

A photograph of two men walking outdoors on a paved path. The man on the left is younger, with curly brown hair, wearing a black jacket over a red shirt. The man on the right is older, with a beard, wearing a black zip-up jacket. Both are smiling and carrying large, white rectangular boards under their arms. The background shows a brick building with a red door and some trees. The image is framed by teal and green geometric shapes in the top left and a red triangle in the bottom left.

Doen wat ons beweegt

Ondernemingsplan 2023-2027



Voorwoord

De komende jaren zetten wij – huurdersbelangenorganisaties Accio en Omslag – ons in voor betaalbaar wonen, duurzaamheid en (ver)bouwen. Zeker zo belangrijk is dat mensen aangenaam wonen. Dat ze woonplezier hebben. Dat betekent dat een woning in de basis goed moet zijn. Dat de kwaliteit goed is, het huis goed geïsoleerd is en dat de huur betaalbaar is. Maar het gaat ook om plezierig wonen en fijn thuiskomen. In je huis en in je buurt.

Talis is verantwoordelijk voor de bouw en het onderhoud van goede en duurzame woningen. De inzet op verduurzaming is belangrijk. Ook woningen die nog geen label B hebben, moeten de komende jaren aangepakt worden. Daarnaast vraagt plezierig en duurzaam wonen ook wat van de mensen die er wonen. Zoals energiebewust en goed met je woning omgaan en omkijken naar de buurt. Dit vraagt om inzet van huurders. Hierin kunnen Talis en wij als huurdersbelangenorganisaties ondersteunen.

“ Samen met Talis blijven wij ons de komende jaren focussen op betaalbaarheid, duurzaamheid, (ver)bouwen en plezierig wonen. ”

Als huurdersbelangenorganisaties zijn wij er voor de belangen van huurders. Wij zetten ons graag in om de afstand tussen Talis en haar huurders te verkleinen. De huurders mede de weg te wijzen. In gesprek te gaan, en te horen wat zij belangrijk vinden. Wij zijn hierin een klankbord en spelen in op collectieve vragen. Speelt er iets in de wijk? Dan kan een simpele oplossing soms al genoeg zijn. Hierin kunnen wij een bemiddelende rol spelen.

Soms is een oplossing niet zo snel gevonden. Dan blijken de belangen, problemen of situaties complexer. Het is dan belangrijk dat Talis uitlegt waarom bepaalde keuzes gemaakt worden. Goede communicatie met huurders is daarbij essentieel. Afspraken nakomen, duidelijk zijn en begrijpelijke taal gebruiken. Voor Talis en de partners met wie zij samenwerkt ligt hierin ook de opdracht om goed bereikbaar te zijn. Fysiek in de wijk, maar ook telefonisch en digitaal.

De komende jaren is het belangrijk om goed te blijven kijken naar wat nodig is in de samenleving. Talis doet dit vanuit haar eigen visie met een blik op de langere termijn. Als huurdersorganisaties kijken wij hierin mee. Wij zijn kritisch, maar ook coöperatief om er samen aan bij te dragen dat Talis doet wat nodig is.

Hans Heinink en Marc Snippert

Voorzitter a.i. Accio en Voorzitter Omslag

“ Als huurdersorganisaties zetten wij ons in om de afstand tussen Talis en haar huurders te verkleinen. Wij zijn er voor de belangen van alle huurders. ”

Hans

Marc

Talis van 2023 naar 2027

Doen wat ons beweegt

Wij zijn Talis. Wij doen wat ons beweegt: wij bieden een passend en betaalbaar thuis aan mensen met lage(re) inkomens. Hierbij nemen wij onze verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, welzijn en zorg en dragen bij aan duurzame en vitale leefgemeenschappen. Dát is waar wij voor staan. Dát is wat ons drijft.

Onze missie maakt ons koersvast en geeft ons richting, juist in onzekere tijden. Want de wereld verandert snel. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving, technologieën en politiek volgen elkaar in hoog tempo op. Evenals de toon en inhoud van het maatschappelijk debat. Ook de wensen en verwachtingen van huurders veranderen. Ontwikkelingen vragen van ons om een sterke, strategische partner te zijn, lokaal regionaal en soms ook landelijk. Of het nu gaat over de woningmarkt, (energie)armoede, duurzaamheid of leefbaarheid, als woningcorporatie kijken wij naar wat huurders nu en in de toekomst nodig hebben. Investeringsdoelen doen wij op de middellange en lange termijn. Hierbij onderzoeken wij, werken wij aan de ontwikkeling van onze kennis, maar brengen wij het ook tot uitvoering. Wij doen. Niet voor niets heet dit ondernemingsplan **Doen wat ons beweegt**.

Wij stellen de mensen en hun woonplezier centraal. Wij zijn zichtbaar en aanwezig in de wijken en zoeken huurders actief op, waarbij wij uitgaan van de eigen kracht, kunde en kennis van de huurders. Wij spelen graag in op de creativiteit van huurders als het gaat om hun woning, hun straat of de woonomgeving.

Wij staan open voor hun initiatieven. Waar nodig en nuttig leggen wij de verbinding met onze huurdersbelangenorganisaties en netwerkpartners. Samen gaan wij op zoek naar kansen en krachten in de wijk.

De manier waarop wij samenwerken kan per team, per vraag en per partner verschillen. Dit is afhankelijk van het vraagstuk dat zich voordoet. Wij werken samen vanuit onze 'praktische wijsheid', over de grenzen van domeinen heen. Maar wel op basis van ieders mandaat en sterke punten, vanuit een gedeeld belang en met een gedeeld doel. De rol van Talis kan per situatie wisselen. De uitdaging is dan om het goed te doen én het goede te doen.

In dit ondernemingsplan beschrijven wij onze ambities vanuit de belangrijkste opgaven die ons bewegen:

- Wij werken aan betaalbaar wonen
- Wij werken aan wijken waar mensen plezierig wonen
- Wij werken aan bouwen en verbouwen
- Wij werken aan duurzame woningen en wijken.

