragen	51	50
2.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.222	-13.084
2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.162	-21.546
2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.116	-6.742
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>45.845</i>	<i>47.138</i>
2.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	741	91
2.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-726	-83
2.10	Toegerekende organisatiekosten	-10	-8
2.11	Toegerekende financieringskosten	-5	-
	<i>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
2.12	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.077	5.021
2.13	Toegerekende organisatiekosten	-662	-601
2.14	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.964	-4.190
	<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>1.451</i>	<i>230</i>
2.15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.893	-21.202
2.16	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.874	97.227
2.17	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	173	687
	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-15.846</i>	<i>76.712</i>
2.18	Opbrengsten overige activiteiten	853	798
2.19	Kosten overige activiteiten	-1.439	-682
	<i>Netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-586</i>	<i>116</i>
2.20	Overige organisatiekosten	-82	-99
2.21	Leefbaarheid	-1.621	-2.626
2.22	Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	16	87
2.23	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	49
2.24	Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.573	-15.590
	<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-15.535</i>	<i>-15.454</i>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>13.626</b>	<b>106.017</b>
2.25	Belastingen	12.540	-2.181
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>26.166</b>	<b>103.836</b>

## 7.3 Kasstroomoverzicht 2016

directe methode (x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2016		2015	
Huren	91.513		89.399	
Vergoedingen	4.622		4.727	
Overheidsontvangsten	51		50	
Overige bedrijfsontvangsten	921		1.461	
Renteontvangsten	38		124	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		<i>97.145</i>		<i>95.761</i>
Erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven	-9.535		-9.476	
Onderhoudsuitgaven	-16.924		-14.900	
Overige bedrijfsuitgaven	-17.330		-18.486	
Rente uitgaven	-15.757		-16.056	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-74		-43	
Verhuurdersheffing	-8.376		-7.804	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-509		-1.359	
Vennootschapsbelasting	-		-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		<i>-68.505</i>		<i>-68.124</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>28.640</b>		<b>27.637</b>
Kasstroom uit (des)Investeringsactiviteiten	2016		2015	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.607		14.229	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.036		978	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)Investeringsontvangsten overige	-		50	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>		<i>19.643</i>		<i>15.257</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-32.452		-34.581	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-19.854		-19.543	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-426		-3.286	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-726		-83	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop voor doorverkoop	-2.109		-1.136	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-		-	
Aankoop grond	-		-	
Investerings overig	-180		-586	
Externe kosten bij verkoop	-875		-1.012	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>-56.622</i>		<i>-60.227</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		<i>-36.979</i>		<i>-44.970</i>

vervolg op volgende pagina

Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	57		368	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in-en uitgaande kasstromen FVA		57		368
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		<b>-36.922</b>		<b>-44.602</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		<b>2016</b>		<b>2015</b>
Nieuwe door WSW geborgde leningen	50.000		40.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-		-	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-		-	
Tussentelling inkomende kasstromen		50.000		40.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.874		-12.110	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-1.102		-1.070	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-		-10.000	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-32.976		-23.180
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>17.024</b>		<b>16.820</b>
Mutatie liquide middelen		8.742		-145
Wijziging kortgeldmutaties		-		-
Liquide middelen per 1-1		5.655		5.800
Liquide middelen per 31-12		14.397		5.655

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

### Groepsverhoudingen

De verbinding Talis FBI B.V. waarvan Woningcorporatie Talis 100% van de aandelen bezat, is in 2016 opgeheven. Ook is de verbinding Talis B.V. in 2016 beëindigd. Hierdoor is per 31 december 2016 niet langer sprake van een consolidatie en een groepsituatie in de jaarrekening.

### Stelselwijzigingen

Met ingang van verslagjaar 2016 is de vernieuwde Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)). De wijzigingen die hieruit voortkomen zijn gebaseerd op de verplichtingen zoals deze zijn opgenomen in de Woningwet, de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- / De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed) is met ingang van dit jaar gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. Tot en met 2015 werd afzonderlijke opname binnen het eigen vermogen vanuit wet- en regelgeving niet toegestaan;
- / Tot en met 2015 werden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die kwalificeerden als financieringstransacties, welke op basis van de terugkoopverplichting weer teruggekocht werden door Talis gepresenteerd onder de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Met ingang van het boekjaar 2016 is deze classificatie van teruggekochte woningen gewijzigd. De verantwoording is nu afhankelijk van het beleidsvoornemen met betrekking tot de teruggekochte woning. Wanneer de organisatie de intentie heeft om deze teruggekochte woning weer in de verhuur op te nemen dan vindt verantwoording plaats onder de Onroerende zaken in exploitatie. Wanneer de organisatie de intentie heeft om de woning te verkopen vindt verantwoording plaats als voorraad. Bij een gelijkblijvend beleid zal presentatie onder de verkoop onder voorwaarden plaatsvinden.
- / Tot en met 2015 werd er gebruik gemaakt van een indeling van de vastgoedportefeuille aan de hand van Kasstroom Genererende Eenheden. In overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarden marktwaarde* verhuurde staat wordt vanaf het boekjaar 2016 gebruikt gemaakt van een indeling volgens waarderingscomplexen zoals deze in het Handboek zijn gedefinieerd;
- / Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. Zie hiervoor tevens de toelichting bij de presentatiewijzigingen.

Deze stelselwijzigingen hebben geen gevolgen voor het resultaat. De gevolgen voor het eigen vermogen zijn als volgt:

Effecten 2016 (x € 1.000)	Eigen Vermogen 01-01-2016
Ottrekking overige reserves	€ 711.785
Dotatie herwaarderingsreserve	€ 711.785

### Schattingswijzigingen

- / Vanaf 2012 past Talis al de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag toe. Vanaf verslagjaar 2016 houden we rekening met de vereisten in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals deze is voorgeschreven in het RTIV artikel 14.
- / In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting bepaling bedrijfswaarde. De uitgangspunten voor waardering worden jaarlijks geactualiseerd.

### Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening van 2016 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

- / Op grond van RJ 645 worden de modellen voor de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze modellen wijken af van de modellen en de indeling zoals deze tot en met 2015 gehanteerd werden. De belangrijkste verschillen zijn:
  - Presentatie van het vastgoed vindt volledig plaats onder Materiele Vaste Activa;
  - De winst- en verliesrekening wordt opgesteld op basis van het functionele model;
  - Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

### 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.



## 7.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzienings-wet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen die zijn toegelicht bij de stelselwijzigingen en de presentatiewijzigingen. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor de paragraaf schattingswijzigingen.

### Verwerking verplichtingen

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 definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

### Materiële vaste activa

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen 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.

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte opbrengstwaarde.

#### **DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

##### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

##### *Kwalificatie*

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

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 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 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (*Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2016*).

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

### *Complexindeling*

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

### *Waarderingsmethode*

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

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

De waarderingsmethodieken zijn uitgevoerd met behulp van het Taxatie Management Systeem (TMS versie 1.2.10) 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; doorexpluiten en uitpanden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitpanden 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 en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. 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 plaatsvindt.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 waarderen marktwaarde 2016* voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Talis de voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Talis opereert.

Bij de marktwaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Parameter	2016	2015
Markthuur	€ 250 - € 1.317	€ 250 - € 1.481
Leegwaarde	€ 24.000 - € 486.000	€ 29.000 - € 480.000
Instandhoudingsonderhoud	€ 570 - € 1.444	€ 665 - € 1.456
Mutatiekans	5,0% - 20,0%	5,0% - 20,0%
Disconteringsvoet	5,45% - 8,60%	6,01% - 9,01%

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
Markthuur	€ 250 - € 1.410	€ 250 - € 1.317
Exit Yield	5,24% - 9,84%	3,61% - 12,24%
Leegwaarde	€ 25.300 - € 485.600	€ 24.000 - € 486.000
Disconteringsvoet	6,49% - 7,86%	5,45% - 8,60%
Mutatie- en verkoopkans	2,0% - 50,0%	5,0% - 20,0%
Onderhoud	€ 453 - € 1.005	€ 570 - € 1.444

Door toepassing van de full-versie in plaats van de basisversie is de marktwaarde woningen ongeveer € 53 miljoen (+3,6%) hoger.

