



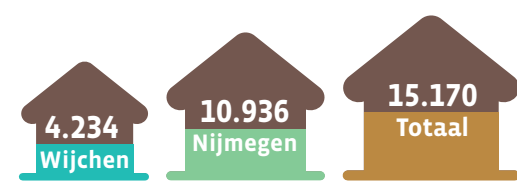
Talis in feiten & cijfers

jaarverslag 2022

Over Talis

Talis is een woningcorporatie voor inwoners van Nijmegen en Wijchen. We zijn er vooral voor mensen met een lager inkomen. We willen dat iedereen binnen onze doelgroep passend kan wonen, ook huurders die een vorm van begeleiding of zorg nodig hebben. We zorgen voor betaalbare, toekomstbestendige woningen in goed functionerende wijken. Dat doen we samen met maatschappelijke organisaties zoals zorg- en welzijnsinstellingen, gemeenten én natuurlijk de bewoners zelf.

Aantal woningen per december 2022



Huuropzeggingen: **1.008**
Nieuwe verhuringen: **1.193**

Huurdersoordeel en dienstverlening

We willen graag dat onze huurders tevreden zijn. Daarbij draait het niet alleen om een fijne woning, maar ook om de juiste informatie en klachtenafhandeling. We willen dat huurders snel en eenduidig antwoord krijgen op hun vragen. Twee consultants dienstverlening vragen hier aandacht voor in de organisatie. Daarnaast vinden we zichtbaar en aanwezig zijn in de wijk heel belangrijk. We zijn dichtbij en zoeken de verbinding met onze huurders, maar ook met andere partners in de wijk. Samen zorgen we voor een leefomgeving die schoon, heel en veilig is.

- Nieuwe huurders: **7,6**
- Huurders met reparatieverzoek: **7,3**
- Vertrokken huurders: **7,2**



bron: Aedes benchmark 2022



Duurzaamheid

- In 2022 hebben we in verschillende projecten gewerkt aan het energiezuiniger maken van onze woningen.
- In Nijmegen hebben we gewerkt aan de Proeftuin Aardgasvrij Zwaneveld. Het onderzoek richt zich nu op de mogelijkheden om een publiek warmtenet van de grond te krijgen. De betaalbaarheid voor onze huurders in combinatie met een betrouwbare warmteleverancier staat hierbij voor ons voorop. Parallel hieraan bereiden we de plannen voor het grootonderhoud voor deze complexen voor.
- Voor de wijk Jerusalem kregen we subsidie, waardoor we de 220 woningen aardgasvrij bouwen. 170 woningen zijn inmiddels opgeleverd. De werkzaamheden worden in 2023 afgerond.
- We hebben in 2022 ongeveer 18.500 zonnepanelen op onze daken.
- We hebben meerdere verzoeken van onze huurders gekregen of wij elektrisch koken aanbieden. We hebben dit onderzocht en hebben afgesproken dat we dit vanaf 2023 gaan aanbieden bij keukenrenovaties en bij mutatiwoningen.



Wonen en zorg

Mensen blijven langer thuis wonen. Ook als zij ouder en hulpbehoevend worden. Dat vraagt om aanpassingen in de eigen woning. Waar mogelijk bouwen en verbouwen we levensloopgeschikt. Samen met zorgpartijen ontwikkelen we kleinschalige woonzorgconcepten voor mensen met een zorgvraag. Zowel voor zware zorg als voor zelfstandig wonen met een lichtere vorm van ontmoeten, welzijn, zorg en/of diensten.

In 2022 leverden we de volgende woonzorgcomplexen op:

Vitaal Wonen in Aaron – Talis met ZZG (oplevering februari 2022)

- Kleinschalig beschermd wonen voor mensen met dementie: 36 appartementen.
- 45 woningen wonen met een plus met ontmoeten voor zelfstandig wonende senioren.
- Majstro: een ouderinitiatief voor meervoudig gehandicapte jongvolwassenen: 10 onzelfstandige wooneenheden.

