



‘Samen bouwen aan maatschappelijke impact’

# Maatschappelijke visitatie 2020 – 2023



Bennekom, 3 oktober 2024

Datum volgend visitatierapport 3 november 2028

# Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

## Visitatiecommissie

[Mevrouw drs. C.H.B. Heemskerk](#) | voorzitter

[De heer drs. A.H. Grashof](#) | algemeen commissielid

[Mevrouw E.E.H. van Beusekom](#) | secretaris

In opdracht van Stichting Talis heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties uitgevoerd. Talis beheert 18.908 verhuureenheden, waarvan 15.319 zelfstandige woningen. De corporatie is werkzaam in de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Ongeveer een derde van de woningen bevindt zich in Wijchen. Talis is een krachtige en sociaal betrokken corporatie met een brede opvatting over volkshuisvesting. Talis kenmerkt zich door de focus op betaalbaarheid, inzet op leefbaarheid en samenwerking met een breed palet aan partners.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarde', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke visitatiecommissie de maatschappelijke activiteiten van Talis onderzocht. Daarvoor heeft de visitatiecommissie diverse documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Verder heeft een netwerkdialog plaatsgevonden rond het thema sturing sociale basis en een groepsgesprek over de meerwaarde van het delen van het kantoorpand. Op basis daarvan heeft de visitatiecommissie dit rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: zoals een position paper van het bestuur van Talis, de recensie van de visitatiecommissie met de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en het samenvattende oordeel van de visitatiecommissie. De hoofdstukken daarna bevatten de bevindingen per visitatieveld. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Talis en een maatschappelijke reactie.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld of het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof  
directeur Raeflex





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Position paper</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Recensie en samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Maatschappelijke waarde</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Maatschappelijke verankering</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Besturing</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Maatschappelijke capaciteit</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Bestuurlijke reactie</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke reactie</b>	<b>31</b>
Bijlage 1	Verantwoording visitatie	33
Bijlage 2	Factsheet	34
Bijlage 3	Onafhankelijkheidsverklaringen	35
Bijlage 4	Lijst met geïnterviewde personen	36



# 1 Position paper

## Vraagstelling visitatie

Wij zijn Talis. Dagelijks zetten wij ons in om een passend en betaalbaar thuis te bieden aan mensen met lage(re) inkomens in Nijmegen en Wijchen. Hiervoor nemen we onze verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, werken, welzijn en zorg. We werken samen op vraagstukken waar het onze doelstellingen en die van partners versterkt, of omdat wij het niet alleen kunnen. Het goede goed doen kunnen we vaak alleen samen met onze huurders en onze partners. Voor de visitatie stellen we de volgende leervraag centraal: *Hebben we door samen te werken niet alleen voldoende realisatiekracht (het goed doen), maar creëren we ook voldoende meerwaarde voor onze (toekomstige) huurders en in de wijken (het goede doen)? En dragen we voldoende bij aan vraagstukken op het gebied van het hebben van een dak boven je hoofd, bestaanszekerheid, meedoen in de samenleving en ondersteuning voor mensen met een zorgvraag?* Dit is waar Talis onderscheidend in wil zijn en dan ook sterk op inzet.



## Terugkijken: in een veranderlijke wereld varen wij een stabiele koers

Samen met huurders, belanghouders en collega's werkten we de afgelopen jaren aan ons nieuwe ondernemingsplan 'Doen wat ons beweegt'. Hiermee slaan wij niet een geheel andere weg in, maar varen wij een stabiele koers in een wereld die snel verandert. Voorop staat altijd dat wij mensen een betaalbaar en goed thuis willen bieden in wijken en buurten waar mensen plezierig kunnen wonen. Wijken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en naar elkaar omkijken. Inclusieve wijken, waar iedereen meetelt. Dit kunnen wij niet alleen. Hiervoor werken we samen met huurders, buurtbewoners, gemeenten en organisaties op het snijvlak van wonen, werken, welzijn en zorg. Hierbij onderzoeken, praten en denken wij, maar zijn wij ook praktisch; we maken en doen.

Op de gebieden waar de complexiteit van vraagstukken toeneemt, zoeken we de verbinding met ons netwerk. De extramuralisering van de zorg, de druk op de woningmarkt, de energietransitie en de leefbaarheid in de wijken vragen dit van ons. Sinds de vorige visitatie zijn we de buitenwereld dan ook nog meer gaan betrekken.

Op het gebied van wonen, zorg en welzijn werken we in verschillende netwerken samen. Een mooi voorbeeld is de Moderne Devotie. Met Nijmeegse organisaties in het maatschappelijk middenveld werken we hier aan het samen leven in een buurt van en voor iedereen. Maar ook binnen andere netwerken en projecten versterkten wij de samenwerking en dat doen we op alle niveaus. Binnen deze samenwerking vervullen we nog steeds vaak een voortrekkersrol, maar zoals bleek uit de vorige visitatie, kan deze rol ook spanning met zich meebrengen en zetten we soms bewust een stap opzij voor andere organisaties.



Tegelijkertijd zien we ook dat de overheid publieke regie versterkt. Waar we in het verleden vooral met de gemeenten samenwerkten, doen we dit nu ook regionaal met de Groene Metropoolregio en de provincie. Op verschillende niveaus worden we verwacht om verantwoording af te leggen. Hierbij blijven wij kritisch op onze positie als zelfstandig bestuursorgaan. De veelheid aan politieke ambities maakt het des te belangrijker om je samen met andere corporaties in te zetten voor dat waar je als volkshuisvester voor staat. Daarom werken we samen met corporaties in Nijmegen en Wijchen, in de regio Arnhem-Nijmegen en in de hele provincie. En zetten we ook in op versterking van deze samenwerkingsverbanden.