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

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

#### *Mutatie marktwaarde verhuurde staat*

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

#### *Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)*

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaardeberekening is opgesteld in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties en WSW zijn voorgeschreven.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / Voor 2017 is rekening gehouden met een inkomensafhankelijke huurverhoging en de huursombenadering. Met de huursombenadering is de huurverhoging begrensd op prijsinflatie plus 1% (inclusief huurharmonisatie).
- / Voor de jaren vanaf 2022 is rekening gehouden met een inflatievolgende huurverhoging conform voorgeschreven parameters (2%). Voorgaand jaar: vanaf 2017 huursombenadering en vervolgens conform voorgeschreven parameters;
- / Jaarlijkse huurderiving van gemiddeld 1,21% voor de eerste vijf prognosejaren (voorgaand jaar: 1,28%). Vanaf jaar zes is 0,75% aan huurderiving ingerekend, omdat vanaf jaar zes geen woningverkoop zijn ingerekend;
- / Huurharmonisatie op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur. Er wordt in de bedrijfswaardeberekening rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor vijf jaar ingerekend (conform voorgaand jaar);
- / Talis conformeert zich aan de economische parameters van het beoordelingskader. De jaarlijkse stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten varieert in de komende drie jaar in de bandbreedte van 1,6% tot 2,20%. Vanaf het zesde prognosejaar is de sectorparameter van 2,5% gehanteerd (conform voorgaand jaar);
- / Belastingen en verzekering als genormeed bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar);
- / Kosten algemeen beheer van € 693 per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden (voorgaand jaar: € 756);
- / Leefbaarheidsuitgaven zijn uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroom

genererende eenheden. Voor 2017 is dit op projectniveau beoordeeld en is 50% van de totale kosten direct toerekenbaar (conform voorgaand jaar);

- / Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 350 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 347 per woning);
- / Kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.040 per verhuureenheid (conform voorgaand jaar). Voor nieuwbouw vanaf 2007 is de norm € 780. Dit met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen;
- / Een restwaarde op basis van een grondquote van 15% van de leegwaarde. Deze waarde wordt vervolgens geïndexeerd naar het einde van de levensduur verminderd met de (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding (conform voorgaand jaar);
- / Een rekenrente van 5% (voorgaand jaar: 5%) voor WSW-geborgde woningen;
- / Een rekenrente van 5% (voorgaand jaar: 5%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- / De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (conform voorgaand jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- / Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. In de Wet Maatregelen Woningmarkt zijn de tarieven voor 2014 t/m 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,36 per € 1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2016 en 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van de genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief.
- / De heffingsbijdrage van het Aw maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde. Voor de jaren 2017 en latere jaren is rekening gehouden met een tarief van € 3,30 per woongelegenheden en € 0,025 per € 1.00 WOZ-waarde van de woongelegenheden. Vorig jaar is deze heffing niet ingerekend in de bedrijfswaarde van de jaarrekening.
- / In de bedrijfswaarde is een bedrag voor saneringsheffing opgenomen voor de jaren 2017 tot en met 2021. Deze heffing is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Vorig jaar is deze heffing niet ingerekend in de bedrijfswaarde;
- / De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Talis verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. 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 het 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 het terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties. Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

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

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

- / Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- / Indien de woning een ‘verhuurbestemming’ krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*;
- / Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

### **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 zijnde materiële vaste activa.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, 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 in 2016. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### **Financiële vaste activa**

#### *Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Talis in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.



#### *Andere deelnemingen*

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

#### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

#### *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.

#### *Leningen u/g*

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

#### *Overige effecten*

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde.

Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De verwerking van de rentebaten vindt plaats tegen de effectieve-rentemethode. Een eventuele bijzondere waardevermindering wordt verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten en een eventueel (disagio) die zijn toe te rekenen aan deze obligaties worden meegenomen in de eerste waardering en komen via de effectieve rente terecht in de winst-en-verliesrekening.

### *Overige vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalings-termijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### *Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa*

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Talis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Talis de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **Voorraden**

### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

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

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en 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 het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

#### *Vorraden*

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

#### **Onderhanden projecten**

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder 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.

#### *Effecten (opgenomen onder vlottende activa)*

Voor de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen van effecten, zie de paragraaf financiële vaste activa. Effecten als onderdeel van de vlottende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

#### **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.

#### **Groepsvermogen en aandeel derden**

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto-belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

## **Herwaarderingsreserve**

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. 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. Daar 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 – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

## **Voorzieningen**

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

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

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

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

### *Voorziening latente belastingverplichtingen*

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaar-

rekening 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.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Talis in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde tegen een percentage van 3%.

#### *Voorziening pensioenen*

Talis heeft één pensioenregeling, de *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- / 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 2016 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 110% (2015: 109%). De minimale vereiste dekkingsgraad van SPW bedraagt ten minste 105%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening 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 hieronder anders is aangegeven. Voor nadere informatie verwijzen we naar desbetreffende paragraaf in de toelichting op de balans.

#### **Langlopende schulden**

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

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

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

## **Leasing**

### *Operationele leasing*

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

### **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Talis maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De verwerkingswijze van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Talis een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Talis past waar mogelijk kostprijs hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Talis gedocumenteerd. Talis stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Talis derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

## 7.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

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

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

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

### Bedrijfsopbrengsten

#### *Opbrengstverantwoording algemeen*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### *Huuropbrengsten*

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De inflatie over 2015 bedraagt 0,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2016:

- / 2,1% (inflatie + 1,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 34.678 (inkomensjaar 2014);
- / 2,6% (inflatie + 2%) voor inkomens boven € 34.678 tot en met € 44.360 (inkomensjaar 2014);
- / 4,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 44.360 (inkomensjaar 2014).

#### *Opbrengsten servicecontracten*

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *Overheidsbijdragen*

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- / Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- / Overige overheidsbijdragen.

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

#### *Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling*

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

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

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

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

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

#### *Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille*

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.



## **Bedrijfslasten**

### *Lastenverantwoording algemeen*

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

### *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa*

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

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

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde materiële vaste activa wordt niet afgeschreven.

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### *Lonen en salarissen en sociale lasten*

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

### *Pensioenlasten*

Talis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

### *Leefbaarheid*

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

### *Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten*

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

### *Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten*

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Talis het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

### *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 te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

### *Bijzondere posten*

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar omvang toegelicht.

## **Waardeveranderingen post vastgoedportefeuille**

### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot

investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden*

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

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

## **Belastingen**

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

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

## 7.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasuryjaarplan waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de treasuryadviescommissie. 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 financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

### *Wijzigingen RJ290*

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Daarnaast is in het statuut opgenomen dat voor het afsluiten van nieuwe rentederivaten goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist is, hetzij met mandaat middels het treasury jaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële derivaten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de treasurycommissie, waar ook een extern financieel adviseur deel van uitmaakt.

Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. De onafhankelijke externe accountant toetst jaarlijks de werking van de interne controle en de naleving van het treasurystatuut.

De marktwaardeontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt nauwkeurig gemonitord en in de periodieke management rapportage opgenomen. Daarbij wordt ook nagegaan of een 2%-punt rentedaling aanleiding kan zijn tot een storting uit hoofde van margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Indien hiervan sprake is, zal een liquiditeitsbuffer aangehouden worden om dit liquiditeitsrisico af te dekken.

Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

### *Prijrisico*

Talis loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder 'financiële vaste activa, Overige effecten'. Talis beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

### *Valutarisico*

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### *Renterisico*

Talis loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder 'financiële vaste activa Leningen u/g', Overige effecten' als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Talis maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde

variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, 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 betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

#### *Kredietrisico*

Talis heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten 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 voortdurend gemonitord.

