



Talis in feiten & cijfers

Overzicht jaarverslag 2021

Over Talis

Talis is een woningcorporatie voor inwoners van Nijmegen en Wijchen. We zijn er vooral voor mensen met een lager inkomen (maximaal € 40.024). 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 2021



Huuropzeggingen: **962**
Nieuwe verhuuringen: **1299**

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 **7,5**
- Huurders met reparatieverzoek **7,5**
- Vertrokken huurders **7,3**



Bron: Aedes benchmark 2021



Duurzaamheid

- In 2021 hebben we in verschillende projecten gewerkt aan het energiezuiniger maken van onze woningen. Bij 1.000 verhuureenheden hebben wij het energielabel verbeterd.
- In Nijmegen hebben we gewerkt aan de Proeftuin **Aardgasvrij** Zwanenveld. In samenspraak met de gemeente en de andere corporaties hebben we besloten voorlopig geen aanbesteding te doen. We beraden ons ondertussen op alternatieven.
- Voor de wijk Jerusalem hebben we subsidie gekregen, waardoor we de **220 woningen aardgasvrij** kunnen gaan bouwen. De eerste 86 woningen zijn opgeleverd. De werkzaamheden zijn in 2023 afgerond.
- We hebben in 2021 ruim **13.000 zonnepanelen** op onze daken.
- Van het woon-zorgcomplex Aaron is een materialenpaspoort opgesteld, dat ons in de toekomst kan helpen de materialen circulair in te zetten. De 46 nieuwbouwwoningen van het Ecodorp Zuiderveld zijn opgeleverd. Hier zijn **circulaire principes** toegepast. Zo is tweedehands textiel als isolatie gebruikt en maken de bakstenen onderdeel uit van een restpartij.



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 2021 ontwikkelden we:

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 zelfstandige wooneenheden.

10 Woningen In de Woenderskamp – Talis met Mindset Wonen (oplevering zomer 2021)

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

2 grote eengezinswoningen, speciaal voor rolstoelgebruikers – Talis met gemeente Nijmegen In Woenderskamp

Wijchen – Talis met Wooninitiatief Wijchen (oplevering 2022)

- Met ouderinitiatief Wooninitiatief Wijchen ontwikkelen we 13 eenheden voor jongvolwassen met een meervoudige handicap.

Inclusieve wijken –

Talis met 2 Nijmeegse corporaties en 4 zorgaanbieders

- In 2020 hebben we de Intentieovereenkomst Samen met Portaal, Woonwaarts en 5 zorgpartijen (Driestroom, Pro Persona, Iriszorg, ZZG 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. In 2021 hebben we samen 6 routes verkend om te leren hoe we samen het beste kunnen samenwerken aan inclusieve wijken.

Inclusieve wijk Winkelsteeg –

Talis met 2 Nijmeegse corporaties en 4 zorgaanbieders

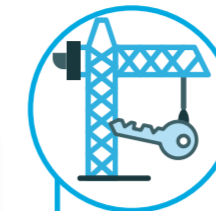
Eind 2021 is er besloten dat de ontwikkeling van deze wijk door gaat. In het project staat de ambitie van de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse woningcorporaties beschreven om 500 tijdelijke woningen te realiseren op de Winkelsteeg, voortkomend uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Daarmee willen de gemeente Nijmegen en de Nijmeegse corporaties het woningentekort terugdringen. Het gaat om een tijdelijke exploitatie 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.

Alverna – Talis met LuciVer en de Driestroom (oplevering 1e fase van 60 woningen begin 2022)

- In Alverna is eind dit jaar de eerste fase opgeleverd 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.

Skaeve Huse Zuid

- Skaeve Huse is een project dat gestart is door WoonGenoot en nu door de fusie overgaat 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 geëist. Het was de bedoeling om eind 2021 9 tijdelijke prefabunits voor 8 woningen en een begeleidingsunit op te leveren. De oplevering heeft vertraging opgelopen omdat door materiaaltekort de prefabunits niet gerealiseerd konden worden. Begin 2022 zullen ze alsnog zijn gerealiseerd. De units worden geplaatst in de buurt van de Dukenburgse wijk Weezenhof. De grond is eigendom van de gemeente.