De afgelopen vier jaar bouwden we 900 nieuwe woningen. Vaak deden we dit in samenwerking. Huurders hebben hierin een actieve rol. Zoals bijvoorbeeld bij Aaron in hart van de Waalsprong, een woongebouw waar mensen met en zonder zorg naast elkaar wonen en wat voor elkaar kunnen betekenen. Huurders dachten mee over de gezamenlijke ontmoetingsruimte. In Woenderskamp, realiseerden we woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder ook jongeren en voor Mindset, een woongemeenschap voor mensen met een fysieke beperking. En in de Waalsprong realiseerden wij de collectieve woonvorm Zuiderveld, waar het samenwonen in een duurzame buurt waar mensen naar elkaar omkijken centraal staat. In Wijchen bouwden we appartementen voor ouderen uit de buurt en vernieuwden gebouwen voor wonen en zorg in Alverna. Als antwoord op de grote vraag naar woningen benutten we de mogelijkheden van flexibele woningbouw. Dit deden we samen met de Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen in de nieuwe woonbuurt NDW21 en samen met gemeente Wijchen voor 81 flexwoningen voor Oekraïners. Maar we kijken ook naar de mogelijkheden in ons bestaande bezit en maakten een start met woningdelen waarbij we dit inmiddels hebben toegepast voor veertig woningen. Ook gingen we verder met het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Een mooi voorbeeld is Jerusalem, de eerste bestaande buurt die wij ombouwden naar aardgasvrij.

De verhuurdersheffing werd afgeschaft, maar met het maken van de nationale prestatieafspraken en de stijgende prijzen zien we dat de druk op ons verdienmodel toeneemt. Dit was voor WoonGenoot ook de aanleiding om ons te vragen om onze krachten te bundelen. Per 1 januari 2022 gingen we samen verder onder de naam Talis. Vanaf dat moment hebben we ook twee huurdersbelangenorganisaties waar we mee samenwerken: Accio en Omslag.

## Heden: doen wat ons beweegt

### Leefbare wijken

In Nijmegen en Wijchen hebben we veerkrachtige wijken. We zien dat alle wijken in Nijmegen en Wijchen er beter voor staan dan tien jaar geleden. Dagelijks zijn wij met een groot team Leefbaarheid actief aanwezig in de wijken om onze bijdrage hieraan te leveren, vooral op de plekken waar er meer aandacht nodig is. In deze tijd van individualisering zetten wij extra in op verbinding. Hoe creëren we met elkaar buurten waar mensen naar elkaar omkijken? Hiervoor werken we samen met huurders en onze partners op het gebied van wonen, werken, welzijn en zorg.

We zetten in op ontmoeting. Voor de huurders, maar ook door als organisatie onze kantoren te delen met samenwerkingspartners in de wijk. Het maakt de lijntjes korter en verkleint de schotten tussen de verschillende organisaties. Zo bieden we samen meerwaarde voor de mensen voor wie we werken. Dit doen we op ons centrale kantoor met Bindkracht10 en Directe Zorg Nijmegen. We maken een fysieke verbinding met het WerkBedrijf, waarbij we het bedrijfsrestaurant verbouwen en met het DROOM! Concept van Driestroom een plek voor ontmoeting creëren. Het samen delen van kantoren doen wij ook in de wijken en in Wijchen, waar we het kantoor delen met MeerVoorMekaar en vanuit het Huis van de Gemeente onze huurders ontvangen. Met onze medewerkers en wijkkantoren zijn wij zichtbaar en aanwezig in de wijken en voeren actief het gesprek met onze huurders. We werken hier samen in gebiedsteams, waar ook onze RGS partners onderdeel van zijn.

### Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid heeft de hoogste prioriteit. We houden de huur laag voor de mensen met de kleine portemonnee. Huurders met een hoger inkomen krijgen een grotere jaarlijkse huurverhoging. Betalingsproblemen willen wij zo vroeg mogelijk oppakken. Hiervoor werken we samen met de gemeenten en de welzijnsorganisaties. Ook de energierekening wordt een steeds belangrijke kostenpost. Daarom blijven we investeren in verduurzamen en werken we de slechte labels weg. Samen met de energiefixers en energiecoaches van de gemeenten bieden we huurders de mogelijkheid om hun woning te voorzien van kleine energiebesparende maatregelen. Bij de energietransitie blijft het uitgangspunt dat dit niet ten koste mag gaan van de betaalbaarheid. Zoals bijvoorbeeld in Dukenburg waar gewerkt wordt aan een warmtenet met als startmotor gebouwen van Talis, Woonwaarts en Portaal.



### (Bouwen) en verbouwen

Een betaalbaar en goed dak boven het hoofd bieden blijft onze belangrijkste taak en daar spannen we ons maximaal voor in. Hierbij kijken wij vooral ook naar onze bestaande woningen. We zien dat twee derde van onze woningzoekenden alleenstaand is terwijl zo'n 40% van onze woningen een eengezinswoning is. De komende jaren willen wij 50 woningen per jaar geschikt maken om te delen. Hierbij zetten we ook in op het wegnemen van wettelijke en procedurele beperkingen door rijk en gemeenten. Daarnaast blijven we bouwen. Tot 2030 bouwen we nog zeker 1000 woningen. De omstandigheden waarin wij moeten bouwen zijn echter uitdagend. Stijgende bouwkosten, stijgende rente en vraagstukken over het verkrijgen van bouwgrond, vergunningen en netcongestie maken het moeilijk. Ook bij inbreiding in bestaande wijken zien we dat de buurt zich roert.