#### *Beschikbaarheidsrisico*

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Woningcorporaties) leiden tot een significante aantasting van 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 hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Talis heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2016 en 2015 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Talis ook in 2017 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Overigens zal er waarschijnlijk slechts in beperkte mate sprake zijn van niet-DAEB investeringen doordat Talis zich nadrukkelijk richt op activiteiten in de DAEB sfeer en haar niet-DAEB activiteiten afbouwt. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## Liquiditeitsrisico

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

Indicatoren liquiditeitsrisico (x € 1.000)	31 december 2016
Banktegoed per 1 januari 2017	14.397
Kredietlimiet	7.500
Geprognoseerd overschot operationele kasstromen	22.016
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognoseerde investeringen en desinvesteringen	-34.243
Aflossingen	-27.998
<b>Financieringsbehoefte</b>	<b>-18.328<sup>1</sup></b>
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	60.374

<sup>1</sup> Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in augustus 2016

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal de financieringsbehoefte ad € 18,3 miljoen worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. De omvang van de aan te trekken leningen past binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW.

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

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

Daarnaast loopt Talis liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Talis heeft met één van haar derivatentegenpartijen marginverplichtingen (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Deze margin call leidt niet tot een storting bij een rentedaling van 1% of 2%.

### Reële waarde van financiële instrumenten

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

## 7.8 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

#### *Materiële vaste activa, reële waarde*

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

#### *Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten*

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

#### *Verhuurderheffing*

De sector is geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Talis heeft in de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2017 t/m 2031 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,536% (2017), 0,569% (2018-2022) en 0,543% (2023-2031) van de WOZ-waarde.

#### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 511 woningen (voorgaand jaar: 341 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2017-2021. Dit betreft zowel verkopen van DAEB en niet-DAEB bezit. De woningverkopen vormen een onzeker element in de berekeningen.

### 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 planning 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 2013 tot en met 2016 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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

## **7.9 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 rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



## 7.10 Toelichting op de balans

(x € 1.000)

### 1.1 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:

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	
<i>Stand per 31 december 2015</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.987
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.446
<b>Boekwaarden per 1 januari 2016</b>	<b>3.541</b>
<i>Mutaties 2016</i>	
Investerings	180
Desinvesteringen	-
Afwaarderingen	-
Afschrijvingen	-668
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Overboeking naar Materiële vaste activa	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-488</b>
<i>Stand per 31 december 2016</i>	
Verkrijgingsprijzen	8.167
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.114
<b>Boekwaarden</b>	<b>3.054</b>

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

/ Grond	geen afschrijvingen
/ Opstal	lineair 5 tot 10 jaar
/ Installaties	lineair 10 jaar
/ Inventaris	lineair 5 tot 10 jaar
/ Automatisering	lineair 3 tot 6 jaar
/ Vervoermiddelen	lineair 3 tot 6 jaar
/ Telefooncentrale	lineair 5 jaar

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

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 0,8 miljoen (2015: € 0,8 miljoen) en de inventaris is voor € 1,5 miljoen (2015: € 1,5 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

## 1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het volgende schema samengevat:

1.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<i>Stand per 31 december 2015</i>				
<i>Boekwaarden per 1 januari 2016</i>	1.395.175	1.289.918	81.179	70.584
<b>Mutaties 2016</b>				
Investerings	18.831	18.553	98	322
Aankopen	426	3.161	-	-
Desinvesteringen	-5.410	-4.190	-3.554	-
Mutatie actuele waarde	17.250	86.459	10.778	10.273
Waardeverminderingen	-7.804	-11.452	-	-
Overboekingen	34.170	12.726	8.855	-
Totaal mutaties	57.463	105.257	16.177	10.595
<i>Stand per 31 december 2016</i>				
<b>Boekwaarden</b>	<b>1.452.638</b>	<b>1.395.175</b>	<b>97.356</b>	<b>81.179</b>
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<i>Stand per 31 december 2015</i>				
<i>Boekwaarden per 1 januari 2016</i>	53.864	45.556	33.787	18.405
<b>Mutaties 2016</b>				
Investerings			32.765	35.703
Aankopen				
Desinvesteringen	-1.385	-562	-	-
Mutatie actuele waarde	-	-	8.126	-
Herwaardering	472	512	-	974
Waardeverminderingen	-50		-7.850	-2.064
Terugneming van waardeverminderingen	581	656	4.246	1.197
Overboekingen	6.552	7.702	-49.577	-20.428
Totaal mutaties	6.170	8.308	-12.290	15.382
<i>Stand per 31 december 2016</i>				
<b>Boekwaarden</b>	<b>60.034</b>	<b>53.864</b>	<b>21.497</b>	<b>33.787</b>

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 14.180 woningen, 269 BOG/MOG en 2.182 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.850 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de

bedrijfswaarde van deze activa is € 814 miljoen (2015: 841 miljoen). Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 27 miljoen gemuteerd (negatief). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in de grondslagen voor waardering van activa en passiva.

#### *Verhuurderheffing*

In de marktwaardering van het DAEB vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2017 t/m 2031 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van 0,536% (2017), 0,569% (2018-2022) en 0,543% (2023-2031) van de WOZ-waarde.

#### *Verkoopplan*

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.600 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 19% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 117 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van de verkopen bedraagt € 15,4 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 13,7 miljoen. Per 31 december 2016 zijn 43 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 4,5 miljoen.

#### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 471 (2015: 430) 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%.

#### *Bedrijfswaarde*

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 734 miljoen (2015: € 752 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 7.5 'grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2016 € 80 miljoen (2015: € 89 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 7.5 'grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

- / De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend voor het niet-DAEB vastgoed; in 2017 is dit 0,2%, oplopend naar 2% in 2021.
- / De verhuurderheffing is niet van toepassing voor niet-DAEB vastgoed.

#### *Geactiveerde rente*

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,2 miljoen (2015: € 0,3 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,99 % (2015: 1,55%).

#### *Verzekering & zekerheden*

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1.587 miljoen (2015: € 1.519 miljoen).

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

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

*Vastgoed in ontwikkeling – in 2016 opgeleverde nieuwbouwprojecten*

Toelichting verloop van projecten die in 2016 in exploitatie zijn genomen:

<b>Vastgoed in ontwikkeling – in 2016 opgeleverde nieuwbouwprojecten</b>	
Boekwaarde ultimo 2015	31.204
Investerings 2016	13.340
<i>Subtotaal</i>	<i>44.544</i>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2015 voor deze projecten	-248
Dotatie onrendabele investering in 2016	-
Vrijval onrendabele investering in 2016	248
Herwaardering 2016	8.126
<b>Totale marktwaarde projecten die in 2016 in exploitatie zijn genomen</b>	<b>52.670</b>

In exploitatie genomen zijn:

<b>Project</b>	<b>Investering</b>	<b>Onrendabele investeringen</b>	<b>Marktwaarde</b>
Nimbus huurwoningen	18.478	-	19.198
Nimbus MOG	692	-	733
Eikpunt	6.332	-	8.699
Campanula	4.584	-	6.022
De Vlechting	4.498	-	6.068
De Stelt	3.600	-	5.266
Grote Boel fase 2	6.751	-	7.075
<b>Totaal</b>	<b>44.935</b>	<b>-</b>	<b>53.061</b>

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

<b>Project</b>	<b>Onrendabele investering</b>	<b>Gepresenteerd onder MVA</b>	<b>Gepresenteerd onder voorzieningen</b>
Elsthof fase 2	2.250	2.250	-
Passerot	659	659	-
Oostflank	526	526	-
Eiland van Laauwik	754	754	-
Metterswane	194	14	180
Kolpingbuurt	13.511	3.296	10.215
Herstructurering Nieuwbouw			
<b>Totaal</b>	<b>17.894</b>	<b>7.499</b>	<b>10.395</b>