Skaeve Huse Zuid – Talis met Leger des Heils, RIBW, Iriszorg en GGD

Skaeve huse is een project dat gestart is door WoonGenoot en door de fusie over is gegaan naar Talis. Deze zogenaamde Skaeve Huse zijn bedoeld voor mensen die aantoonbaar niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen. Vaak vanwege een psychiatrische stoornis of aandoening. Meestal zijn zij al lang dakloos en heeft het lange zwerven zijn tol geeist. Maart 2022 zijn de 8 woningen en de begeleidingsunit in de buurt van de Dukenburgse wijk Weezenhof opgeleverd. De buurt vreesde voor overlast, maar dit blijkt niet het geval te zijn. De 8 bewoners zijn erg blij dat zij eindelijk een stabiel dak boven hun hoofd hebben. Bij 1 bewoner bleek er toch een mismatch te zijn en is er een andere oplossing voor deze bewoner gezocht.

Moderne devotie

Samenleven in een buurt voor en van iedereen. Dat is het gedachtegoed van 'moderne devotie' waar we samen met Portaal, Woonwaarts en vijf zorgpartijen (Driestroom, Pro Persona, Iriszorg, ZZG en RIBW) aan werken. Binnen moderne devotie kijken we niet naar onze eigen kerntaak, maar naar het bredere belang. Hierbij gaan we uit van de wensen en behoeften van de mensen, waarbij we kijken naar wat mensen zelf kunnen en wie of wat hen kan helpen. Al ruim drie jaar worden de gesprekken gevoerd over kansen en ontschot werken. In mei 2022 zijn tijdens een uitmarkt de ervaringen gedeeld. Aan de hand van 25 initiatieven op de thema's 'Samenwerken in de wijk', 'Meedenkers gezocht!', 'Zachte landing in de wijk', 'Wist je al dat dit bestond?' en 'Lotgenoten in de wijk' deelden zo'n 150 medewerkers hun ervaringen met moderne devotie in de praktijk.

Wonen, ondernemen en ontmoeten in NDW21

NDW21 is de nieuwe stadsbuurt in de Nijmeegse wijk Winkelsteeg. Samen met de gemeente en de andere Nijmeegse corporaties werken we aan een buurt waar iedereen welkom is en oog heeft voor elkaar. De Nijmeegse corporaties realiseren hier zo'n 500 tijdelijke en verplaatsbare woningen voor starters, studenten, statushouders en spoedzoekers. Hiermee bieden we snel een antwoord op de grote vraag naar woningen in Nijmegen en leveren we een aanzienlijke bijdrage aan de Woondeal Arnhem-Nijmegen. Op NDW21 komt ook veel ruimte voor ontmoeting. In 2022 zijn de plannen afgerond en de vergunningen aangevraagd om in 2023 te kunnen starten.



Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema bij Talis. Daarom passen we bij de doelgroep voor sociale huurwoningen een gematigde huurverhoging toe. Driekwart van deze huurders heeft per 1 juli 2022 een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% gekregen. Dit is tevens het wettelijk maximaal toegestane percentage voor deze huurders. Een kwart van onze sociale huurders heeft een lagere huurverhoging dan 2,3% gekregen. Dit komt omdat we, op verzoek van onze huurdersvereniging Accio, bij 500 woningen met een slecht energie-label (E, F, G) een huurbvrieking hebben toegepast. Daarnaast hebben we bij sociale huurwoningen die dichtbij of op de streefhuur zitten, afgetopt op de streefhuur. Deze huurders kregen ook een lager percentage huurverhoging dan het inflatiepercentage van 2,3%. Door de huurbvrieking bij slechte ener-gielabels en het aftoppen op de streefhuur komt de huursom bij Talis uit op 1,83%, in plaats van het maximaal toegestane percentage van 2,3%. Landelijk ligt dit percentage voor 2022 gemiddeld op 2,0%. Huurders in een vrijsector-woning van Talis hebben 3,3% huurverhoging gekregen. We toppen hierbij eveneens af op de streefhuur.



Accio en Omslag

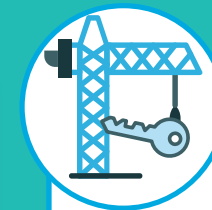
Vanaf 1 januari 2022 hebben we niet één, maar twee huurdersverenigingen: Accio en Omslag. Dit is een gevolg van de fusie tussen Talis en WoonGenoot. Begin 2022 hebben ze onder leiding van een externe, onafhankelijke adviseur onderzocht of zij willen fuseren. Samen zijn ze tot de conclusie gekomen dat op dat moment niet te doen. Samen met beide verenigingen hebben we vervolgens nagedacht hoe we op een zo slim mogelijke manier kunnen samenwerken. De afspraken hiervoor zijn in een zogenaamd "spoorboekje" verwoord. Beide verenigingen waren en blijven gesprekspartner bij de pres-tatieafspraken en huurbeleid. Verder hebben wij ze aangehaakt op lopende en actuele dossiers, zoals het nieuwe ondernemingsplan, het digitale huurdersportaal, de nieuwe huisvesting en energiebesparing.

