



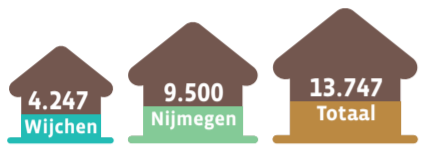
# Talis in feiten & cijfers

## Overzicht jaarverslag 2020

### Over Talis

Talis is een woningcorporatie voor inwoners van Nijmegen en Wijchen. We zijn er vooral voor mensen met een lager inkomen (maximaal € 39.055). Iedereen binnen onze doelgroep moet passend kunnen wonen, ook huurders die een vorm van begeleiding of zorg nodig hebben. We zorgen voor betaalbare, toekomstbestendige woningen in leefbare wijken. Dat doen we samen met maatschappelijke organisaties zoals zorg- en welzijnsinstellingen, gemeenten én natuurlijk de bewoners zelf.

#### Aantal woningen per december 2020

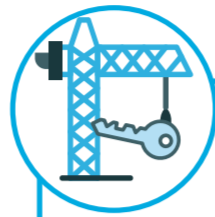


Huuropzeggingen: **941**  
 Nieuwe verhuringen: **932**  
 Aantal huurders: **bijna 30.000**



### Duurzaamheid

- In 2020 hebben we in verschillende projecten gewerkt aan het energiezuiniger maken van onze woningen. Bij 1.450 verhuureenheden hebben wij het energielabel verbeterd.
- We zijn mede-ondertekenaar van het landelijk kader de **Startmotor**. Uitgangspunt daarbij is dat huurders voor warmte niet meer gaan betalen dan wat ze nu voor gas betalen.
- In Nijmegen werken we aan de afronding van de businesscase voor een **warmtenet** in de wijk Zwanenveld.
- Voor de wijk Jerusalem hebben we subsidie gekregen, waardoor we de 220 woningen **aardgasvrij** kunnen gaan bouwen. De werkzaamheden zijn in 2020 gestart.
- We hebben in 2020 ruim 13.000 **zonnepanelen** op onze daken.
- Bij grootonderhoudsproject De Voorstenkamp (125 woningen) hebben we de eerste ervaringen opgedaan met het toepassen van **circulariteit** in bestaande bouw.
- Bij de aanbesteding van woon-zorgcomplex Aaron hebben we circulariteit als gunningscriterium opgenomen.
- In het Ecodorp Zuidveld passen we ook circulaire materialen toe.