Voor een totaal van € 7,5 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 10,4 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2016</i>	8.130
Dotatie projecten ultimo 2016 nog in ontwikkeling	14.010
Dotatie projecten die in 2016 zijn opgeleverd	-
<i>Subtotaal</i>	<i>22.140</i>
Vrijval projecten ultimo 2016 nog in ontwikkeling	-3.999
Vrijval projecten die in 2016 zijn opgeleverd	-247
<i>Subtotaal</i>	<i>17.894</i>
Onttrekking 2016	-
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>17.894</b>

### 1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2016</i>	1.535	-	-	1.535
Waardevermeerdering	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-70	-	-	-70
Dotatie latente verkoopresultaten	2.842	-	-	2.842
Waardeverminderingen	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>4.307</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.307</b>

#### *Latente belastingvordering(en)*

De latente belastingvorderingen bestaan uit:

	31-12-2016	31-12-2015
Latentie disagio	80	150
Latentie compensabele verliezen	1.385	1.385
Latentie verkoopresultaten	2.842	-
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>4.307</b>	<b>1.535</b>

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2016 bedraagt afgerond € 0,3 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 80.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2016	€ 599
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 279
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>€ 320</b>

In 2016 is een belastinglatentie gevormd voor de verwachte fiscale verkoopresultaten van woningen en parkeermogelijkheden die Talis de komende tien jaar verwacht te verkopen.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Indien de latentie op basis van nominale waarde was bepaald dan had over de totale waarde van het vastgoed een latentie van € 37 miljoen moeten worden gevormd gebaseerd op het tarief van 25%.

#### 1.4 VOORRADEN

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

1.4 VOORRADEN	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoed bestemd voor de verkoop	355	-
Overige voorraden	80	85
	<b>435</b>	<b>85</b>

##### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Dit betreft woningen welke teruggekocht zijn vanuit de regeling Koopgarant. Het gaat om twee woningen welke regulier doorverkocht worden.

	31-12-2016	31-12-2015
Woningen in voorraad	355	-
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	<b>355</b>	<b>-</b>

##### *Overige voorraden*

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

	31-12-2016	31-12-2015
Voorraad materialen	80	85
<b>Overige voorraden</b>	<b>80</b>	<b>85</b>

#### Onderhanden projecten

Aan het einde van 2016 is met de afnemers van de eerstelijnsgezondheidszorg voorzieningen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het complex binnen het project Klapstraat Elsthof fase 2. De afnemende partijen hebben zich middels deze overeenkomst verplicht tot het kopen van de voorziening.

De bouw van het project is in november 2015 gestart en zal naar verwachting in maart 2017 worden opgeleverd. De koopsom wordt bij de oplevering van de voorziening betaald.

	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Klapstraat Elsthof fase 2	882	141
<b>Totaal onderhanden projecten</b>	<b>882</b>	<b>141</b>

## 1.5 VORDERINGEN

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

<b>1.5 VORDERINGEN</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Huurdebiteuren	361	479
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	204	204
Overige vorderingen	563	98
Overlopende activa	4.067	2.901
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>5.195</b>	<b>3.683</b>

In het afgeronde saldo van de overlopende activa van € 4.067.000 is een bedrag inbegrepen van € 3.267.000 met betrekking tot de nog te ontvangen subsidies. Hiervan hebben subsidies voor een bedrag van € 3.222.000 een looptijd langer dan een jaar. De te ontvangen subsidies van de Borgesiusstraat, Mackaypad en de Thorbeckestraat voor een bedrag van € 45.000 zullen in 2017 worden overgemaakt. De overige posten kennen een looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

<b>1.5.1 Huurdebiteuren</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Huurdebiteuren	693	979
Voorziening wegens oninbaarheid	-332	-500
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>361</b>	<b>479</b>

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor afgerond € 365.000 (2015: € 475.000) uit zittende huurders en € 328.000 (2015: € 504.000) 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.

<b>1.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Rekening-courantverhoudingen	-	1
<b>Totaal rekening-courantverhoudingen</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Dit betreft een rekening-courantverhouding met de personeelsvereniging van Talis. Omtrent betalings-termijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

<b>1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Omzetbelasting	204	204
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>204</b>	<b>204</b>

De vordering ultimo 2016 bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting voor het kalenderjaar 2013. Deze vordering bestaat hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen van deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding is btw teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

<b>1.5.4 Overige vorderingen</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Overige debiteuren	563	98
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>563</b>	<b>98</b>

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

<b>1.5.5 Overlopende activa</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Te ontvangen rente	10	68
Te vorderen inzake verzekeringen	-	108
Vooruitbetaalde bedragen	335	326
Te verrekenen servicekosten	22	-
Te ontvangen subsidiegelden	3.266	2.226
Overige	434	173
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>4.067</b>	<b>2.901</b>

In 2015 heeft Talis bij een aantal complexen gebruik kunnen maken van STEP-subsidie (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector). Dit subsidietraject is nog niet volledig afgerond. Het traject van ruim € 3,2 miljoen kent een looptijd tot en met 2018. De overige posten kennen een looptijd korter dan een jaar.

## **1.6 LIQUIDE MIDDELEN**

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

<b>1.6 LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Direct opvraagbaar	14.397	5.655
	<b>14.397</b>	<b>5.655</b>

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 7.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen.



## 1.7 EIGEN VERMOGEN

### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	345.883	298.027
Gevolgen stelselwijziging	-	-
Stand per 1 januari	345.883	298.027
Uit resultaatbestemming	26.166	103.836
Overige mutaties	-22.747	-55.980
<b>Stand per 31 december</b>	<b>349.302</b>	<b>345.883</b>

### Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad. € 26,2 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
Stand per 31 december	711.785	655.805
Realisatie door verkoop	-7.138	-7.230
Realisatie door sloop	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	29.885	63.210
Overige mutaties	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>734.532</b>	<b>711.785</b>

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 2016 is als volgt:

	Stand per 1 januari 2016	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2016
Voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	14.247	52.880	5.978	6.417	54.732
Voorziening latente belastingverplichting	9.768	-	9.768	-	-
Overige voorzieningen	-	797	-	-	797
<b>Totaal</b>	<b>24.015</b>	<b>53.677</b>	<b>15.746</b>	<b>6.417</b>	<b>55.529</b>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 5,9 miljoen (2015: € 13,1 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook reclassificaties van de post voorzieningen.

### 1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
	31-12-2016	31-12-2015
Onrendabele investeringen nieuwbouw	10.394	4.235
Onrendabele investeringen herstructurering	44.338	10.012
<b>Totaal overige voorzieningen</b>	<b>54.732</b>	<b>14.247</b>

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

Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering:

	31-12-2016	31-12-2015
Hatert	-	4.145
Neerbosch hoogbouw	-	5.867
Neerbosch Nocturnestraat	1.672	-
Kolpingbuurt Herstructurering Onderhoud	7.840	-
PeGe Wijchen	17.326	-
Jerusalem eengezinswoningen	12.009	-
Jerusalem etagewoningen	1.290	-
Zuiderhoek	2.663	-
Kruisbergseweg	1.538	-
	<b>44.338</b>	<b>10.012</b>

### 1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

In 2016 heeft de Belastingdienst nieuwe standpunten ingenomen met betrekking tot de fiscale onderhoudsvoorziening. Ten tijde van het verstrijken van de aanslagtermijn van de aangifte vennootschapsbelasting 2012 is onduidelijkheid ontstaan over de mogelijkheid tot het opnemen van een voorziening. Vanuit voorzichtigheidsprincipe is ervoor gekozen om in 2016 geen onderhoudsvoorziening op te nemen en de hiervoor gevormde latentie in zijn geheel te laten vervallen.

### 1.8.3 Overige voorzieningen

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

## 1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2016 is als volgt:

<b>1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
	<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>Aflossings- verplichting 2017</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 1 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	18.700	1.580	1.189	15.931
Schulden/leningen kredietinstellingen	422.401	26.419	128.464	267.518
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	60.099	-	-	60.099
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>501.200</b>	<b>27.999</b>	<b>129.653</b>	<b>343.548</b>

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2017 bedraagt € 28,0 miljoen.