Leiden Accio

Eind 2022 heeft Accio drie bestuursleden en 1.850 leden. Er zijn 140 leden bijgekomen ten opzichte van voorgaand jaar en hebben er 130 leden opgezegd door bijvoorbeeld mutatie/verhuizing. Accio heeft per saldo 10 leden meer dan in 2021.

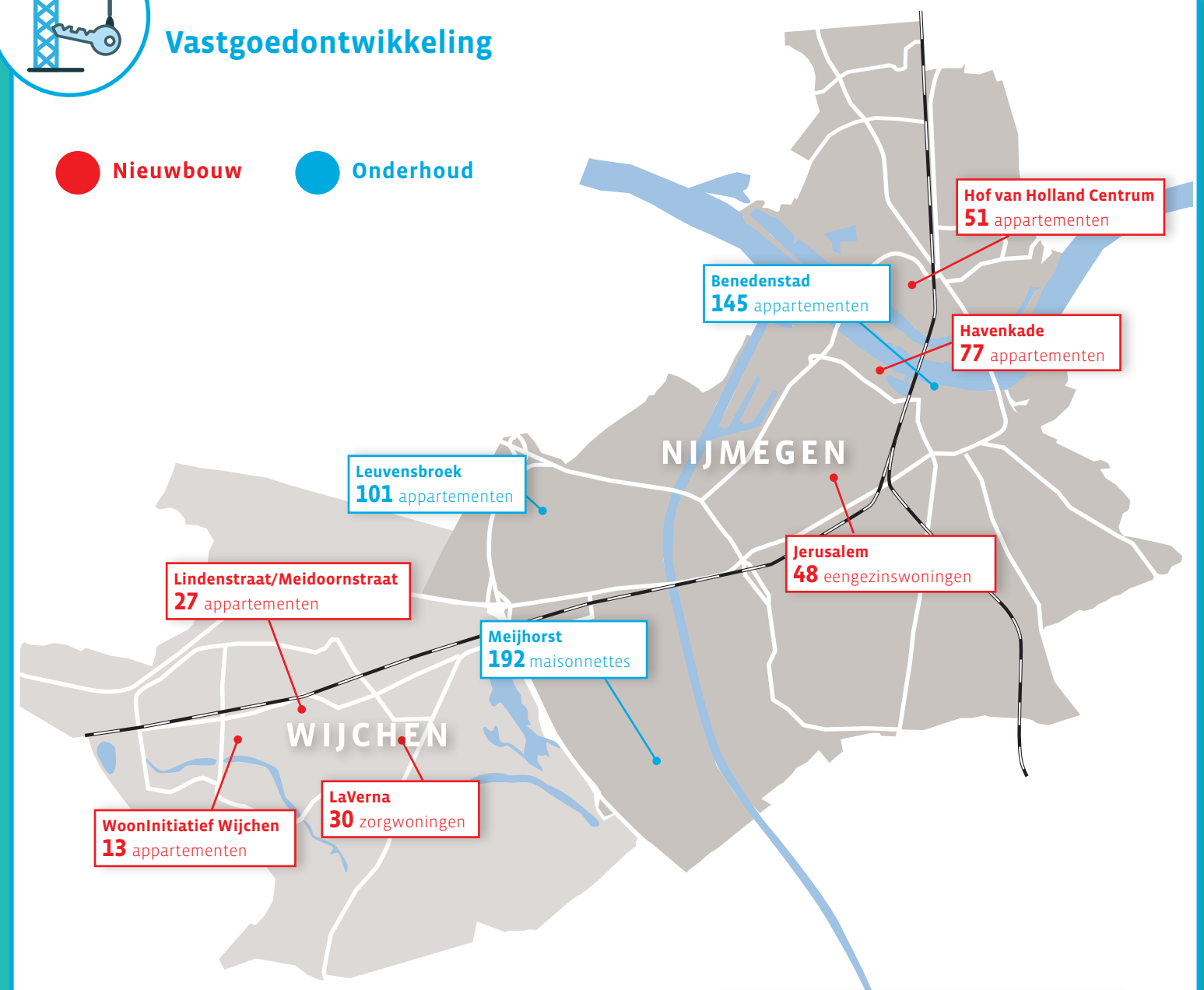
Leiden Omslag

Het bestuur van Omslag heeft twee leden en de vereniging ruim 1.700 leden. Huurders van WoonGenoot werden automatisch lid.