Dit kunnen wij alleen als wij werken aan een organisatie die optimaal presteert.



1

Wij werken aan betaalbaar wonen

Talis werkt aan betaalbaar wonen. Nu en in de toekomst. Wij willen mensen met lage(re) inkomens een passende plek bieden: een woning die past bij de levenssituatie en het inkomen. Hoe wij dat doen? Door nieuwbouw te realiseren, flexibel wonen mogelijk te maken en verstandig om te gaan met de huren.

Maar dat is niet het enige: ook met de inzet op duurzaamheid en door samen te werken met partijen, zoals huurdersbelangenverenigingen, overheid, zorg- en welzijnsorganisaties, dragen wij hieraan bij.

Sociale huurwoningen

Zo'n 32.000 mensen in Nijmegen en Wijchen wonen in een huurwoning van ons. Onze drijfveer is om met deze woningen een fijn en duurzaam thuis te bieden aan de huurders. Een woning die past bij het inkomen en de levenssituatie van de huurders. Onze focus ligt hierbij op huurders met lage(re) inkomens en mensen die een sociale huurwoning in Nijmegen en Wijchen zoeken. En dan met name op mensen voor wie de nood op de woningmarkt groot is. Denk bijvoorbeeld aan starters op de woningmarkt, senioren, kleine huishoudens en middeninkomens.

Voor deze groepen bouwen wij onder meer nieuwe, betaalbare woningen. We verversen ons bezit en wij verdelen de schaarse woonruimte zo goed mogelijk. Hierbij zoeken wij ook naar mogelijkheden voor flexibel wonen. Dit biedt mensen de mogelijkheid om door te stromen naar een woning die beter bij ze past en geeft ruimte voor nieuwe huurders.

Flexibel wonen

Met flexibele, slimme oplossingen dragen wij bij aan het bieden van passende huurwoningen. Dit doen wij bijvoorbeeld door het bouwen van tijdelijke woningen. Of door huurders flexibele huurcontracten aan te bieden. Ook maken wij zo goed mogelijk gebruik van bestaande woningen. Denk aan het bieden van de mogelijkheid om je huis te delen en het makkelijker maken van woningruil.

Verder hebben we aandacht voor levensloopgeschiktere woningen, zodat ouderen en mensen met een zorgvraag langer thuis kunnen blijven wonen. Ook geven wij ruimte aan woongemeenschappen, waar je met minder ruimte vaak meer kunt doen. Die gemeenschappelijke woonvormen zijn ook een antwoord op vereenzaming. In deze nieuwe, gedeelde woonvormen kunnen mensen elkaar ontmoeten én goedkoper wonen.



De huur betaalbaar houden

Wij houden de huur betaalbaar, bijvoorbeeld door voor de lage inkomens de huur te beperken. Voor deze groep houden wij de jaarlijkse huurverhoging ook binnen de perken. Huurders met een hoger inkomen krijgen een grotere jaarlijkse huurverhoging. Uiteraard houden wij hierbij rekening met (veranderende) landelijke richtlijnen en prestatieafspraken.

Betalingsproblemen van huurders willen wij zo vroeg mogelijk opmerken en aanpakken, zodat mensen niet onnodig in de problemen komen. Daarom gaan wij vroegtijdig in gesprek met huurders om samen naar passende oplossingen te zoeken. Dit doen we onder andere door de inzet van vroegsignalering en budgetcoaches. En door nauw samen te werken met andere partijen die een rol spelen bij inkomens en betaalbaarheid.

Maar de huur is niet de enige hoge kostenpost voor de huurders. Ook de energierekening zorgt voor hogere woonlasten. Talis zet daar iets tegenover: wij maken veel werk van het verduurzamen van onze huurwoningen. Een verduurzaamde woning draagt bij aan energiebesparing. Maar, wij vragen ook inzet van de huurders, want energiezuinig leven is minstens zo belangrijk. Dit stimuleren wij door extra informatie en hulp te bieden. Ook hier trekken wij weer samen op met onze samenwerkingspartners, zoals onze huurdersbelangenorganisaties, de gemeenten en welzijnsorganisaties.



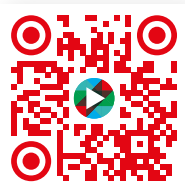
In de praktijk

Woningdelen: samen, maar ook alleen

Er is een groot tekort aan woningen en wonen dreigt voor veel mensen onbetaalbaar te worden. Woningdelen biedt hier een antwoord op. “Woningdelen heeft veel potentie. Door één woning te splitsen vinden twee woningzoekenden een woonruimte en delen ze de kosten. Deze manier van wonen past goed bij alleenstaanden die het leuk vinden om samen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de woonkamer, keuken en tuin te delen.” vertelt Erica Magendans, verhuurconsulent bij Talis.

Woningdelers | Jaimie van Weeterloo en Janine Schook

“ Als collega’s begonnen en nu huisgenoten. Zo’n mooie, grote woning is een buitenkans. En dat tegen een goed betaalbare prijs.



Bij Talis zorgen we er op allerlei manieren voor dat we de huur betaalbaar houden. Toch kan het voorkomen dat iemand in financiële nood komt. Voor die mensen bieden wij een budgetcoach aan. In deze video spreken we mevrouw Roos: zij is er - mede dankzij de budgetcoach (financieel) weer bovenop gekomen.

2

Wij werken aan wijken waar mensen plezierig wonen

Wij zorgen voor goede, betaalbare woningen in wijken waar mensen met plezier kunnen wonen. Een plek waar mensen zich thuis kunnen voelen. Daarom zijn wij zichtbaar aanwezig en werken wij samen met partners in de wijk.

Daarbij betrekken wij huurders actief bij wat wij doen. Wij bieden ruimte voor eigen initiatieven van bewoners en leggen graag verbinding tussen buurtbewoners. Samen delen wij de verantwoordelijkheid voor plezierig wonen in onze wijken.