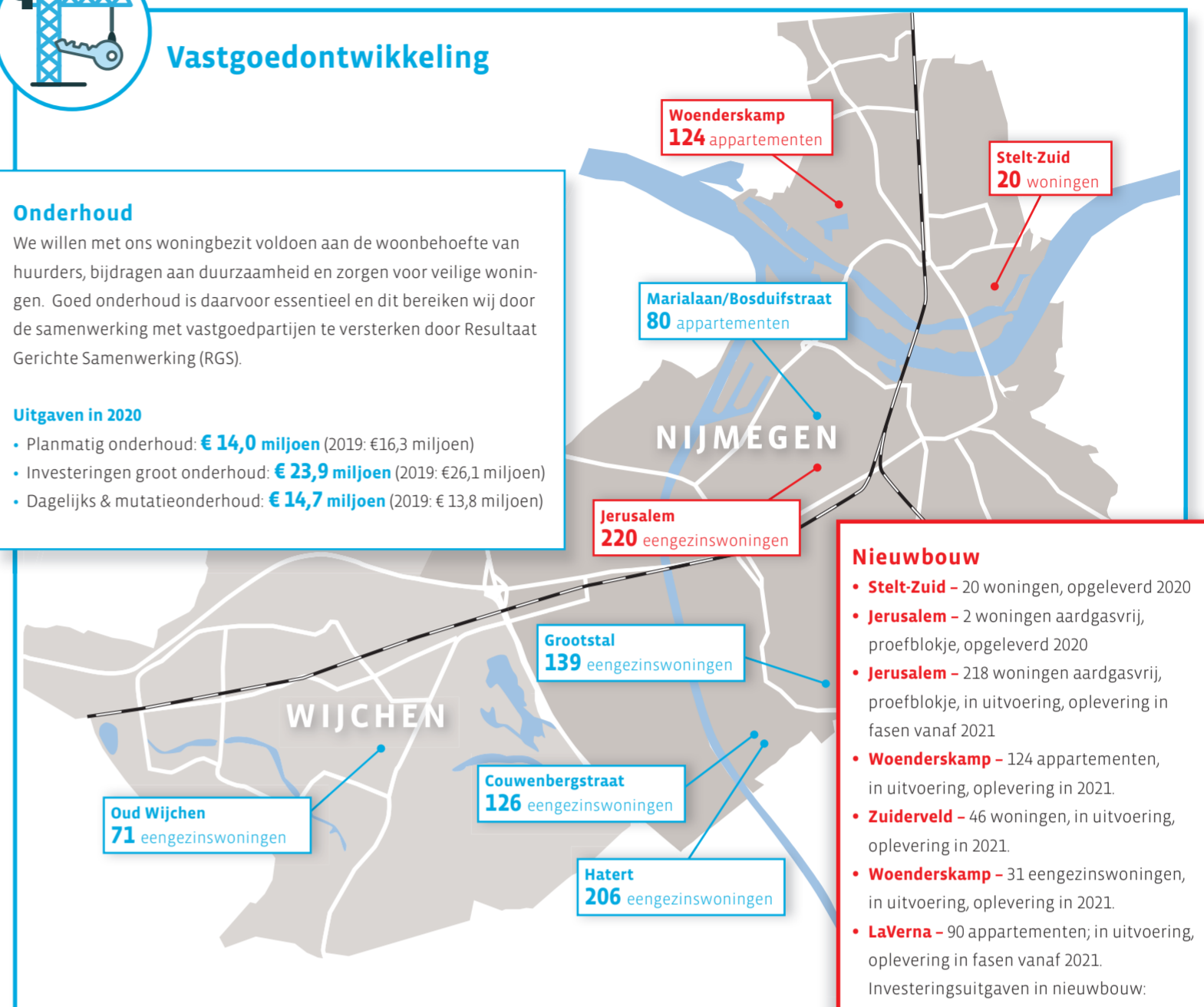
### Vastgoedontwikkeling

#### 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).

#### Uitgaven in 2020

- Planmatig onderhoud: **€ 14,0 miljoen** (2019: €16,3 miljoen)
- Investeringen groot onderhoud: **€ 23,9 miljoen** (2019: €26,1 miljoen)
- Dagelijks & mutatieonderhoud: **€ 14,7 miljoen** (2019: € 13,8 miljoen)



#### Nieuwbouw

- Stelt-Zuid** - 20 woningen, opgeleverd 2020
- Jerusalem** - 2 woningen aardgasvrij, proefblokje, opgeleverd 2020
- Jerusalem** - 218 woningen aardgasvrij, proefblokje, in uitvoering, oplevering in fasen vanaf 2021
- Woenderskamp** - 124 appartementen, in uitvoering, oplevering in 2021.
- Zuidveld** - 46 woningen, in uitvoering, oplevering in 2021.
- Woenderskamp** - 31 eengezinswoningen, in uitvoering, oplevering in 2021.
- LaVerna** - 90 appartementen; in uitvoering, oplevering in fasen vanaf 2021. Investeringsuitgaven in nieuwbouw: **€ 37,1 miljoen** (2019: €6,4 miljoen).



### Betaalbaarheid

We zorgen voor passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen. Ons huurbeleid handelt in de geest van het Sociaal Akkoord 2018-2021. Voor het grootste deel (93%) van onze huurders in een sociale huurwoning betekent dit gemiddeld een gematigde huurverhoging per 1 juli 2020. Dit doen we door middel van een gedifferentieerde trapsgewijze huurverhoging. Al naar gelang de contractuur verder van de streefhuur ligt neemt het percentage huurverhoging toe. Variërend van 0% tot maximaal 4%. Wettelijk is 5,1% toegestaan, maar daar kiezen we niet voor. De overige 7% krijgt de door de wet maximaal toegestane huurverhoging van 6,6%, omdat zij niet tot de sociale doelgroep behoort.