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

<b>Vervalschema langlopende schulden</b>				
	<b>Aflosbaar over 2 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 3 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 4 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	1.481	1.517	1.357	1.102
Schulden/leningen kredietinstellingen	53.470	46.523	11.117	20.973
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>54.951</b>	<b>48.040</b>	<b>12.474</b>	<b>22.075</b>

### 1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2016 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

<b>1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</b>			
	<b>Schulden/ leningen overheid</b>	<b>Schulden/ leningen krediet- instellingen</b>	<b>Totaal</b>
<i>Stand per 1 januari 2016 (lang- en kortlopend)</i>	20.449	403.628	424.067
Nieuwe leningen	-	50.000	50.000
Aflossingen	-1.749	-31.227	-32.976
<b>Stand per 31 december 2016 (lang- en kortlopend)</b>	<b>18.700</b>	<b>422.401</b>	<b>441.100</b>

/ Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn (x € 1.000) € 27.998

/ Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn (x € 1.000) € 413.102

De reële waarde van de leningen ultimo 2016 is € 557 miljoen.

### Schulden/leningen overheid

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

	31-12-2016
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	18.700
Gewogen gemiddelde rente	2,69%
Gewogen gemiddelde looptijd	13

### Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	31-12-2016
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	360.401
Gewogen gemiddelde rente	3,26%
Gewogen gemiddelde looptijd	16
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	62.000
Gewogen gemiddelde rente	-0,16%
Gewogen gemiddelde looptijd	2

Voor de variabel rentende leningen is voor € 62 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswaps (bedragen x € 1.000)											
Rente swap	Tegenpartij swap	Nomi-naal swap	Ingangsdatum swap	Einddatum swap	Te ontvangen variabele rente swap	Vaste rente swap	Marktwaarde swap	Lening	Nomi-naal lening	Einddatum lening	Rente lening
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6M Euribor	4,09%	-430	56	10.000	21-11-2017	6M Euribor
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6M Euribor	4,41%	-1.863	57	20.000	03-12-2018	6M Euribor
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6M Euribor	4,75%	-999	58	10.000	21-11-2018	6M Euribor
79	BNG	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6M Euribor	4,00%	-1.594	99	9.000	03-09-2018	6M Euribor
								102	10.000	03-09-2018	6M Euribor
80	BNG	3.000	01-03-2010	03-09-2018	6M Euribor	4,16%	-261	99	3.000	03-09-2018	6M Euribor
<b>Totaal</b>		<b>62.000</b>					<b>-5.148</b>		<b>62.000</b>		

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 5,1 miljoen negatief (2015: -€ 8,3 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er sprake is van een effectieve hedge. Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,33%.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 430 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 31-12-2016 van € 140 miljoen negatief. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,30%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

<b>Spread herzieningen (bedragen x € 1.000)</b>							
<b>Transactie</b>	<b>Tegenpartij</b>	<b>Begindatum</b>	<b>Einddatum</b>	<b>Basisrente%</b>	<b>Spread%</b>	<b>Spread-herziening</b>	<b>Totaal</b>
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,030	0,120	12-04-2017	11.500
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,220	01-09-2020	25.500
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,460	01-10-2020	20.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,340	01-09-2017	10.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,990	0,350	03-04-2017	10.000
<b>Totaal</b>							<b>77.000</b>

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

<b>1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Stand per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	55.775	47.811
Verminderingen / vermeerderingen	-1.739	-1.840
Schuld per 1 januari	54.036	45.971
<i>Mutaties</i>		
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	7.011	8.596
Toevoeging	-	-
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.778	-1.012
Herwaardering	848	481
Afwaarderingen	-18	-
	6.063	8.065
<b>Stand per 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	60.925	55.775
Verminderingen / vermeerderingen	-826	-1.739
<b>Totaal</b>	<b>60.099</b>	<b>54.036</b>

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

De mutaties in de kortlopende schulden zijn in de navolgende schema's samengevat:

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan kredietinstellingen	26.418	31.227
Schulden aan overheid	1.580	1.749
Schulden aan leveranciers	5.453	3.790
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.987	3.570
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	9.793	10.490
	<b>47.231</b>	<b>51.826</b>

Met uitzondering van de post overige schulden (€ 1 miljoen) kennen de kortlopende schulden een looptijd korter dan een jaar.

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan kredietinstellingen	26.418	31.227
Schulden aan overheid	1.580	1.749
<b>Totaal kortlopend deel van langlopende schulden</b>	<b>27.998</b>	<b>32.976</b>

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 krediet-faciliteit. Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

	31-12-2016	31-12-2015
Crediteuren	5.453	3.790
<b>Totaal schulden aan leveranciers</b>	<b>5.453</b>	<b>3.790</b>

	31-12-2016	31-12-2015
Omzetbelasting	2.509	3.063
Pensioen en premies sociale verzekeringen	478	507
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2.987</b>	<b>3.570</b>

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2016, de geprognosticeerde verschuldigde winst-belasting, nog af te dragen integratieheffing en loonheffing over de periode december 2016.

	31-12-2016	31-12-2015
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

De post overige schulden betreft een afkoopsom welke naar alle waarschijnlijkheid in kalenderjaar 2017 betaald zal worden.

	<b>31-12-2016</b>	<b>31-12-2015</b>
Waarborgsommen	29	27
Vooruit ontvangen huren	1.332	1.321
Niet vervallen rente per 31 december	5.764	5.784
Vakantiedagenverplichting	338	347
Servicekosten	667	616
Nog te ontvangen facturen	1.655	2.370
Diversen	8	25
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>9.793</b>	<b>10.490</b>

### **Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen**

#### *Huurverplichtingen*

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 73.000. Dit bedrag heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan €61.000 een looptijd van meer dan vijf jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 2016 tot 2024.

#### *Operationele leases*

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

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

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 176.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 634.000

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

Minimale leasebetalingen	€ 183.000
--------------------------	-----------

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

#### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 6,5 miljoen (2015: 30,3 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot twee jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

<b>Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1.000)</b>	
Klapstraat Elsthoof fase 2	€ 1.600
Eiland van Laauwik	€ 300
Oostflank	€ 2.500
Villa Sterappel	€ 300
Grote Boel fase 2	€ 300
Grote Boel fase 3	€ 1.300
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	€ 200
<b>Totaal</b>	<b>€ 6.500</b>

#### *Onderhoudsverplichtingen*

Uit het laatste boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 27,1 miljoen (2015: 10,2 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één tot twee jaar plaatsvinden.

#### *Verplichtingen met betrekking tot asbestsanering*

Doordat asbest op grote schaal werd gebruikt in de bouw, is het aannemelijk dat in een groot deel van het woningbezit van Talis van voor 1994 asbest aanwezig is. Op basis van een bezitsinventarisatie in 2012 is een eerste inschatting gemaakt van de financiële consequenties van de asbestsanering. Het totaal van de saneringen van ruim € 25 miljoen betreft een grove indicatie. Talis streeft er naar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben.

#### *Lopend geschil*

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

#### *Afnameverplichting Waalsprong*

Talis heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de GEM Waalsprong over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1.100 kavels voor sociale huurwoningen af. Een deel van deze kavels is al afgenomen, waardoor voor de periode 2017 t/m 2028 nog een verplichting is van circa 800 kavels. De afnameverplichting jegens de GEM zijn aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

#### *Contracten aannemers*

Medio 2014 is een samenwerkingsovereenkomst tussen Talis en vier aannemers gesloten. Deze vier aannemers voeren al het mutatieonderhoud uit voor Talis tegen een vast tarief per mutatie. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 1 maart 2019.