Een wijk waar je met plezier woont

Wij willen dat huurders zich thuis kunnen voelen in hun straat, buurt of wijk. Dat iedereen meetelt. Onze ambitie? Het realiseren van wijken waar mensen plezierig kunnen wonen. Waar mensen elkaar leren kennen en naar elkaar kunnen omkijken. Dat gaat helaas niet altijd vanzelf. Vragen rond samen leven, zorg, veiligheid en welzijn komen al snel op ons pad. Daarom werken wij nauw samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartners, politie én natuurlijk buurtbewoners.



Op weg naar diversiteit

In een wijk wonen verschillende mensen. Oud, jong, vitaal en minder vitaal. Een buurt waarin mensen voor elkaar kunnen klaarstaan, begint met een passende plek voor iedereen. Door het aanbieden van een variatie aan woningen en bijpassende huren maken wij het mogelijk dat verschillende mensen in een wijk wonen. Zo dragen wij ons steentje bij aan diversiteit en dat draagt volgens ons bij aan de leefbaarheid in een wijk.

Luisteren naar bewoners

Werken aan leefbaarheid doen wij met de bewoners zelf. Samen zetten wij ons in voor leefbare, schone, veilige en gemengde buurten en wijken. Wij stellen ons open voor hun ideeën en wensen. Wij luisteren en betrekken bewoners bij onze plannen, ook voor de lange termijn.

Zorgen en wonen gaan steeds vaker hand in hand. Mensen blijven langer zelfstandig in hun eigen buurt blijven wonen, ook als ze zorg nodig hebben. Dit levert andere hulpvragen op. Vragen die te maken hebben met woonplezier, met de verbinding met buurtbewoners, maar vaak ook met zorg. Daarnaast zien wij dat bepaalde groepen, zoals daklozen en mensen met psychische problemen of onbegrepen gedrag, steeds meer aandacht nodig hebben.

Deze vragen kunnen wij alleen samen met anderen goed beantwoorden. Bij het werken aan leefbare wijken verstevigen wij daarom onze samenwerking: allereerst met huurders en de huurdersbelangenverenigingen. En verder met gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, de politie, ontwikkelaars en ondernemers. En bijvoorbeeld met onze huisaanemers (RGS-partners) bij de signalering van sociale problematiek. Hierin staat niet ons belang voorop, maar dat van de huurders en toekomstige huurders. Dit vraagt om een goed evenwicht tussen onze standaardoplossingen en oplossingen die wij op maat maken.

Zichtbaar aanwezig in de wijk

Wij zijn zichtbaar aanwezig in de wijk, met onze kantoren en met onze eigen (vak)mensen. Wij komen achter de voordeur en gaan graag in gesprek met huurders en netwerkpartners. Maar wij zijn op wijkniveau niet de regisseur van wat daar gebeurt (of moet gebeuren). Dat is in eerste instantie de huurder zelf. Waar nodig bemiddelen wij of verwijzen wij door. Wij maken er melding van als wij dingen zien die beter kunnen, of als het woonplezier in het gedrang komt.

Huurders en andere wijkbewoners hebben een eigen verantwoordelijkheid voor plezierig wonen. Die verantwoordelijkheid nemen wij niet over. Wij bevestigen bewoners in hun zelfstandigheid en hun kracht, en leggen verbindingen waar dat zinvol is. Of het nu gaat om tegengaan van eenzaamheid, het bestrijden van sociale achterstanden of het stimuleren van solidariteit.



Kleiner gaan wonen is vaak een grote stap. Ook voor Henny Kettelerij. Zij verhuist van een eensgezinswoning naar een appartement in Aaron. Ze gaat daar zelfstandig wonen, én toch een beetje samen. “Ik hoop hier m’n eigen ding te kunnen doen, maar het is fijn dat ik mensen op kan zoeken wanneer ik daar zin in heb.”



In de praktijk

Van betekenis zijn voor bewoners in de wijk

Talis zet zich in voor woonplezier. Een woning huren bij Talis betekent dus niet alleen een dak boven je hoofd, maar ook dat je het naar je zin hebt in de wijk. Zo is er veel aandacht voor de wijkbewoners. Klachten worden serieus genomen en onderling contact wordt gestimuleerd. Een wijkadviseur heeft hier een belangrijke rol in. Ester Keizer is zo’n wijkadviseur: “Ik ben een soort spin in het web. We proberen de wijk op zichzelf te verbeteren, maar kijken ook naar de mensen die er wonen: wat gebeurt er achter de voordeur? In principe is de wijkbeheerder altijd het eerste aanspreekpunt, maar soms zijn problemen complexer. Dan kom ik als wijkadviseur in beeld. We lossen het dan samen op en waar nodig werken we samen met partners, zoals bijvoorbeeld welzijnsorganisatie MeerVoormekaar. Het is mooi als we van betekenis kunnen zijn voor de bewoners in de wijk.”

Teammanager MeerVoormekaar | Frank Thijssen

“Voor MeerVoormekaar is de samenwerking met Talis zeer waardevol. De lijntjes tussen huurder en Talis zijn nu zeer kort. Dat voorkomt ergernissen bij alle partijen.



3

Wij werken aan bouwen en verbouwen

Talis bouwt nieuwe woningen, verbetert bestaande woningen en blijft volop investeren in goed onderhoud en verduurzaming. Zo realiseren wij een divers woningaanbod en daarmee een passende plek voor bestaande en toekomstige huurders.

Daarbij betrekken wij de huurders én houden wij oog voor de schoonheid van ons bezit. Samen met partners zoeken wij naar kansen om woningbouw te industrialiseren, zodat wij ook in de toekomst snel kunnen voorzien in de vraag naar betaalbare woningen.

Wij werken aan nieuwbouw

Talis heeft 15.500 woningen in de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Wij richten ons op behoud en verdere ontwikkeling van deze woningen. Het bouwen van nieuwe woningen is hard nodig om de vraag naar voldoende, passende huurwoningen op te lossen. Wij nemen als corporatie hierin onze verantwoordelijkheid en blijven bouwen, ook in onzekere tijden. Dit doen we op ontwikkellocaties in Nijmegen en Wijchen en waar mogelijk binnenstedelijk. Hierbij investeren wij altijd met oog voor de middellange en lange termijn.