### Duurzame woningen en wijken

Onze woningen staan er goed bij. De afgelopen jaren hebben we de lijn om veel te investeren in kwaliteit en verduurzamen doorgezet. Hierbij is ook bewust aandacht voor schoonheid van het bezit, waarmee we ook bijdragen aan plezierig wonen. Een andere grote opgave is de energietransitie. Hierin zijn wij een belangrijke partner van de gemeenten. Bij groot onderhoud en renovatie houden we hier al rekening mee. In Dukenburg werken we als partner in het warmtenet dat de gemeente hier wil realiseren. In Wijchen zijn we op verzoek van de gemeente ingestapt in een verkennend traject voor een warmtenet. Met project Groei! piloteren we met circulair bouwen, maar we zien nog tot 20% meerkosten ten opzichte van traditionele bouw. Ook voeren we hierover het gesprek met onze RGS-partners.

### Veerkrachtige organisatie

Om onze opgaven en ambities waar te maken hebben wij een wendbare en weerbare organisatie. Wij bieden ruimte voor autonomie, ondernemerschap, creativiteit en flexibiliteit. Wij vertrouwen hierbij op de kwaliteit van onze mensen en investeren in hun competenties. Ook verwelkomen we graag nieuwe collega's vanuit de participatiewet. Samen met onze betrokken medewerkers, onze actieve huurdersorganisaties Accio en Omslag en een sterk netwerk van samenwerkingspartners blijven we het goede doen voor de huurders.

### Toekomst: samen werken aan onze volkshuisvestelijke opgaven

Voor de komende jaren blijven onze opgaven groot. De nationale prestatieafspraken vragen om forse investeringen op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbare huren, leefbaarheid en wonen en zorg. De stapeling van ambities uit de nationale prestatieafspraken, gecombineerd met de gestegen kosten, rente en de vennootschapsbelasting zetten ons duurzaam verdienmodel onder druk. Onder de huidige omstandigheden loopt Talis op de langere termijn tegen financiële grenzen aan en dit kan invloed hebben op de uitvoering van toekomstige projecten. Hierbij lopen we ook het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan. Zo lang het mogelijk is blijven we de opgaven voor onze doelgroep echter realiseren. Het gesprek met gemeenten, provincie en rijk over wederkerigheid om tot realisatie te kunnen komen, voeren we steeds steviger.

Bij alle projecten, vooral op het gebied van de energietransitie en binnenstedelijke herstructurering, zien we dat participatie, huurdersbetrokkenheid en samenwerken steeds belangrijker worden. De nieuwe omgevingswet biedt hier ook kaders voor. Het samenwerken met onze belanghouders en het vroegtijdig betrekken van huurders heeft onze volle aandacht. Hierbij doen wij niet alleen wat nodig is voor de projecten, maar als maatschappelijke organisatie willen we ook bijdragen aan de sociale cohesie in wijken en buurten. Daarom zetten wij naast individuele gesprekken ook vol in op het collectief. Bijvoorbeeld door het creëren van momenten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook vinden we het maatschappelijk gesprek over normaliseren belangrijk, of het nu gaat om de groeiende groep ouderen in onze samenleving of hoe we (met elkaar) samen wonen.

Vanaf maart is een nieuwe bestuurder gestart en vanaf eind dit jaar zal Talis met een geheel nieuw bestuur verder gaan. Continuïteit in waar wij in geloven en wat wij doen, willen we graag borgen. Hierbij laten we ons bovenal leiden door het toevoegen van maatschappelijke waarde, waarbij het belang van onze huurders en toekomstige huurders altijd voorop staat.

Raad van Bestuur Talis,  
Ronald Leushuis  
Eefje Lentjes – de Bruin

Nijmegen, 29 april 2024



## 2 Recensie en samenvatting

Talis is een grote corporatie met ruim 18.000 verhuureenheden in Nijmegen en Wijchen en heeft twee huurdersorganisaties: Accio en Omslag (van voorheen WoonGenoot). In Nijmegen zijn ook woningcorporaties Portaal, Mooiland, Woonwaarts en SSH& actief. WoonGenoot was ook actief in Nijmegen en fuseerde per 2022 met Talis. In Wijchen zijn naast Talis, Mooiland en De Kernen actief.

De gemeente Nijmegen telt ongeveer 187.000 inwoners; het inwoneraantal groeide de afgelopen jaren gestaag met bijna een procent per jaar. De gemeente Wijchen telt ongeveer 41.000 inwoners. Volgens de geldende Woonvisie zal het aantal huishoudens in Wijchen, tussen 2015 en 2025, met 75 per jaar groeien. In beide gemeenten zijn er minder sociale huurwoningen dan er huishoudens zijn die binnen de doelgroep voor sociale huurwoningen vallen.

In Nijmegen is 39 procent van de woningvoorraad in het bezit van woningcorporaties; in Wijchen is dat 25 procent. Wijchen heeft overwegend eengezinswoningen; in Nijmegen is de verdeling een- en meergezinswoningen ongeveer half om half. Voor beide gemeenten geldt dat ongeveer 80 procent van de woningen ouder is dan 25 jaar. Er is dus een grote opgave qua groot onderhoud en verduurzaming.