In het kader van resultaatgericht samenwerken (RGS) heeft Talis in 2015 met vier ondernemers in de regio van Nijmegen raamovereenkomsten getekend voor de aanpak van het planmatig onderhoud. In 2016 is er een overeenkomst aan toegevoegd. Met vijf aannemers is eveneens een raamovereenkomst afgesloten. Deze raamovereenkomsten treden in werking vanaf het moment dat de aannemer het keurmerk heeft verkregen. De aannemer schrijft samen met Talis het meest optimale scenario voor de komende vijftien jaar en krijgt vervolgens de opdracht en verantwoordelijkheid voor de planning en uitvoering van één onderhoudscyclus. Dit is een periode van zes tot acht jaar.



### *Heffing saneringsfonds*

Talis zal de komende jaren naar verwachting een saneringsheffing moeten afdragen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In lijn met vorig jaar is het verzoek aan corporaties voor de jaren 2017 tot en met 2021 een bedrag hiervoor op te nemen. Dit bedrag is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Voor de jaren daarna hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen in de prognoses.

### *Verhuurderheffing*

De verhuurderheffing is in 2013 ingevoerd en de effecten hiervan zijn in 2016 geëvalueerd. Op 31 januari 2017 ging de Eerste Kamer akkoord met de Wet Verhuurderheffing. Daarmee zijn de heffingsverminderingen en het tarief voor 2018 definitief. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- / Vanaf 1 januari 2017 korting voor nieuwbouwwoningen die onder de aftoppingsgrens worden verhuurd.
- / Vrijstelling voor verhuurders met minder dan 51 woningen.
- / Geen heffing over het gedeelte van de WOZ-waarde van een woning boven 250.000 euro.
- / Vanaf 2018 wordt het tarief 0,591 procent van de WOZ-waarde.

Het ministerie van Financiën heeft vooralsnog onderstaande bedragen ingeboekt. Het betreft uitsluitend de bijdrage van woningcorporaties, niet van andere verhuurders.

Jaar	Tarief percentage WOZ	Geraamde netto bijdrage corporaties (x € 1.000)
2014	0,381	1.100.000
2015	0,449	1.200.000
2016	0,491	1.300.000
2017	0,543	1.600.000
2018	0,591	1.600.000
2019	0,591	1.700.000
2020	0,592	1.700.000

In 2016 bedroeg de verhuurderheffing voor Talis circa € 8,4 miljoen.

### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2016 bedraagt dit obligo € 16,5 miljoen (2015: € 15,8 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

### *Leningen*

Talis heeft per 31 december 2016 geen leningen meer uitstaan met hypothecaire zekerheid.

### *Kredietfaciliteit*

Talis heeft een multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 7,5 miljoen.

### *Eigenbouwerschap*

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

### *Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa*

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 471 contracten (2015: 426) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 60,9 miljoen (2015: € 55,7 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Per 1 januari 2017 is Talis gestopt met deze verkoopvorm. Dit heeft als gevolg dat er geen nieuwe contracten meer gesloten worden en de teruggekochte woningen vervolgens regulier doorverkocht gaan worden.

### *Starters Renteregeling*

Talis heeft tot en met medio 2016 het product Starters Renteregeling toegepast. De initiatiefnemers van deze verkoopvorm hebben medio 2016 gecommuniceerd deze verkoopvorm te willen beëindigen. Vanaf 1 juli 2016 zijn er geen nieuwe aanvragen meer mogelijk, maar loopt het beheer van de lopende leningen wel door. Ultimo 2016 zijn er 43 woningen (2015:46 woningen) verkocht met de Starters Rente Regeling. 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 tien 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. De fictieve vordering van Talis op Sociale Finance is op balansdatum € 0,6 miljoen (2015: € 0,6 miljoen).

### *Karakterpanden*

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland afgesloten. In de overeenkomst is vastgelegd dat Talis onder voorwaarden bereid is om de komende tien jaar een honderdtal panden van woongroepen in Nijmegen over te nemen. Tot en met heden heeft Talis 22 panden aangekocht. De verwachting is dat er de komende vijf jaar gemiddeld drie panden per jaar worden aangekocht.

### *Verbonden partijen*

Per 31 december 2016 is er geen sprake meer van verbindingen. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden met verbonden partijen.

## 7.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)

#### 2.1 HUUROPBRENGSTEN

2.1 HUUROPBRENGSTEN	2016	2015
Woningen en woongebouwen	89.782	87.054
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.279	3.255
Huurderving wegens leegstand	-1.437	-1.196
Huurderving wegens oninbaarheid	-243	-653
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>91.381</b>	<b>88.460</b>

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van:

- / Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1.669 (x € 1.000)
- / Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 1.613 (x € 1.000)
- / Verkoop van woningen tot een bedrag van € 825 (x € 1.000)

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

	2016	2015
Gemeente Nijmegen	62.712	60.226
Gemeente Wijchen	28.669	28.234
	91.381	88.460

#### 2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	4.536	4.727
Contributies	-	-
Vergoedingsderving wegens leegstand	-47	-
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>4.489</b>	<b>4.727</b>

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.

## 2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN	2016	2015
Schoonmaken	1.051	1.039
Elektra	174	194
Halverlichting	397	481
Waterlevering	318	284
Groenvoorziening	325	294
Lift	208	193
Glasverzekering	222	228
Diversen	177	264
Vrijval balanspost 2014	-	-53
Totaal lasten servicecontracten	2.872	2.924
<i>Warmtewet</i>		
Warmtekosten	1.704	1.803
<b>Totaal servicekosten en warmtewet</b>	<b>4.576</b>	<b>4.727</b>

Deze kosten betreffen lasten in het kader van de service- en stookkosten en de warmtewet. Deze worden gecompenseerd door de opbrengsten servicekosten. In deze kosten zit een bedrag begrepen van € 44.000 vanwege niet afrekenbare servicekosten en een bedrag van € 45.000 wegens servicelasten leegstand (bedragen x € 1.000).

## 2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN

2.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN	2016	2015
Overige rijksbijdragen	51	50
<b>Totaal overheidsbijdragen</b>	<b>51</b>	<b>50</b>

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

## 2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

2.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	4.661	5.088
Verhuurderheffing	8.377	7.804
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	184	192
<b>Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>13.222</b>	<b>13.084</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de grondslagen bij de bedrijfslasten zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

## 2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

2.6 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
	2016	2015
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	11.824	10.683
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	13.338	10.863
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b>25.162</b>	<b>21.546</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2016	2015
Planmatig onderhoud	9.675	7.235
Portefeuille beleid	246	61
Klachtenonderhoud	2.290	2.080
Mutatie-onderhoud	2.253	1.864
Overig dagelijks onderhoud	3.586	2.748
Toegerekende organisatiekosten	7.112	7.558
<b>Totaal</b>	<b>25.162</b>	<b>21.546</b>

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

## 2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

2.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT		
	2016	2015
Gemeentelijke heffingen	6.160	5.783
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	74	43
Juridische kosten	84	239
Verzekeringskosten	444	369
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	354	308
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>7.116</b>	<b>6.742</b>

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

## NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

		2016	2015
<b>2.8</b>	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	741	91
<b>2.9</b>	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-726	-83
<b>2.10</b>	Toegerekende organisatiekosten	-10	-8
<b>2.11</b>	Toegerekende financieringskosten	-5	-
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Dit betreft het resultaat voor het deelproject Klapstraat fase 2 koop.

## NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

### 2.12 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.12 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2016	2015
Voormalige huurwoningen	10.509	4.932
Voormalige koopwoningen	149	89
Bedrijfsruimtes	419	-
<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>11.077</b>	<b>5.021</b>

De verkoopopbrengst betreft 61 uit exploitatie genomen woningen (2015: 45 woningen en een garage), de verkoop van een bedrijfsruimte en een zorgcomplex. De verkoopkosten zijn in de verkoopopbrengsten verdisconteerd.

Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geclassificeerd is als een financieringstransactie. Bij deze verkoopvorm wordt het verkoopresultaat niet in de winst- en verliesrekening verantwoord. Deze worden aan de activazijde van de balans gewaardeerd en aan de creditzijde van de balans ontstaat een terugkoopverplichting.