Dat vraagt om een scherpe analyse van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Wij zien dat de groep één- en tweepersoonshuishoudens groeit. Daarom bouwen wij meer kleinere woningen en stoten wij ruimere woningen af of passen ze aan. Bijvoorbeeld via woningdelen. Zo zoeken wij naar manieren om ons vastgoed beter aan te laten sluiten op de vraag van juist ook toekomstige huurders.

Wij doen dat niet alleen: wij betrekken onze huurders, buurtbewoners en de Verenigingen van Eigenaren bij onze plannen voor vastgoedontwikkeling. Met zorg- en welzijnspartijen, maar ook met particulier opdrachtgeverschap, werken we nauw samen om bijvoorbeeld flexibele woonconcepten te ontwikkelen.

Middeldure huurwoningen

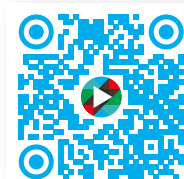
Wij investeren in het middeldure huursegment. Zo bieden wij ook voor deze mensen passende huurwoningen. In wijken waar we veel huurwoningen hebben, verkopen wij woningen of bieden wij ze aan via middeldure huur. Zo slaan wij twee vliegen in één klap: wij bestrijden het tekort aan middeldure huurwoningen, en wij zorgen voor meer diversiteit in de wijk.

Herstructurering en onderhoud

Wij investeren in herstructurering en het onderhoud van onze woningen. Hierover voeren wij het gesprek met onze huurders en maken wij gebruik van de deskundigheid van onze RGS-partners. Waar mogelijk bieden wij onderhoud en verbeteringen vraaggestuurd aan. Wij grijpen kansen om woningen verder te verduurzamen. En, zoals eerder benoemd, wij maken onze woningen waar mogelijk levensloopgeschikter. Combinaties van wonen en zorg krijgen daarbij veel aandacht.



Woenderskamp is een bijzondere wijk in Nijmegen. Een wijk waar weer wordt samengewoond, door jongeren, ouderen en mensen met een lichamelijke beperking. Iedereen telt mee. Mede dankzij Talis zijn alle huizen al in de bouw-fase toegankelijk gemaakt voor de verschillende doelgroepen. Meer weten over dit project? Bekijk deze video.

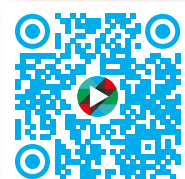


Veiligheid, schoonheid en gestandaardiseerd bouwen

Wij zijn er medeverantwoordelijk voor dat huurders veilig en gezond wonen. Zaken als vocht, schimmel, brandveiligheid en ventilatie hebben onze prioriteit. Wij zorgen er in de eerste plaats voor dat de kwaliteit van onze woningen goed is. Daarnaast maken wij bewoners bewust van het belang van een gezond binnenklimaat.

Wij hebben nadrukkelijk oog voor de schoonheid van ons bezit. Dit doen wij met goede architectuur of door iets extra's te doen, bijvoorbeeld door kunst of poëzie toe te voegen aan een gevel. Zodat huurders niet alleen passend en veilig wonen, maar ook in een mooie woning en een goede omgeving. Een woning waar je trots op bent, die iets toevoegt aan de omgeving, die bijdraagt aan verbinding en de leefbaarheid van een buurt of wijk.

Bij nieuwbouw en (groot) onderhoud onderzoeken wij met onze partners de mogelijkheden om meer gestandaardiseerd en schaalbaar te bouwen. Het doel: betaalbaar en snel bouwen, met aandacht voor duurzaamheid en de schoonheid van ons bezit.



In Wijchen gingen we aan de slag met het renoveren en verduurzamen van 84 huizen. Een grote klus. Op het programma stond onder andere het realiseren van energielabel A, het vernieuwen van daken én het beter isoleren van de woningen.

In de praktijk

Hart van de Waalsprong: hét woon- en winkelhart van de Waalsprong

De komende jaren bouwen we veel nieuwe woningen in Nijmegen en Wijchen. Een bijzonder project is Hart van de Waalsprong. Zoals de naam al doet verklappen, is dit hét woon- en winkelhart van de Waalsprong. De gunstige ligging in Nijmegen Noord én de vele faciliteiten (zoals een grote supermarkt, parkeergarage en het centrum op loopafstand), belooft veel woongenot. Maar daar blijft het niet bij. Deze wijk is niet alleen bijzonder vanwege de ligging en het woongenot. Het is ook een wijk waar wonen en zorg samenkomen. In Hart van de Waalsprong realiseert Talis appartementen voor de reguliere verhuur en voor Driestroom.

Teamleider Facilitair en Vastgoed, Driestroom | Mirelle Knüsel

“Driestroom en Talis werken nauw samen om de juiste bewoners te vinden voor Hart van de Waalsprong. Dit draagt eraan bij dat de huurders fijn met elkaar in één wijk leven.



4

Wij werken aan duurzame woningen en wijken

Duurzaamheid is een grote opgave. Wij gaan door met het verduurzamen van onze woningen, vooral ook in het belang van de betaalbaarheid voor de huurders. Innovaties en ontwikkelingen?

Die houden wij – samen met onze partners – scherp in de gaten. Zo blijven wij ook op het gebied van duurzaamheid bouwen aan de toekomst.



Duurzaamheid: grote landelijke ambities

De landelijke overheid heeft flinke ambities voor duurzaamheid vastgesteld. En terecht. Wij blijven daarom fors investeren in duurzaamheid, samen met onze partners. Onze activiteiten op het gebied van duurzaamheid helpen om onze woningen voor onze huurders betaalbaar te houden (of te maken) en dienen een klimaatdoel.

Op weg naar 2050 zetten wij stappen op het gebied van energiebesparing en het terugdringen van de CO₂-uitstoot, maar ook op het gebied van circulariteit en aanpassing aan klimaatverandering.