### 2.1 Terugblik op visitatie 2020-2023

Bij de visitatie over 2015 tot en met 2019 zag de toenmalige visitatiecommissie een krachtige, initiatiefrijke, zakelijke en sociaal betrokken corporatie. Talis werd in de vorige visitatieperiode meer zichtbaar in de wijken en vervulde een voortrekkersrol in het lokale netwerk.

De waardering in cijfers – tussen een 7,6 voor Presteren volgens Belanghebbenden tot een 8,2 voor Presteren naar Opgaven en Ambities - weerspiegelde de goede prestaties en de verbeterde relaties met de belanghebbenden.

De vorige visitatie was onderdeel van het SVWN-experiment ‘de kracht van het lokale woonnetwerk’. Daarin vond een waardevolle verdieping plaats naar het ondersteunen van multiprobleemgezinnen vanuit lokale netwerken en de belangrijke bijdrage die een woningcorporatie daaraan kan leveren.

De vorige visitatiecommissie gaf Talis de volgende aanbevelingen mee:

- Voort te bouwen op de goede samenwerking in het lokale netwerk. Zich daarbij kwetsbaar op te stellen en twijfels, vragen en dilemma’s te delen met de netwerkpartners. Alle belanghebbenden wilden eerder betrokken worden en hun kennis en ervaring meer delen.
- Versterk de samenwerking met de huurdersorganisatie met oog voor de dynamiek tussen professionals en vrijwilligers.
- Ontwikkel de gezamenlijke kaders voor de maatschappelijke rol van de RvC verder. Reflecteer op het functioneren van de RvC en blijf verbeteren.

De huidige visitatiecommissie constateert dat Talis werk gemaakt heeft van de aanbevelingen, zoals zal blijken uit onze bevindingen van de huidige visitatie.







### 2.2.2 Krachtige netwerkpartner

Hebben we door samen te werken niet alleen voldoende realisatiekracht maar creëren we ook voldoende meerwaarde voor onze (toekomstige)huurders en in de wijken? Zo luidde de tweede leervraag voor de visitatie van Talis. Ook daar is de visitatiecommissie na alle gesprekken positief over. Talis is een krachtige partner in oplossingsgericht samenwerken. De goede relaties die Talis onderhoudt met haar netwerkpartners hebben zeker bijgedragen aan de goede prestaties in de afgelopen visitatieperiode. Partners waarderen de openheid van gesprek waarbij Talis de dilemma's op tafel legt. De huurdersorganisaties vinden dat ook. Talis krijgt dingen voor elkaar omdat ze de weg kennen dan wel de weg banen.

### 2.2.3 Betrokken bij de regio

Talis heeft een sterke focus op regionale samenwerking. Voorbeelden daarvan zijn het netwerk van corporaties, zoals de "Coalitie collectieve woonvormen" of "Ontwikkeling NDW21", de samenwerking met zorgorganisaties in Moderne Devotie of de projectgroep Sturing Sociale Basis waarin de gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties samenwerken. Waar nodig schaalT Talis op en worden vraagstukken landelijk geagendeerd. Een voorbeeld daarvan is het woningdelen, waarbij Talis ijvert om belemmerende landelijke wet- en regelgeving te veranderen.

De visitatiecommissie heeft veel lof gehoord over de wijze waarop Talis de samenwerking vormgeeft. Betrokken bij de regio, waar nodig ook strategisch opererend in het landelijk netwerk. Bij de vorige visitatie zag de commissie dat de voortrekkersrol soms ook nadelen had; de partners konden zich overdonderd voelen of wat achterover leunen. Talis blijft het voortouw nemen in de samenwerking om partijen in beweging te brengen, echter de visitatiecommissie heeft ook gezien dat Talis af en toe bewust "op de handen zit", heel bewust kiest voor haar rol. Op onderwerpen waar wordt samengewerkt vanuit gezamenlijk belang, zijn de partners uitermate positief over de inzet van Talis en de kwaliteit van de samenwerking. Een enkele keer horen wij ook dat Talis de partners kan verrassen door toch (plots) een eigen weg te kiezen. Ook in de media.

### 2.2.4 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen (RvC) ziet de rol van ambassadeur in het netwerk als dienend aan de rol van toezichthouder en klankbord. De RvC-leden staan in goed contact met de huurdersvertegenwoordigingen, nemen deel aan bijeenkomsten met belanghebbenden en zijn zich sterk bewust van regionale en landelijke maatschappelijke uitdagingen. De RvC heeft daarmee goed oog voor de (mogelijke) impact van Talis. Maar de bestuurder bestuurt, ook in het netwerk.

De bedrijfsvoering is op orde. Dat gaf ruimte aan de RvC om meer strategische discussies te voeren zodat de rol als sparringpartner van het bestuur meer body heeft gekregen.

### 2.2.5 Communicatie en betrokkenheid huurders

De huurdersorganisaties Accio en Omslag zijn positief over de wijze van communicatie met de huurders, maar zien ook verbeterpunten. De communicatie met individuele huurders kan beter als het gaat om terugbellen zoals is afgesproken, opvolging van verzoeken en het bekend maken van contactpersonen voor projecten. Informeren van huurders voorafgaand aan de verduurzaming van de woningen kan beter, persoonlijker, evenals de nazorg.

Talis heeft ingezet op nog meer betrekken van bewoners. Toch geven belanghebbenden aan nog meer betrokken te willen worden bij planvorming. Een voorbeeld: Talis zorgt voor ontmoetingsruimtes in complexen om de verbinding tussen bewoners en het prettig samenleven in de wijk te bevorderen. Eén ontmoetingsruimte bleek door Talis al geheel ingericht te zijn terwijl de welzijnsorganisatie dat als een kans zag om het samen met bewoners te doen en aan te sluiten op hun wensen. Talis zou de huurders nog meer kunnen inzetten in de rol van adviseur en partner.