Onder de verkoopopbrengst van voormalige koopwoningen wordt het resultaat verantwoord dat wordt veroorzaakt door de terugkoop en doorverkoop van koopgarant woningen. In 2016 betrof dit 5 woningen (2015: 6 woningen).

### 2.13 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

2.13 Toegerekende organisatiekosten	2016	2015
Lonen en salarissen verkoopafdeling	124	120
Overige indirecte kosten	538	481
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>662</b>	<b>601</b>

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

2.14 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2016	2015
Boekwaarde huurwoningen	8.554	4.190
Boekwaarde koopwoningen	-	-
Boekwaarde bedrijfsruimtes	410	-
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>8.964</b>	<b>4.190</b>

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

### 2.15 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2016	2015
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	57.992	23.406
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	6.099	2.204
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>51.893</b>	<b>21.202</b>

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2016	2015
Nieuwbouw	9.763	1.210
Renovatie	42.130	19.992
Afwaardering MVA ten dienste van	-	-
<b>Totaal</b>	<b>51.893</b>	<b>21.202</b>

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2016	2015
<i>Projecten die ultimo 2016 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Klapstraat Elsthof fase 2 52 woningen	-	520
Klapstraat Elsthof fase 2 MOG (100m²)	-	27
Metterswane	-	1.325
Oostflank huur	499	27
De Stelt	-	176
Eiland van Laauwik 48 appartementen	-	802
Grote Boel fase 2	-	23
Kolpingbuurt Herstructurering Nieuwbouw	13.511	-
<b>Subtotaal</b>	<b>14.010</b>	<b>2.900</b>
<i>Projecten die in 2016 zijn opgeleverd</i>		
Nimbus	-	23
<b>Subtotaal</b>	-	<b>23</b>
<i>Projecten die in 2015 zijn opgeleverd</i>		
Tuin van Woezik 2e fase huur	-	16
De Grote Boel fase 1	-	169
Trebbe	-	84
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>269</b>

vervolg op volgende pagina

<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Meijhorst	-	594
Renovatie 240 appartementen Hatert	-	6.580
Renovatie 246 appartementen Rentmeesterhof	-	7.097
Renovatie 224 appartementen Neerbosch hoogbouw	-	5.943
Renovatie 70 appartementen Neerbosch Aubadestraat	6	-
Herstructurering Onderhoud 126 woningen Kolpingbuurt	7.966	-
Renovatie 381 eengezinswoningen PeGe Wijchen	17.799	-
Renovatie 220 eengezinswoningen Jerusalem	12.227	-
Renovatie 81 appartementen Jerusalem	1.437	-
Renovatie 84 appartementen Zuiderhoek	2.936	-
Renovatie 62 appartementen Kruisbergseweg	1.611	-
<b>Subtotaal</b>	<b>43.982</b>	<b>20.214</b>
<b>Totaal toevoeging onrendabele investeringen</b>	<b>57.992</b>	<b>23.406</b>

<b>Vrijval van de voorziening onrendabele investering</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Projecten die ultimo 2016 nog in ontwikkeling zijn		
Klapstraat Elsthoof fase 2 52 woningen	281	-
Klapstraat Elsthoof fase 2 24 zorgwoningen	616	366
Klapstraat fase 2 MOG	11	-
Metterswane	3.043	-
Eiland van Laauwik	48	-
Elsthoof fase 2 koop	-	785
<b>Subtotaal</b>	<b>3.999</b>	<b>1.151</b>
<i>Projecten die in 2016 zijn opgeleverd</i>		
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	-	515
Nimbus (Spoorstraat) MOG	49	-
De Stelt	176	-
Grote Boel fase 2	23	-
Mauritsschool (De Vlechting)	-	316
<b>Subtotaal</b>	<b>248</b>	<b>831</b>
<i>Herstructurering</i>		
Hatert	1.225	-
Neerbosch Symfoniestraat	360	-
Neerbosch Nocturnestraat	267	-
Balladestraat	-	222
<b>Subtotaal</b>	<b>1.852</b>	<b>222</b>
<b>Totaal vrijval onrendabele investeringen</b>	<b>6.099</b>	<b>2.204</b>
<b>Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>	<b>51.893</b>	<b>21.202</b>



### Renovatie

Betreft de dotaties aan de voorziening voor het onrendabele deel van de groot onderhoudsprojecten Meijhorst, Hatert, Rentmeesterhof, Neerbosch hoogbouw, Kolpingbuurt Herstructurering Onderhoud, Jerusalem eengezinswoningen, Jerusalem etagewoningen, Zuiderhoek en Kruisbergseweg.

## 2.16 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2016	2015
DAEB Vastgoed opgeleverde projecten	8.126	-
DAEB Vastgoed in exploitatie	17.250	86.459
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	10.878	10.273
Overige waardemutaties	-380	495
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>35.874</b>	<b>97.227</b>

In 2016 zijn de rendementseisen voor woningbeleggingen verder gedaald. Daarnaast zijn de leegwaarden van de woningen gemiddeld gestegen, hetgeen een positief effect heeft op de uitpondwaarde van onze woningen. Al met al zijn beleggers bereid een gemiddeld hogere prijs te betalen voor onze woningen dan in 2015.

## 2.17 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

2.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
	2016	2015
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	531	656
Waardeverandering en verplichtingen onder voorwaarden	-830	-481
Herwaardering onroerende zaken VOV	472	512
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden</b>	<b>173</b>	<b>687</b>

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

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### 2.18 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

2.18 Opbrengsten overige activiteiten		
	2016	2015
Opbrengst overige dienstverlening	788	798
Overige baten	65	-
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>853</b>	<b>798</b>

Dit betreft opbrengsten van het servicefonds, dienstverlening VVE-beheer en opbrengsten warmte en koudeopslag installaties. Daarnaast is er in 2016 een bate vanwege een ontvangen vergoeding van de NUON in verband met aansluitkosten in de Waalsprong uit het verleden.

## 2.19 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

2.19 Kosten overige activiteiten	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten	264	482
Kosten overige dienstverlening	378	200
Overige kosten	797	-
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>1.439</b>	<b>682</b>

Dit betreft de kosten van het servicefonds en intern doorberekende kosten voor administratieve dienstverlening uit hoofde van VVE-beheer. De post overige kosten in 2016 betreft kosten voor het brandveilig maken van gestapelde huurwoningen in de wijk Jerusalem die in het verleden zijn verkocht.

## 2.20 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

2.20 Overige organisatiekosten	2016	2015
Kosten uit hoofde van treasury	82	99
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>82</b>	<b>99</b>

Dit betreft doorberekende organisatiekosten voor de treasury-activiteiten.

## 2.21 LEEFBAARHEID

2.21 Leefbaarheid	2016	2015
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	515	258
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.106	2.368
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>1.621</b>	<b>2.626</b>

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

## SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

### 2.22 OPBRENGST VAN VORDERINGEN DIE TOT DE VASTE ACTIVA BEHOREN EN VAN EFFECTEN

2.22 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2016	2015
Opbrengsten lening Wooninvesteringsfonds	16	87
<b>Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten</b>	<b>16</b>	<b>87</b>

## 2.23 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

2.23 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	2016	2015
Rente op liquide middelen	12	30
Overige rentebaten	10	19
<b>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>22</b>	<b>49</b>

## 2.24 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

2.24 Rentelasten en soortgelijke kosten		
	2016	2015
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	548	626
Leningen kredietinstellingen *	15.074	15.222
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	144	100
Geactiveerde rente	-193	-358
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>15.573</b>	<b>15.590</b>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 0,99% (2015: 1,55%).