Energietransitie en klimaatadaptatie

Onze uitgangspositie is goed. Nog slechts 500 van onze woningen (peiljaar 2022) zijn voorzien van de laagste energielabels E, F en G. Maar ook die laatste lage labels werken wij weg.

In de energietransitie zijn wij een belangrijke partner van de gemeente. Het doel is om uiteindelijk al onze woningen te verwarmen met duurzame en hernieuwbare warmtebronnen. Bij groot onderhoud en renovatie houden wij hier al rekening mee. Ook maken wij bijvoorbeeld elektronisch koken al mogelijk bij het vernieuwen van keukens. Daarnaast zoeken wij onze weg naar aardgasvrije oplossingen. Verder kijken wij naar mogelijkheden voor klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door bij te dragen aan meer groen rondom onze woningen en wijken. Dit doen wij samen met anderen: de gemeenten, energiebedrijven en bewonersinitiatieven.

Hergebruik materialen

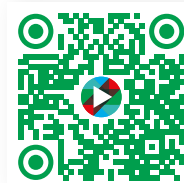
Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud streven wij naar hergebruik van bouwmaterialen. Grondstoffen zijn eindig. Daarom willen wij er zuinig mee omgaan. Samen met onze RGS-partners en andere partijen in de bouwketen blijven wij de mogelijkheden voor hergebruik verder onderzoeken en doen wij praktijkervaring op, zodat wij ervan kunnen leren. Ons kantoor is hier een goed voorbeeld van. Wij dagen onze partners uit om met oplossingen in deze richting te komen.

Duurzaam gedrag aanmoedigen

Wij stimuleren duurzaam gedrag van onze huurders. Denk aan het verbruik van energie, het vergroenen van tuinen en het verminderen van (zwerf)afval. Soms ligt het initiatief bij onszelf, soms moedigen wij aan, soms doen wij het samen met huurders, huurdersbelangenverenigingen of partners in de wijk.

Hierbij zoeken wij altijd naar evenwicht. Wij geven huurders de ruimte om met vragen en ideeën te komen ('wij willen nu zonnepanelen'). Anderzijds kunnen wij niet meteen op alle vragen ingaan. Het moet passen bij de woningen en de plannen voor de buurt. Het mooiste is het als bewoners met initiatieven komen – en ze ook samen of samen met ons uitvoeren. Dan ontstaat er een mooie koppeling tussen leefbaarheid en duurzaamheid in de wijk. Talis moedigt initiatieven op dit gebied actief aan. Onze collectieve woonvormen zijn hier een voorbeeld van.

Bij de herbouw van Jerusalem is deze Nijmeegse wijk grotendeels losgekoppeld van het aardgas. Daarmee is de buurt een van de eerste in Nederland die van het gas af is. Benieuwd hoe wij in 7 weken van sloop naar sleuteluitreiking gingen? Je ziet het in deze video.



Innovatie

Flexibiliteit en lerend vermogen zijn belangrijk bij het thema duurzaamheid. De oplossingen van vandaag kunnen morgen achterhaald zijn. Innovatie is een must en zullen wij altijd beoordelen op de schaal waarop wij het moeten toepassen. Door nauwe samenwerking, door pilots en door het delen van onze kennis met partners gaan wij die flexibiliteit ontwikkelen en versterken.



In de praktijk

Nijmegen volledig aardgasvrij in 2045

De wijk Zwanenveld is door de gemeente Nijmegen aangewezen als één van de eerste wijken die aardgasvrij wordt. Talis heeft in deze wijk in Dukenburg vier grote flats. Deze woningen moeten uiterlijk 2035 van het aardgas af zijn. De gemeente en Talis werken hierin samen. Kim Kerckhoffs, beleidsadviseur duurzaamheid bij Talis vertelt: "De gemeente onderzoekt met ons en de andere partijen of het aanleggen van een warmtenet een goed en betaalbaar alternatief is. In de tussentijd zitten wij niet stil. Zo zijn de energiefixers ingezet om nu al kleine energiebesparende maatregelen te nemen. Ook geven energievoaches gratis en vrijblijvend advies aan huurders hoe zij energie kunnen besparen."

Projectleider Aardgasvrij, gemeente Nijmegen | Tom Verhoef

“ We pakken de brede uitdagingen om Nijmegen duurzaam en aardgasvrij te krijgen in de wijken samen met de woningcorporaties als Talis op. Zij zijn voor ons een hele belangrijke partner in de wijk.



Wij werken aan een organisatie die optimaal presteert

Om al onze opgaven en ambities waar te maken, hebben wij een wendbare en weerbare organisatie nodig die optimaal presteert. Onze medewerkers zijn daarin onze drijvende kracht. Wij zetten daarom in op de kwaliteit en groei van onze medewerkers. Met oog voor ieders talenten werken wij gericht aan persoonlijke ontwikkeling en dragen wij bij aan werkplezier.

Wij bieden ruimte voor autonomie, ondernemerschap, creativiteit en flexibiliteit. Dat vergroot de veerkracht van onze medewerkers in weerbarstige tijden. Zodat ze met inzet en plezier het goede kunnen doen voor de huurders. Als werkgever en als organisatie zijn wij mensgericht. Met elkaar, met de (toekomstige) huurders en partners, zetten wij dat extra stapje voor de huurders.

Ambities

Wij staan voor flinke uitdagingen in deze periode. Met nieuwbouw, nieuwe woonvormen, duurzame oplossingen en lage huren bieden wij antwoord op de vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast zetten wij ons samen met partners in voor plezierig wonen in wijken, waar mensen naar elkaar omkijken. Om al onze ambities te kunnen waarmaken, investeren wij in onze organisatie en onze medewerkers. Want: wij kunnen ons werk pas écht goed doen als onze medewerkers zich met plezier en deskundigheid willen en kunnen inzetten om het goede te doen.