De visitatiecommissie heeft goed geïnformeerde en georganiseerde huurdersorganisaties gezien die met energie hun rol vervullen. Er is een goed niveau van gespreksvoering; de huurdersorganisaties zijn zowel kritisch als trots. Een uitspraak die dat laat zien is: "Talis zou meer mogen genieten van wat er al bereikt is". Maar dat staat natuurlijk op gespannen voet met de enorme gedrevenheid van Talis, zo zien zij.

### 2.2.6 Mensen en middelen

Talis is financieel gezond en de bedrijfsvoering is op orde. Talis zet haar vermogen in, in lijn met haar maatschappelijke doelstellingen en in het bijzonder met de focus op betaalbaarheid. De kosten van de bedrijfsvoering zijn laag en Talis levert goede prestaties. De corporatie was in de visitatieperiode in staat om aan haar opgaven te voldoen. In de toekomst zullen scherpe keuzes moeten worden gemaakt waar de middelen ingezet worden. De risico's zijn goed in beeld en de scenario's zijn uitgewerkt zodat er tijdig bijgestuurd kan worden. Talis is, zo merken belanghebbenden op, scherp en zakelijk in onderhandelingen. Talis is echter steeds meer genoodzaakt financieel scherp aan de wind te zeilen. Dat roept vragen/ zorgen op bij samenwerkingspartners: kunnen wij in de toekomst op dezelfde wijze op Talis rekenen? Bijvoorbeeld bij de realisatie van grote nieuwbouwprojecten. De visitatiecommissie suggereert om de dilemma's open en transparant te blijven bespreken.



Talis heeft een goed functionerende organisatie met competente medewerkers die veel zelf kunnen en mogen beslissen. Ondanks een fusie en het vertrek van een bestuurder is de organisatie goed blijven functioneren ten behoeve van de huurder. Toch gaat er af en toe iets mis in de communicatie en wordt er in de gebiedsteams nog niet helemaal integraal gewerkt. Daar vindt dan bijsturing op plaats.

De sociale betrokkenheid en de focus op samenwerking met diverse organisaties waren bij de vorige visitatie al door de hele organisatie te zien; ze zijn nu nog meer verankerd in het DNA van Talis, zo ervaren de belanghebbenden. De goede samenwerking met een brede groep netwerkpartners zorgt ervoor dat Talis meer impact heeft en beter haar doelstellingen kan bereiken.

Soms blijken medewerkers in de wijk weinig houvast te ervaren als ze in hun werk te maken krijgen met alle complexiteit in de samenleving. En er zijn volgens enkele belanghebbenden situaties geweest waar medewerkers in het overleg met hen afspraken maakten die naderhand bestuurlijk werden teruggedraaid. Dat wordt een probleem als dat herhaaldelijk zou plaatsvinden.



## 2.3 Beleidsagenda voor de toekomst

Om de goede prestaties in de toekomst nog te verbeteren, doet de visitatiecommissie Talis de volgende suggesties:

- Talis is sterk in het in beweging brengen van partijen en de basis leggen voor een goede samenwerking. Behoud die kwaliteit. Het brengt de volkshuisvesting lokaal, regionaal en soms landelijk verder.
- Let goed op de communicatie met de samenwerkingspartners, zeker als Talis genoodzaakt is om scherpere keuzes te maken. Maak de dilemma's bespreekbaar. Het is belangrijk dat de partners bij de afwegingen worden betrokken.
- Versterk de communicatie door procesinformatie te geven aan individuele huurders en bewonersgroepen. Maak de communicatie bij duurzaamheidsprojecten vooraf persoonlijker en organiseer nazorg.
- Werk met huurders samen als partners in wonen, zorg en welzijn. Bijvoorbeeld door bij de ontwikkeling van een ontmoetingsruimte vanaf dag één samen op te trekken.
- Faciliteer medewerkers om meer houvast te ontwikkelen. Het is van belang dat zij hun eigen moresprudentie kunnen ontwikkelen: zo doen wij dat bij Talis. Daarbij gaat het om samen delen van de afwegingen die worden gemaakt en niet om het maken van voorschriften.



# Samenvattend oordeel

## Maatschappelijke waarde



Oordeel visitatiecommissie: **goed**

### Sterke punten

- Kiest consequent voor betaalbaarheid.
- Doet meer dan wettelijk vereist.
- Strategisch sterk, steekt haar nek uit, stimuleert.
- Breed perspectief op volkshuisvesting.
- Aanwezig en direct aanspreekbaar in de wijken.
- Meer dan 900 woningen gerealiseerd.
- Creatief: woningdelen, flexwoningen, alternatieve woonvormen.
- Kennis onderhoudspartners ingebracht in nieuwbouw.
- Landelijke lobby wet- en regelgeving woningdelen.
- Goed op koers voor doelstellingen energielabels. Boven NPA: in 2028 geen D-labels **meer**.

### Leer- en aandachtspunten

- Inhaalslag op incasso (heeft al aandacht).
- Balans betaalbaarheid en woningkwaliteit.
- Op details: actie medewerkers vóór afstemming.
- Presenteer de wijkbeheerders.
- Informeren van huurders voorafgaand aan de verduurzaming van de woningen kan beter, persoonlijker, evenals de nazorg.