Vastgoedontwikkeling

Nieuwbouw **Onderhoud**



Onderhoud

We willen met ons woningbezit voldoen aan de woonbehoefte van huurders, bijdragen aan duurzaamheid en zorgen voor veilige woningen. Goed onderhoud is daarvoor essentieel en dit bereiken wij door de samenwerking met vastgoedpartijen te versterken door Resultaat Gerichte Samenwerking (RGS).

Afgerond in 2022

- Meijhorst (164)
- Gildekamp en Heeskesacker (Lindenholt) (114)
- Oud Brakkenstein (67)
- Valendries (40)

Nog in uitvoering eind 2022

- Benedenstad (145)
- Leuvenbroek (101)
- Meijhorst Maisonnettes (192)

Uitgaven in 2022

- Planmatig onderhoud: € 21,5 miljoen (2021: €16,6 miljoen)
- Investerings groot onderhoud: € 11,7 miljoen (2021: €21,1 miljoen)
- Dagelijks & mutatieonderhoud: € 15,1 miljoen (2021: € 15,3 miljoen)

Nieuwbouw

Afgerond in 2022

- Jerusalem (86)
- Laverna, (60)
- Aaron (91)

Nog in uitvoering eind 2022

- Meijhorst (48)
- Laverna (30)
- Havenkade (77)
- Hof van Holland Centrum (51)
- WoonInitiatief Wijchen (13)
- Lindenstraat Meidoornstraat (27)

Uitgaven in 2022

Nieuwbouw: € 47,1 miljoen
(2021: €55,6 miljoen)



Organisatieontwikkeling

De personele integratie van de fusie in 2022 is goed verlopen, dit bleek uit de evaluatie die is uitgevoerd door onderzoeksbureau Atrive. Ook de samenwerking met Bindkracht10 is goed ontvangen door medewerkers van Talis. Twee grote projecten, de implementatie van ERP en de verhuizing naar ons nieuwe pand aan de Boekweitweg zijn goed afgerond, sinds oktober wonen we samen met Bindkracht10 en hebben we ons pand aan de Waalbandijk verlaten. Dit zorgt ook weer voor meer samenwerking op kantoor en meer verbinding van medewerkers met elkaar en met Talis, een mooie ontwikkeling na de coronapandemie.

Aantal FTE medewerkers: **209**

Begroting 2022: Bedragen in miljoenen

Bedrijfsopbrengsten	€ 122
Bedrijfslasten	- € 125
Bedrijfsresultaat	€ -3
Waardeveranderingen	€ 43
Financiële baten en lasten	€ -10
Belastingen	€ -5
Resultaat	€ 25

Financiën

Talis is financieel gezond. We voldoen aan de eisen die onze toezichthouders aan ons stellen. In 2022 investeerden we **€ 58,8 miljoen** in nieuwbouw en bestaande woningen. We zien echter wel een stijging van de bouwkosten en bedrijfslasten waar we geen invloed op hebben, zoals belastingen en heffingen.

Jaar 2022



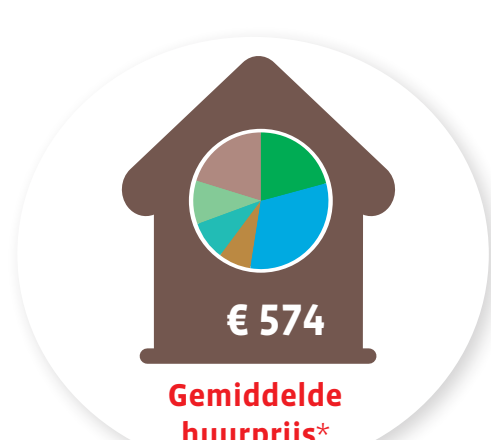
Dienstverlening organisatie



Onderhoud



Nieuwbouw en renovatie



Gemiddelde huurprijs*



Belastingen en verzekeringen



Rente



Verplichte heffingen

* Onze gemiddelde huurprijs uit Aedes Benchmark 2022.