Een aantrekkelijke werkgever

Talis is een aantrekkelijke werkgever en wil dit ook blijven. Wij vertrouwen op de kwaliteit van onze mensen en investeren in hun competenties. Wij hebben oog voor ieders talenten en werken gericht aan persoonlijke ontwikkeling, vitaliteit en leiderschap om te kunnen bijdragen aan het werkplezier. Het versterken van diversiteit en veelzijdigheid heeft onze prioriteit. Het personeelsbestand moet een goede afspiegeling zijn van onze samenleving, want dit biedt ons meerdere perspectieven op onze complexe opgaven. We werken toekomstgericht aan een strategische personeelsplanning. Wij scheppen ruimte voor creativiteit en ondernemerschap van onze medewerkers, bijvoorbeeld door arbeidsmobiliteit. Out of the box denken helpt ons om manieren van werken te ontwikkelen die passen bij wat nodig is om aan onze opgaven te voldoen.

Kennis ontwikkelen – en praktisch uitvoeren

Wij werken aan de ontwikkeling van onze kennis, doen onderzoek en zorgen ervoor dat wij nieuwe plannen en ideeën ook echt uitvoeren. Bewezen methodieken helpen ons om het goede te doen. Wat wij bereiken, delen wij met anderen.

Duidelijk, eerlijk, sociaal en zakelijk

Wij zijn dichtbij onze huurders. Wij zijn duidelijk, eerlijk, sociaal en zakelijk. Medewerkers zijn autonoom en nemen in hun vakgebied zelf beslissingen. Hierbij zijn wij mensgericht en creatief. Wij zetten bewust dat stapje extra om het goede te doen voor (toekomstige) huurders.

Zakelijkheid gaat bij ons altijd hand in hand met ons vermogen ons te verplaatsen in anderen. Die dienstverlening kunnen huurders van ons verwachten. Door nog slimmer samen te werken, met huurders, collega's en partners, verbeteren wij de dienstverlening verder. Gerichte inzet van software en dataverzameling helpt ons hierbij. Wij werken risicogestuurd, waarbij we op een gezonde manier kijken naar risico's. Wij bewaken onze financiële gezondheid, zodat wij kunnen doen wat we moeten doen, ook op de middellange en langere termijn.





Samen doen

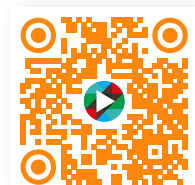
Samenwerken en leren van elkaar helpen om onze ambities waar te maken. Wij pakken vragen en onderwerpen daarom integraal aan. Dat wil zeggen: wij kijken er vanuit alle kanten naar en zoeken samen de goede oplossing. Dat doen wij zowel met collega's als met onze samenwerkingspartners en huurders.

Wij werken samen in de wijken, waarin wij de juiste mensen koppelen aan vragen die in een bepaald gebied (een wijk, een buurt) spelen. Zo kunnen wij snel inspelen op ontwikkelingen en gebeurtenissen in een wijk.

Robuust én flexibel tegelijkertijd

In een tijd van snelle maatschappelijke veranderingen, is het juist van belang om het vizier op de lange en middellange termijn te houden. Wij blijven doen wat nodig is en dat is niet altijd vrijblijvend. Het inzetten van onze middelen moeten wij kunnen blijven verantwoorden aan onze (toekomstige) huurders, partners, toezichthouders en onze medewerkers.

Wij zijn robuust om bestand te zijn tegen hypes. Waar nodig kunnen wij snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen, nieuwe samenwerkingsvormen en specifieke vragen uit de samenleving, waarop nog geen een standaard antwoord is. Wij kiezen er dan telkens voor om de goede dingen goed te doen, waarbij wij ons laten leiden door volkshuisvestelijke waarden. Dat is wat ons beweegt.



De Participatiewet heeft als doel dat meer mensen met een arbeidsbeperking werk vinden. Bij Talis dragen we daar graag aan bij. Met de hulp van het Werkbedrijf Rijk van Nijmegen bieden wij al aan verschillende mensen een duurzame baan. Zodat zij beter kunnen meedoen met de maatschappij. Hoe we dat doen? Check de video.

In de praktijk

Samenwerken in gebiedsteams binnen Talis

In iedere wijk waar Talis woningen verhuurt, werken we samen met collega's en met partners. Dit doen wij bijvoorbeeld in gebiedsteams, waarin verschillende medewerkers van Talis en de aannemer bij elkaar komen. In Lindenholt werken Niels Otten (wijkbeheerder) en Richard Waltman (technisch beheerder vastgoed) bijvoorbeeld nauw met elkaar samen om de kwaliteit van het onderhoud aan woningen te optimaliseren, waarbij aandacht is voor de betrokkenheid van bewoners. Dat doen we ook samen met onze vaste RGS-partners, zoals Quadrant.

Uitvoerder Quadrant | Luuk Mulder

“ Door de nauwe samenwerking tussen Quadrant en Talis worden we uitgedaagd om mee te denken en mee te gaan in de ontwikkelingen. Zo dragen we zelf oplossingen aan.



Raad van commissarissen

Corporaties hebben een belangrijke rol in de samenleving en dat erkennen overheid en markt tegenwoordig ook weer. En terecht. Talis draagt hier goed aan bij. Talis is een proactieve speler in de volkshuisvesting met een brede kijk op wat nodig is. Ze snapt haar positie en is zich bewust van de noodzaak om te opereren in netwerken. Met huurdersorganisaties, gemeenten en de markt, maar ook met partijen op het gebied van welzijn, zorg en veiligheid en met andere corporaties. Belangrijk hierin is dat ieder de juiste rol pakt en de specifieke kracht van de eigen organisatie benut. Door goed samen te werken en positie te kiezen, bereik je veel en geef je ook een goed signaal af. Dit stelt je in staat om de opgaven op te pakken, zoals beschreven in dit ondernemingsplan.