## Besturing



Oordeel visitatiecommissie: **goed**

### Sterke punten

- Transparante besturing.
- Goede samenhang strategie – beleid.
- Bewuste keuze voor manier van sturen passend bij VUCA- omgeving.
- Bijsturen op basis van evaluatie/ dataverzameling.
- Bewuste keuze rol RvC in netwerk.

### Leerpunten

- Check of praktijksignalen aan de orde komen bij beleidsontwikkeling.



## Maatschappelijke verankering



Oordeel visitatiecommissie: **uitstekend**

### Sterke punten

- Breed netwerk, bij vorige visitatie samenwerking met diverse zorgorganisaties, nu verbreed en uitgebreid, verdere ontwikkeling in samenwerking met partners.
- Sterke samenwerking gemeenten. Van wederzijds inzicht naar afstemming.
- Landelijk agenderen onderwerpen.
- Bewust kiezen rol in netwerk.

### Leerpunten

- Zet huurdersorganisaties in rol van adviseurs en ervaringsdeskundigen.



## Maatschappelijke capaciteit



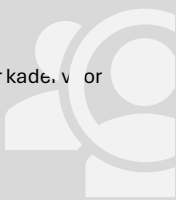
Oordeel visitatiecommissie: **goed**

### Sterke punten

- Inzet vermogen in lijn met maatschappelijk doelstellingen, met focus op betaalbaarheid.
- Effectieve en succesvolle fusie uitgevoerd.
- Lage kosten bedrijfsvoering en goede prestaties.
- Goede medewerkers die zelf kunnen en mogen beslissen.
- Samenwerking zit in DNA van Talis
- Goede samenwerking met netwerkpartners vergroot Talis' impact.

### Leerpunten

- Soms actie zonder afstemming en vragen over mandaat/ terugfluiten.
- Aandacht voor complexiteit in de samenleving. Ontwikkeling moresprudentie en werkbaar kader voor personeel.
- Integraal werken in wijkteams.





## 3 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

In overleg tussen visitatiecommissie en corporatie is afgesproken om de maatschappelijke waarde van Talis te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven:

1. Wij werken aan betaalbaar wonen.
2. Wij werken aan wijken waar mensen plezierig wonen.
3. Wij werken aan bouwen en verbouwen.
4. Wij werken aan duurzame woningen en wijken.
5. Wij werken aan een organisatie die optimaal presteert.

De thema's sluiten aan bij het ondernemingsplan van Talis. Het 5e thema komt aan de orde in hoofdstuk 6, Maatschappelijke capaciteit.



### 3.1 Opgave 1 Wij werken aan betaalbaar wonen

#### 3.1.1 Beschrijving opgave

In de Nationale Prestatieafspraken werd overeengekomen de huren te matigen. De maximale huurstijging werd beperkt tot 0,5 procent lager dan de CAO-loonontwikkeling. Huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum krijgen een eenmalige huurverlaging tot euro 550 (prijsspeil 2020).

De Nationale Prestatieafspraken zijn vertaald in de woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen. In de woondeal is afgesproken dat:

- er meer woningen beschikbaar moeten komen voor lage en middeninkomens, met name voor starters, die gespreid worden over de gemeenten;
- vanaf 2025 tenminste 30 procent van de nieuwbouw sociale huur en 35 à 40 procent middenhuur en betaalbare koop moet zijn in iedere gemeente;
- de betaalbaarheid voor langere tijd gewaarborgd moet zijn.

#### 3.1.2 Ondernomen acties

- Talis heeft een gematigd huurbeleid gevoerd. Talis maakt gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Talis houdt de woonlasten laag door verduurzaming. Energiefixers en energiecoaches worden ingezet voor kleine energiebesparende maatregelen.
- Talis werkt sinds 2023 met een speciaal ingericht team om huurachterstanden te verminderen. In 2023 startte het team Incasso met gebiedsgericht werken, aansluitend bij de gebiedsteams. Talis biedt ter preventie budgetcoaching aan.
- Talis pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk op in samenwerking met de gemeenten en de welzijnsorganisaties. Talis biedt maatwerk. Talis neemt sinds 2023 deel aan de Nederlandse Schuldhulproute waarmee huurders zelf hulp kunnen vragen. In samenwerking met de deurwaarder voorkomt de corporatie hoge kosten en juridische procedures. Huurders krijgen meer tijd om een regeling te treffen en er wordt gekeken of er meer hulp nodig is.





### 3.1.3 Resultaten opgave

- In 2023 viel 8,2 procent van het woningbezit in de categorie goedkoop en 79,3 procent in de categorie betaalbaar.
- Talis' streefhuren daalden van 71,6 procent van maximaal redelijk in 2020 naar 67,1 procent in 2023. In 2020 lagen de streefhuren iets boven het gemiddelde van de Aedes-benchmark, in 2023 ruim eronder.
- De gemiddelde maandhuur steeg in de visitatieperiode van euro 556 naar euro 586, van iets onder het gemiddelde van de Aedes-benchmark naar iets daarboven.
- In 2023 bevroor Talis de huurprijzen bij sociale woningen met een slecht energielabel (label D of lager). Dit ging uiteindelijk niet over een groot aantal woningen.
- De huurachterstanden stegen flink in de visitatieperiode. In 2022 piekte het aantal ontruimingens wegens huurachterstand om daarna weer af te nemen. Ongelukkige samenloop van omstandigheden: bij de invoering van een nieuw primair systeem konden eind 2022 geen aanmaningen verstuurd worden en er was uitval onder de incassomedewerkers. In 2023 werden maatregelen genomen (zie hierboven onder Ondernomen acties).
- In de Aedes-benchmark scoorde Talis in 2023 een B voor betaalbaarheid.