### 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 zorg en diensten.

#### In 2020 ontwikkelden we:

##### Vitaal Wonen in Aaron - Talis met ZGZ

- 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.

##### 10 Woningen in de Woenderskamp - Talis met Mindset Wonen

- Voor mensen met een lichamelijke handicap die zelf samen zorginkoop regelen.

##### Woenderskamp

- Mindset Wonen: 10 woningen voor mensen met een lichamelijke handicap die zelf samen zorginkoop regelen.
- 2 grote eengezinswoningen, speciaal voor rolstoelgebruikers in samenwerking met gemeente Nijmegen

##### Wijchen - Talis met Wooninitiatief Wijchen

Met ouderinitiatief Wooninitiatief Wijchen ontwikkelden we 13 eenheden voor jong volwassen met een meervoudige handicap.

##### Inclusieve wijken - Talis met 2 Nijmeegse corporaties en 4 zorgaanbieders

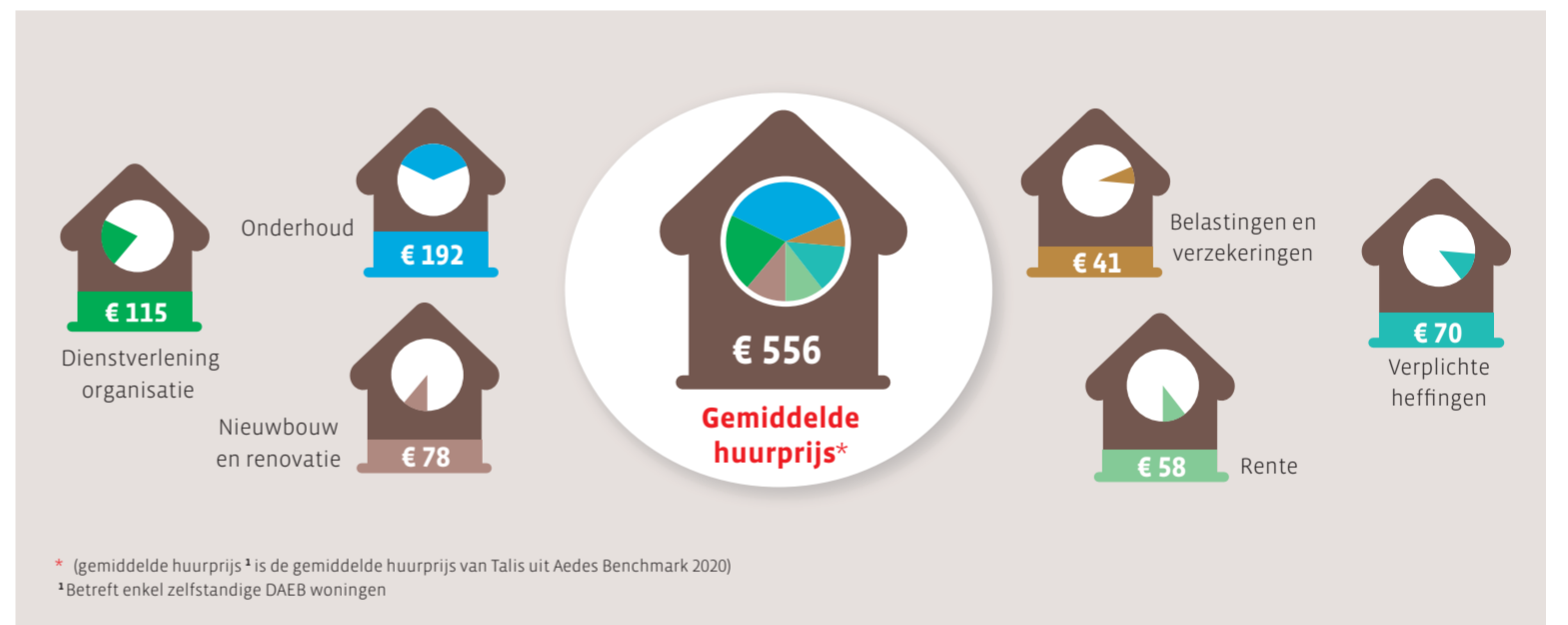
- Intentieovereenkomst Samen met Portaal, Woonwaarts en 4 zorgpartijen (Driestroom, Pro Persona, Iriszorg en RIBW) hebben we de intentieovereenkomst 'Samen Sterker - Wijken van en voor iedereen' getekend. Gezamenlijk willen we bouwen aan inclusieve buurten. Waar alle bewoners, ook kwetsbare mensen, een plek hebben en mee kunnen doen in onze samenleving. De overeenkomst is overhandigd aan Nijmeegse wethouders Visser en Vergunst.