Daarbij is de kracht van huurders onontbeerlijk. Het hebben van een thuis is voor iedereen hetzelfde, of je nu een langjarige of tijdelijke huurder bent of een eigenaar. De focus moet daarom nog meer liggen op de huurder, die alle verstand heeft van goed wonen. Dus is het belangrijk om huurders te betrekken bij ontwikkelingen en hun inzichten mee te nemen door goed te luisteren. Samen met zelfbewuste huurders creatief nadenken over wat nodig is en openstaan voor oplossingen. Dit draagt bij aan vitaal wonen in levendige wijken met mensen die zich thuis voelen en wat voor elkaar en voor de stad betekenen.

Voor de komende jaren heeft Talis helder voor ogen wat nodig is en geeft hier ook uitvoering aan. De organisatie is financieel stabiel en als raad van commissarissen voeren wij met het bestuur continu het gesprek over wat deze tijd en de toekomst van ons vragen. Dat leidt tot een koers die stabiliteit en continuïteit biedt, terwijl er ook oog is voor actuele en urgente ontwikkelingen. Als raad van commissarissen dragen we daar graag proactief aan bij in onze rol als toezichthouder en ambassadeur.

Dorien de Wit

Voorzitter raad van commissarissen



Ondernemingsraad

In ons werk, in de wijken, staan wij soms voor lastige keuzes. De veranderende omgeving, met snelle ontwikkelingen, roept vaker de vraag op wat wij moeten doen. Volgen wij protocollen en procedures of mogen wij de regels buigen om maatwerk te bieden voor onze huurders? En doen wij dit alleen of zoeken wij hierin de samenwerking?

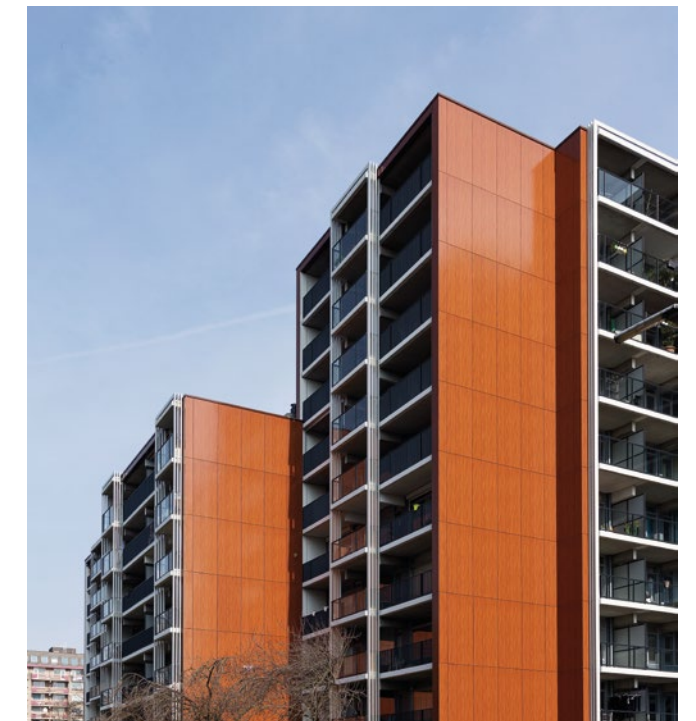
Talis volgt een stabiele koers. Juist in een tijd waar het in de buitenwereld soms alle kanten opvliegt, is het belangrijk dat wij stabiliteit en zekerheid bieden. En waar nodig biedt onze koers voldoende flexibiliteit om binnen de marges en kaders mee te bewegen. Uitgangspunt hierbij is om het goede te doen. Maar het goede wordt niet altijd als goed ervaren door de buitenwereld. In een veranderende omgeving is goed zijn in wat je doet niet altijd meer voldoende. De vraag is dan of je verantwoordelijkheid en zelfstandigheid pakt of dat je invloed afstaat en de samenwerking zoekt.

Samenwerken wordt steeds belangrijker. Met huurders, met elkaar als medewerkers van Talis en met netwerkpartners. Als medewerker ben je niet alleen onderdeel van een team, maar ook van de organisatie Talis. En van het grotere netwerk in de wijken, waar onze huurders wonen. Onze huisvesting met kantoren in de wijk en een nieuw, gedeeld centraal kantoor passen daarbij. Tegelijkertijd vraagt het aandacht, vooral in combinatie met het hybride werken. Hoe zorgen wij ervoor dat mensen beleving houden bij waar Talis voor staat en wat wij doen? Dan is het belangrijk dat je binding houdt met elkaar en met de koers waar wij als organisatie voor staan.

De lijn van dit ondernemingsplan is goed en delen wij als ondernemingsraad. De komende jaren blijven wij nauwgezet volgen wat dit betekent voor ons werk. Hierbij vragen wij aandacht voor de mensen, de competenties en de waardering die nodig is. Om samen meerwaarde te bieden voor onze (toekomstige) huurders. Want daar blijven wij ons de komende jaren graag voor inzetten.

Pim Thoonen en Frits Isenbugel

Ondernemingsraad



Nawoord

Een ondernemingsplan voor vijf jaar. Heeft dat zin in een wereld waarin zoveel en zo snel verandert? Wij vinden van wel. Het is goed om je continu te bezinnen. Op je eigen koers, op de wereld om je heen en op dat wat er verandert. Vervolgens is het onze taak om de belangrijkste prioriteiten te bepalen en helder vast te leggen waarop onze focus voor de komende tijd ligt. Uiteraard passend bij de koers van Talis en onze lange termijn ambities. Doen wat ons beweegt, dus.

“Een ondernemingsplan voor vijf jaar: heeft dat zin in een wereld waarin zoveel en zo snel verandert? Wij vinden van wel.

In een veranderlijke wereld vaart Talis een stabiele koers. Wij gaan geen totaal andere dingen doen. De komende jaren kun je weer op ons rekenen als maatschappelijk verankerde, betrouwbare, volkshuisvester. Voorop staat – altijd – dat wij mensen een betaalbaar en goed thuis willen geven, in een buurt waar mensen plezierig kunnen wonen.