### 3.1.4 Waardering huurders

De huurdersorganisaties vinden dat Talis het goed doet. Eén van de twee huurdersorganisaties heeft moeite met de inkomensafhankelijke huurverhoging; een corporatie zou in hun ogen niet aan inkomenspolitiek moeten doen. Huurders van woningen met een slecht energielabel krijgen geen huurverhoging maar dat geldt niet voor degenen waarvoor de inkomensafhankelijke huurverhoging geldt. Mensen met een inkomensdaling zouden sneller geholpen moeten worden. De huurdersorganisaties geven aan begrip te hebben voor de noodzaak van meer geld voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Hun oordeel is tussen voor verbetering vatbaar en voldoende tot goed.

### 3.1.5 Waardering overige samenwerkingspartners

Alle geïnterviewde partners vinden dat Talis het goed doet op het thema betaalbaarheid; het staat echt voorop. De huren zijn de afgelopen jaren beperkt verhoogd en bij andere beslissingen speelt de betaalbaarheid een grote rol, denk bijvoorbeeld aan woningdelen, bouwen van kleine woningen en de beslissingen over warmtenetten.

De gemeente Wijchen vindt zelfs dat Talis het uitstekend doet.

De zorg- en welzijnsorganisaties zien het woningdelen als zeer positief. De openheid over het eigen zakelijke/ financiële belang van Talis wordt gewaardeerd. Talis berekent maatschappelijke tarieven en houdt rekening met vergoedingsregels voor zorgorganisaties bijvoorbeeld bij de nieuwbouw aan de Wolfkuilseweg.

Bij de organisaties die het kantoor met Talis delen is er zorg over de huurachterstanden, die bijna verdubbeld zijn in de visitatieperiode, en de stijging van het aantal huissuitzettingen. Het lijkt erop dat mensen steeds meer in de knel komen. Deze organisaties willen met Talis kijken wat ze er nog meer preventief aan zouden kunnen doen.

De collega-corporaties zien dat Talis vaak kiest voor lagere huurverhogingen dan zij. De collega-corporaties kiezen voor andere oplossingen dan kleine woningen om te voorkomen dat de kwaliteit van de woningen minder wordt. Samen is duidelijk stelling genomen voor lage energielasten voor huurders in de voorbereiding van de aansluitingen op het warmtenet. De vasthoudendheid van Talis in het zoeken naar oplossingen voor betaalbaar wonen wordt gewaardeerd. Het strijdbare, het vastbijten in het wijzigen van de regelgeving ten behoeve van het woningdelen, kan op bewondering rekenen.

### 3.1.6 Waardering visitatiecommissie

Zie totaal [waardering](#) visitatiecommissie opgave 1 t/m 4.

“Landelijke koploper in  
woningdelen”



## 3.2 Opgave 2 Wij werken aan betaalbaar wonen

### 3.2.1 Beschrijving opgave

De Nationale Prestatieafspraken omvatten investeringen in de leefbaarheid en het sociaal beheer in de wijken. In de regionale woondeal is opgenomen dat de regio zich inspant om sterke, toekomstbestendige en gemengde/ gedifferentieerde wijken te realiseren. In samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen streeft men er naar meer middenhuur, betaalbare koopwoningen en vrijesectorwoningen toe te voegen in kwetsbare gebieden. In de Nijmeegse Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 wordt gestreefd naar aantrekkelijke gedifferentieerde wijken met voorzieningen, waar de openbare ruimte mogelijkheden biedt voor groen, bewegen en ontmoetingen. Wijchen wil het thuisgevoel versterken en de identiteit van de kernen behouden. In de Woonagenda wordt ook het belang van de ontmoeting voor bewoners aangegeven.

### 3.2.2 Ondernomen acties

- Talis is zichtbaar en aanwezig in de wijken met 15 wijkkantoren, die ook door samenwerkingspartners gebruikt kunnen worden. Talis zet wijkadviseurs en wijkbeheerders in. Talis werkt in gebiedsteams waar ook haar RGS-partners deel van uitmaken. Het centrale kantoor wordt gedeeld met Bindkracht10 en Directe Zorg Nijmegen (DZN) en er wordt een verbinding gemaakt met de “buren” van het WerkBedrijf Rijk van Nijmegen. In Wijchen-Zuid werd een wijkkantoor toegevoegd. In Wijchen deelt Talis haar kantoor met MeerVoormekaar en werkt de corporatie vanuit het gemeentehuis.
- Talis organiseert samen met huurders en netwerkpartners diverse projecten om de leefbaarheid te verbeteren en de sociale cohesie te bevorderen. Zoals bijvoorbeeld het buurtmaatjesproject met Bindkracht10 of On the Block (culturele activiteiten voor jongeren samen met Lindenberg).
- Talis zet in op wijken waar mensen elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken. In nieuwbouw- en transformatiecomplexen zijn ontmoetingsruimtes gerealiseerd.
- Met de invoering van het nieuwe ERP-systeem kunnen meer leefbaarheidsactiviteiten worden geregistreerd en is een beter inzicht verkregen voor toekomstige beslissingen.

### 3.2.3 Resultaten opgave

In de leefbarometer van 2020 en 2022 scoren de Nijmeegse wijken waar Talis bezit heeft bijna allemaal ruim voldoende; Dukenburg scoort in beide jaren zwak en Lindenholt voldoende. Wijchen scoort in beide jaren goed; er zijn daar geen wijken die minder dan goed scoren. In verschillende gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd constateerden de deelnemers dat de wijken er beter bij staan dan 10 jaar geleden. Tegelijkertijd zien ze dat er nog steeds straten en complexen zijn waar het niet zo goed gaat.