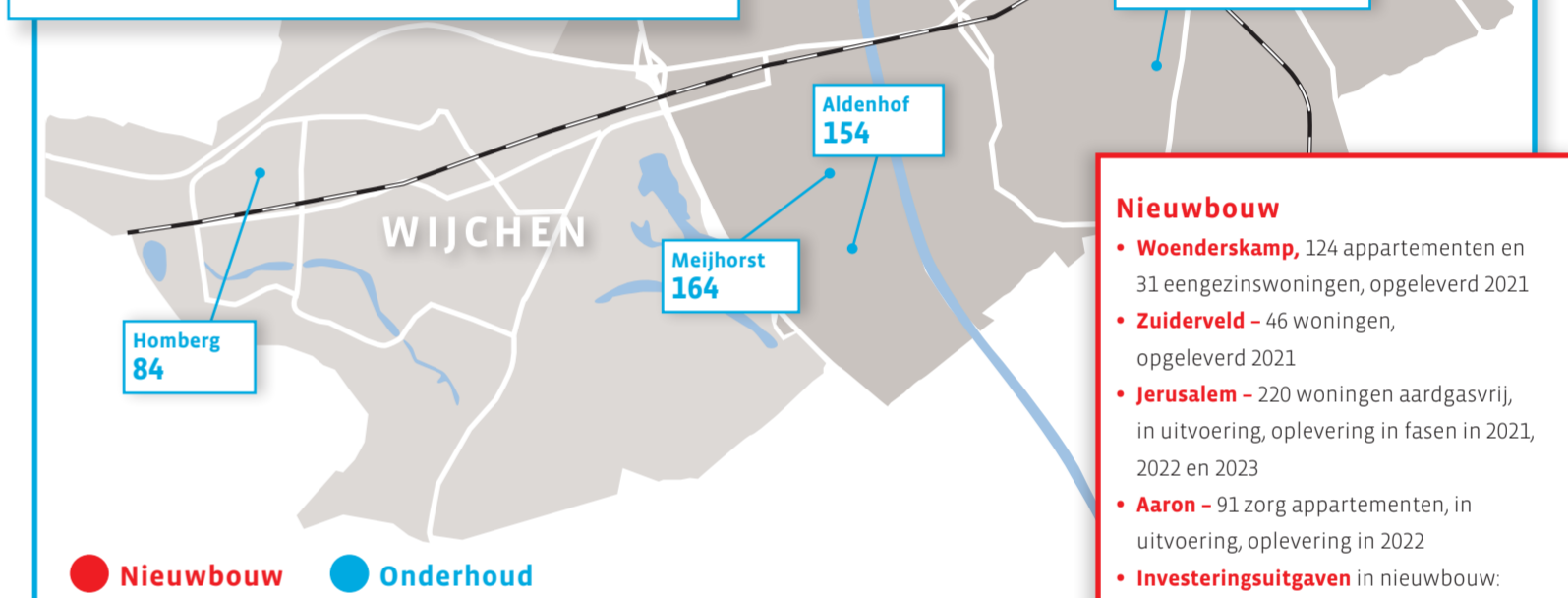
Vastgoedontwikkeling

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 2021

- Planmatig onderhoud: **€ 16,6 miljoen** (2020: €16,1 miljoen)
- Investerings groot onderhoud: **€ 21,1 miljoen** (2020: €23,9 miljoen)
- Dagelijks & mutatieonderhoud: **€ 16,1 miljoen** (2020: € 15,3 miljoen)



Nieuwbouw

- Woenderskamp, 124 appartementen en 31 eengezinswoningen, opgeleverd 2021
- Zuiderveld – 46 woningen, opgeleverd 2021
- Jerusalem – 220 woningen aardgasvrij, in uitvoering, oplevering in fasen in 2021, 2022 en 2023
- Aaron – 91 zorg appartementen, in uitvoering, oplevering in 2022
- Investeringsuitgaven in nieuwbouw: **€ 55,6 miljoen** (2020: €37,1 miljoen)



Organisatieontwikkeling

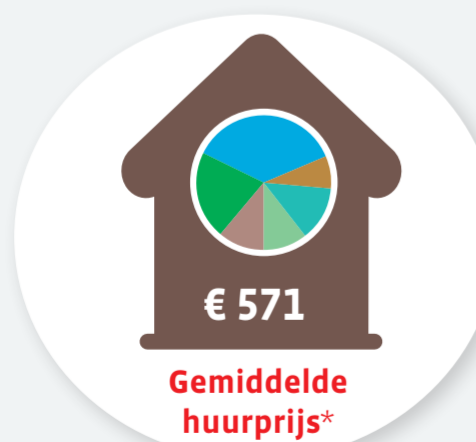
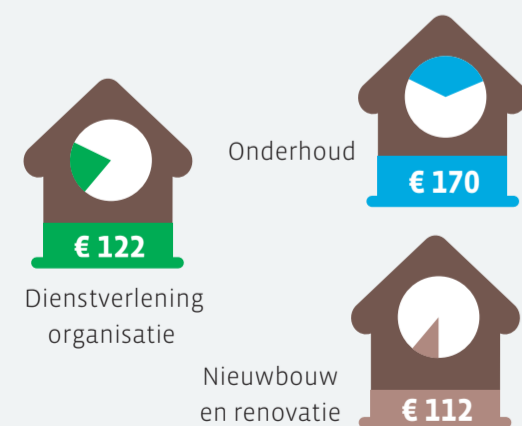
Aantal medewerkers **195**

De groei in de volkshuisvestelijke opgaves, de fusie en de overeengekomen samenwerking tussen Talis en Baston Wonen en Oosterpoort op het gebied van P&O-advisering en ondersteuning hebben niet alleen geleid tot een toename van het aantal vhe's. Een uitbreiding van het aantal medewerkers is hier een logisch gevolg van. Het thuiswerken tijdens de lange periode van de coronapandemie is gefaciliteerd met de inrichting van Arbo verantwoorde thuiswerkplekken en het aanpassen van verschillende regelingen zoals de reiskostenvergoeding en een thuiswerkvergoeding. De standaardisering en verdergaande digitalisering van werkprocessen nemen een vlucht. De twee interne projecten (ERP en huisvesting) hebben de gewenste vorderingen gemaakt.

Prognose 2021	
Bedragen in miljoenen	
Bedrijfsopbrengsten	€ 119
Bedrijfslasten	-€ 114
Bedrijfsresultaat	€ 5
Waarderingsveranderingen	€ 344
Financiële baten en lasten	-€ 11
Belastingen	€ 9
Resultaat	€ 347

Financiën

Talis is financieel gezond. In 2021 investeren we **€ 80 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. Een extra financiële uitdaging vormt de duurzaamheidsopgave tot 2050.



* (Gemiddelde huurprijs is de gemiddelde huurprijs van Talis uit Aedes Benchmark 2021)