Wel gaan wij accenten anders leggen. Deze accenten passen bij de wereld van nu. Sterker nog: accenten waar de wereld van nu om vraagt. Een voorbeeld: wij betrekken bewoners graag bij wat wij doen. Dat deden wij altijd al, maar de komende jaren nog veel meer. Meer dan ooit richten wij ons op de mensen, onze huurders. Wij gaan uit van hun kracht, van de bijdrage die zij kunnen leveren. Te vaak, vinden wij, worden woningcorporaties geassocieerd met ‘kwetsbare groepen’, met ‘probleemwijken’, met dingen die verkeerd gaan. De taal is onnodig negatief gekleurd, terwijl er zoveel positieve dingen gebeuren. De komende jaren staan die voor ons voorop. Wij hebben oog voor wat beter kan, maar richten ons vooral op wat goed gaat – en hoe wij mensen kunnen ondersteunen bij hun woonplezier.



Ronald



Margje

Een ander voorbeeld is het thema duurzaamheid, in de breedste zin van het woord. Duurzaamheid heeft onze volledige aandacht. Dat levert soms spanning op met andere thema's, die wij belangrijk vinden. Want hoe houden wij tegelijkertijd de huren betaalbaar? En blijft er wel voldoende ruimte voor nieuwbouw? Het is een spanningsveld dat altijd blijft bestaan. Maar wij kunnen ermee omgaan door goede samenwerking en door een herkenbare koers.

Koersvast blijven in een veranderende wereld vraagt ook iets van ons als organisatie. Denk aan ondernemerschap, creativiteit, wendbaarheid en weerbaarheid. Daarbij hebben wij anderen nodig. Wij willen het samen doen: met huurders, huurdersbelangenorganisaties, lokale en regionale overheden, bouwbedrijven, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en andere woningcorporaties. De urgentie is er. De samenleving stond de laatste jaren in het teken van zelfontplooiing en individualisme. Maar wij merken dat daarin een kentering komt. Het is weer tijd om naar elkaar om te kijken, om dingen samen te doen. Talis wil dat doen. Wijken en buurten worden belangrijker, onze rol als samenwerkingspartner ook. Wij nodigen al onze partners – zowel lokaal als regionaal – van harte uit om samen met ons aan de slag te gaan.

“In een veranderlijke wereld vaart Talis een stabiele koers. Wel gaan wij de komende jaren accenten anders leggen. Accenten die passen bij de wereld van nu.

Op deze plek willen we tot slot iedereen bedanken die heeft meegedacht en meegewerkt aan dit ondernemingsplan. Zowel extern als intern. Wij zijn blij met de gedrevenheid die wij hebben gezien. Talis is een organisatie waarin mensen enorm gemotiveerd zijn om een bijdrage te leveren aan goed wonen voor mensen met een smalle beurs. Wij blijven ons inspannen voor een organisatie die doordrenkt is van dat waar wij als organisatie voor staan. Wij hebben er vertrouwen in en wij gaan met goede moed de komende jaren tegemoet.

Margje Lubbers en Ronald Leushuis

Raad van Bestuur Talis

Ondernemingsplan in het kort 2023-2027

Wij zijn Talis.
Wij doen wat ons beweegt.

We bieden een passend en betaalbaar thuis aan mensen met lage(re) inkomens. Hierbij nemen we onze verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, welzijn en zorg en dragen bij aan buurten waar mensen plezierig kunnen wonen. Dat is waar wij voor staan. Dat is wat ons beweegt.

Leefbare wijken

Wij zorgen voor goede, betaalbare woningen in wijken waar mensen plezierig wonen. Een plek waar mensen zich thuis kunnen voelen. Daarom zijn wij zichtbaar aanwezig en luisteren we naar bewoners. Ook dragen wij bij aan diversiteit in de wijk en werken we samen met huurders, huurdersbelangenorganisaties en onze netwerkpartners aan de leefbaarheid in de wijk.



Betaalbaarheid



Talis werkt aan betaalbaar wonen. Nu en in de toekomst. Wij willen mensen met lage(re) inkomens en groepen met een hoge nood op de woningmarkt een passende plek bieden: een woning die past bij de levenssituatie en het inkomen. Hoe wij dat doen? Door nieuwbouw te realiseren, flexibel wonen mogelijk te maken, in te zetten op verduurzaming en verstandig om te gaan met de huren. Bij betalingsproblemen gaan we vroegtijdig met huurders in gesprek om samen passende oplossingen te zoeken.

Bouwen en verbouwen

Talis bouwt nieuwe woningen, verbetert bestaande woningen en blijft volop investeren in goed onderhoud en verduurzaming. Bij nieuwbouw en (groot) onderhoud onderzoeken wij met onze partners de mogelijkheden om meer gestandaardiseerd en schaalbaar te bouwen. Het doel: betaalbaar en snel bouwen, met aandacht voor duurzaamheid en de schoonheid van ons bezit.



Veerkrachtige organisatie



Om al onze opgaven en ambities waar te maken, hebben wij een wendbare en weerbare organisatie nodig die optimaal presteert. Onze medewerkers zijn daarin onze drijvende kracht. Wij zetten daarom in op de kwaliteit en groei van onze medewerkers. Met oog voor ieders talenten werken wij gericht aan persoonlijke ontwikkeling en dragen wij bij aan werkplezier. Wij zijn duidelijk, eerlijk, sociaal en zakelijk. Om de veerkracht van medewerkers te vergroten bieden wij ruimte voor autonomie, ondernemerschap, creativiteit en flexibiliteit.

Duurzaamheid



Wij gaan door met het verduurzamen van onze woningen, vooral ook in het belang van de betaalbaarheid voor de huurders. Innovaties en ontwikkelingen? Die houden wij – samen met onze partners – scherp in de gaten. De laatste, slechte energielabels werken we de komende jaren weg. In de energietransitie zijn wij een belangrijke partner voor de gemeente. We dragen bij aan klimaatadaptatie en circulariteit. We stimuleren duurzaam gedrag van onze huurders.