##### Inclusieve wijk Winkelsteeg

- In de Woodeal regio Arnhem-Nijmegen staat de ambitie van de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties beschreven dat ze 500 tijdelijke woningen willen realiseren op de Winkelsteeg. Daarmee willen de partijen het woningtekort terugdringen. Het gaat om een tijdelijke exploitatie van 20 jaar en moet dienen als 'placemaking' en Winkelsteeg op de kaart zetten als een gebied waar men kan wonen, werken en recreëren, ofwel een inclusieve wijk. Na vijftien jaar krijgt het gebied zijn permanente invulling. Talis werkt hierin nauw samen met de andere corporaties in de voorbereiding.

##### Alverna - Talis met LuciVer en de Driestroom

- In Alverna zijn we begonnen met de bouwwerkzaamheden voor de 90 nieuwbouwapartementen voor beschermd wonen in Laverna. Deze appartementen zijn bestemd voor LuciVer en Driestroom. De twee zorgaanbieders willen gebruikmaken van elkaars expertise.



### Organisatieontwikkeling

Aantal medewerkers **176**

De samenleving is voortdurend in beweging. Woonwensen veranderen, net als eisen aan bijvoorbeeld duurzaamheid. Dat vraagt van ons dat we flexibel blijven en ons makkelijk kunnen aanpassen. Daarom stimuleren we onze medewerkers om te blijven leren en zich steeds verder te ontwikkelen. We bereiden ons voor op een langere periode van coronamaatregelen door ons gebouw verder aan te passen en de randvoorwaarden zoals ICT voorzieningen optimaal te krijgen om thuiswerken nog verder te faciliteren.

Prognose 2020	
Bedragen in miljoenen	
Bedrijfsopbrengsten	€ 106
Bedrijfslasten	-€ 82
Bedrijfsresultaat	€ 24
Waarderingsveranderingen	€ 164
<b>Resultaat</b>	<b>€ 188</b>

#### Financiën

Talis is financieel gezond. In 2020 investeren we **€ 61 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. Deze stijging van de kosten zorgt ervoor dat de balans tussen onze maatschappelijke opgaven en de middelen steeds meer uit evenwicht raakt.

### 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 consulenten 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** **7,9**
- Huurders met reparatieverzoek** **7,4**
- Vertrokken huurders** **7,4**

Bron: Aedes benchmark 2020



#### Accio

Afgelopen maanden heeft Accio twee nieuwe bestuursleden ingewerkt. Ze worden tijdens de algemene ledenvergadering in november benoemd. De nieuwe website is live per 1 september. Met onze huurdersvereniging Accio werken we prettig en intensief samen. Dit doen we onder andere op de jaarlijks terugkerende onderwerpen als de jaarlijkse huurverhoging en prestatieafspraken Nijmegen en Wijchen. Op initiatief van Accio zijn we de pilot herinvouren seniorenlabel gestart. Dit najaar heeft Accio een onderzoek gedaan naar geluidsoverlast onder huurders. Vanwege corona is de algemene ledenvergadering in het voorjaar afgezegd en in het najaar uitgesteld. Er zijn 5 werkgroepen actief op de thema's huurbeleid, duurzaamheid, leefbaarheid, prestatieafspraken en communicatie.