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

	2016	2015
Rentelasten van leningen met een vaste rente	11.831	11.594
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-55	161
Rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	3.298	3.467
<b>Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen</b>	<b>15.074</b>	<b>15.222</b>

## 2.25 BELASTINGEN

2.25 Belastingen		
	2016	2015
Vrijval actieve latente compensabel verlies	-	-1.184
Mutatie actieve latente disagio	-70	-95
Vrijval passieve latente onderhoudsvoorziening	9.768	-902
Dotatie actieve latente toekomstige verkopen	2.842	-
<b>Totaal belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>12.540</b>	<b>-2.181</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

<b>Acute belastinglast</b>		
	<b>2016</b>	
Resultaat voor belastingen volgens de Jaarrekening		13.626
Bijzondere waardeverminderingen	14.931	
Afschrijvingen	-4.053	
Tijdelijke verschillen	-4.615	
HIR verkoop woningen	-1.761	
Fiscale regelingen	-10	
Gemengde kosten	28	
Verkoopopbrengsten	-1.080	
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-7.585	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-4.145
Belastbaar bedrag		9.481
Af: Fiscaal compensabele verliezen		9.481
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>		<b>-</b>

De tijdelijke verschillen betreffen voornamelijk de afwaardering van het woningbezit naar lagere bedrijfswaarde en de afschrijving disagio. Het gemiddelde wettelijk belastingtarief bedraagt 25%. 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 onder andere afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van verkopen van woningen en de afwaardering van de woningen die in de nabije toekomst zullen worden gesloopt. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar. Er is geen sprake van effectieve belastingdruk door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Teneinde de belastingdruk te optimaliseren heeft Talis het voornemen om daar waar de fiscale wetgeving dit toestaat een deel van haar bezit fiscaal af te waarderen naar lagere bedrijfswaarde. Bij het doen van de aangiften 2015 en 2016 zal de exacte hoogte van deze afwaardering bekend worden en kan een nadere inschatting worden gedaan van de impact op de compensabele verliessituatie eind 2016. Voor 2016 geldt in ieder geval dat door de voorgenomen afboeking de acute belastingdruk nihil zal bedragen.

<b>Afschrijvingen (im)materiële vaste activa</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	668	1.052
	<b>668</b>	<b>1.052</b>

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

<b>Lonen en salarissen</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Lonen en salarissen	7.201	7.057
Sociale lasten	1.229	1.113
Pensioenpremies	1.075	1.258
Overige personeelskosten	1.283	1.699
	<b>10.788</b>	<b>11.127</b>

In kalenderjaar 2016 heeft er conform cao een loonstijging van 1,25% plaatsgevonden met als ingangsdatum 1 januari 2016 (2015: 1%). Daarnaast zijn de loonkosten gestegen als gevolg van reguliere periodieke verhogingen. Ultimo 2016 had Talis 156 (2015: 164) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 142,98 (2015: 144,12) FTE in dienst. Het totaal aantal werknemers bedroeg eind 2016 139,68 (2015: 146,57). De sociale lasten bedragen € 1.229 (2015: € 1.113) en de pensioenlasten € 1.075 (2015: € 1.258). De pensioenlasten zijn gedaald omdat de vroegpensioenbijdrage in 2016 is komen te vervallen. Deze bedragen zijn x € 1.000. De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 65.943. (2015: € 65.400). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Het gemiddeld aantal FTE over 2016 per team is in onderstaande tabel weergegeven.

Team	Gemiddeld FTE 2016
Raad van bestuur	3
Raad van toezicht	2
Leefbaarheid	24,06
Nieuwbouw	4,89
Planmatig onderhoud	14,99
Dagelijks- en mutatieonderhoud	27,25
Verhuur & Verkoop	14,7
Advies & Ondersteuning	14,78
Bedrijfsvoering	21,26
Welkom	13,16
VVE	2,89
<b>Totaal</b>	<b>142,98</b>

### Accountantshonoraria

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

Bedragen x € 1.000	2016	2015
Controle van de jaarrekening	128	85
Andere controlewerkzaamheden	36	35
Andere niet-controlediensten	6	10
	<b>170</b>	<b>130</b>

Bedragen x € 1.000	2016	2015
<b>Honoraria voor fiscale advisering</b>	<b>124</b>	<b>108</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Talis zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De honoraria zijn in rekening gebracht door onderdelen van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

In de accountantshonoraria is een bedrag van € 19.000 begrepen die betrekking heeft op de controle van de jaarrekening 2015. Bovendien zijn in bovenstaande tabel apart de honoraria betreffende de fiscale werkzaamheden bij Talis opgenomen.

## 7.12 Overige informatie

### 7.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2016 had de corporatie gemiddeld 160 werknemers in dienst (2015: 161). De corporatie had gemiddeld 142,98 FTE in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2015: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 160 in 2016 (2015: 161).

### 7.12.2 Bestuurders en commissarissen

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

- / Bestuurders en voormalige bestuurders € 346.485 (voorgaand jaar: € 353.869)
- / Commissarissen en voormalige commissarissen € 67.100 (voorgaand jaar: € 63.573)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

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

### 7.12.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen – met dienstbetrekking:

Realisatie over 2016								
Naam	Functie	Duur dienstverband in het jaar (in dagen)	Beloning (excl. BTW)	Belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging 2016	Totale bezoldiging 2015	Toepasselijk WNT-maximum
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	365	152.417	-	20.541	172.958	182.515	179.000
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	365	133.397	-	19.823	153.220	152.987	179.000
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	-	13.890	1.012	-	14.902	14.347	26.850
R.W. Bleker	Lid RvT	365	9.260	-	-	9.260	9.260	17.900
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	-	-	-	-	-	3.810	-
S.M. Quint	Lid RvT	181	4.630	-	-	4.630	9.260	8.925
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	365	9.260	259	-	9.519	9.531	17.900
J.V.C.T. van Duren	Lid RvT	365	9.260	59	-	9.319	5.443	10.495
B. Peperzak	Lid RvT	213	5.402	-	-	5.402	-	17.900

Realisatie over 2015						
Naam	Functie	Duur dienstverband in het jaar (in dagen)	Beloning (excl. BTW)	Belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging 2015
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	365	157.607	-	24.908	182.515
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	365	129.807	-	23.180	152.987
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	-	13.861	486	-	14.347
R.W. Bleker	Lid RvT	365	9.260	-	-	9.260
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	119	3.810	-	-	3.810
S.M. Quint	Lid RvT	365	9.260	-	-	9.260
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	365	9.260	271	-	9.531
J.V.C.T. van Duren	Lid RvT	213	5.402	42	-	5.443

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2015: eveneens geen). Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen (2015: geen) aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Nijmegen, 18 april 2017

Origineel getekend door:

*Bestuurders Talis*

W.H.C.M. Hamers

R.P.J. Leushuis

*Raad van toezicht*

E.M.A. van der Bijl

B. Peperzak

R.W. Bleker

Y.S. Ulenaers

J.V.C.T. van Duren

## 7.13 Overige gegevens

### Verbonden partijen

Er zijn per 31 december 2016 geen verbonden partijen meer.

### *Gebeurtenissen na balansdatum*

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

W.H.C.M Hamers, R.P.J. Leushuis  
Bestuurders Talis



# Controleverklaring

van de  
onafhankelijke  
accountant

Aan het bestuur van Stichting Talis

## Verklaring over de jaarrekening 2016

### Ons oordeel

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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016 van Stichting Talis te Nijmegen ('de stichting') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- / de balans per 31 december 2016;
- / de winst-en-verliesrekening over 2016; en
- / de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en RJ 645.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Controleprotocol WNT 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

### Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Talis zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (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.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- / het bestuursverslag;
- / de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- / met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- / alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645 is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet en RJ 645.

## **Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole**

### **Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van bestuur voor de jaarrekening**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor:

- / het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- / een zodanige interne beheersing die de raad van 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 de raad van bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de raad van bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De raad van bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

### **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. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 24 april 2017

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

## **Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2016 van Stichting Talis**

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### **De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening**

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, de Regeling Controleprotocol WNT 2016, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. 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 stichting.
- / Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- / Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie 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 groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang

en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de Toegelaten Instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de 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.