### 3.2.4 Waardering huurders

De *huurdersorganisaties* vinden dat Talis goed bezig is op dit thema, hoewel de zichtbaarheid van Talis in sommige wijken minimaal en dus voor verbetering vatbaar is. Corporaties mogen nu weer meer investeren in leefbaarheid en dat verwachten de huurders ook van Talis. De huurders waarderen de goede samenwerking van Talis met de zorg- en welzijnsorganisaties. Talis is bezig extra bewonerscommissies op te zetten en onderzoekt nog hoe deze het beste ondersteund kunnen worden. De nieuwe bewonerscommissiecontracten zijn klaar voor gebruik.

### 3.2.5 Waardering overige samenwerkingspartners

De *gemeente Nijmegen* vindt dat Talis naar behoren werkt aan leefbare wijken. De aanpak van de wijk Jerusalem (sloop, nieuwbouw, van het gas af en vernieuwing openbare ruimte) bijvoorbeeld is heel goed gedaan, met vieringen en mijlpalen. Maar de regels voor inplaatsen en dergelijke werken soms niet goed uit als het gaat om leefbaarheid en zorgvragen. Regels breken blijkt moeilijk.

De *gemeente Wijchen* vindt dat Talis incidenten goed oppakt, bijvoorbeeld toen er onlangs een woning was beklad met een racistische tekst. Talis is zichtbaar, werkt samen met bewoners die initiatieven nemen en met welzijnsorganisaties. Talis is altijd aanwezig bij bewonersavonden. Het oordeel is goed.



De zorg- en welzijnsorganisaties beoordelen Talis' prestaties op dit thema als uitstekend. De partnerorganisaties die het kantoorpand met Talis delen geven de corporatie scores die lopen van goed tot uitstekend. Zij zien allemaal dat het thema prioriteit heeft. Talis' aanpak karakteriseren zij als volgt.

- Talis heeft wijkvisies opgesteld samen met partners. Complexen worden in samenhang met de omgeving bekeken. De corporatie heeft ook aandacht voor het sociale weefsel in de buurt en kijkt verder dan alleen de eigen organisatie en de woningen. In het bestuurlijk overleg over verdere uitbreiding van Skaeve Huse zie je dat bijvoorbeeld.
- De ontmoetingsruimten die Talis realiseert worden positief gewaardeerd, evenals het onderzoek dat is gericht op de effectiviteit van deze ruimten voor de sociale cohesie. Dat getuigt volgens deze organisaties van realisme. Op details is ruimte voor verbetering: een ontmoetingsruimte bleek door Talis al geheel ingericht te zijn terwijl de welzijnsorganisatie dat als een kans zag om het samen met bewoners te doen.
- In overleggen met de gemeente en diverse andere partners brengt Talis altijd het bewonersperspectief in.
- Talis vormt gemixte wijken vanuit het principe mobiliseren van kracht. Bewoners kunnen zelf ook van betekenis zijn, zoals bijvoorbeeld bij Waalsprong waar bewoners worden gevraagd om hand- en spandiensten voor elkaar te verrichten. In Wijchen is nieuwbouw voor ouderen opgeleverd waarin een huiskamer voor de wijk is opgenomen.
- Talis pakt incidenten en overlast snel aan. Talis doet dat in samenwerking met haar partnerorganisaties, zodat kennis wordt gedeeld en een passende aanpak kan worden bepaald. Zo nodig wordt ook de gemeente aangesproken, bijvoorbeeld bij problemen met zwerfvuil.

De collega-corporaties beoordelen Talis' prestaties op dit thema als goed tot uitstekend. Talis heeft echt visie op goed samenleven in de wijken en handelt daarnaar. Door wijkbeheerders van de corporaties wordt prima samengewerkt, bijvoorbeeld in Lindenholt bij de Broederij. Met het nieuwe kantoor zit Talis daar waar het gebeurt; het delen van het kantoor met partijen die ertoe doen vinden de corporaties heel sterk.

### 3.2.6 Waardering visitatiecommissie

Zie totaal [waardering](#) visitatiecommissie opgave 1 t/m 4.

## 3.3 Opgave 3 Wij werken aan bouwen en verbouwen

### 3.3.1 Beschrijving opgaven

De regionale woondeal omvat voor de Nijmeegse corporaties tot en met 2030, 4.240 nieuwe woningen. Voor Wijchen staan er 520 nieuwe corporatiewoningen op de rol.

De bouwproductie zal worden versneld door onder andere inzet van flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.

De bouwproductie zal worden verhoogd naar 3.700 woningen per jaar in de regio Arnhem-Nijmegen. En er is afgesproken om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, met name ten behoeve van kleine huishoudens.

In de Nijmeegse Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 gaat het om:

- toevoegen van kleinere woningen;
- sociale en middeldure huurwoningen toevoegen;
- creatieve flexibele woonvormen en
- combinatie van wonen en werken.

Wijchen verwacht groei van het aantal huishoudens en wil dat er daarvoor voldoende en divers aanbod is, zodat diverse groepen een passende woning kunnen vinden. Voor de bestaande voorraad moet de basiskwaliteit op orde zijn.

### 3.3.2 Ondernomen acties

- Sterke inzet op bouwen. Inbreiding en uitbreidingslocaties.
- Flexwoningen, tijdelijke contracten voor doorstroming.
- Talis zet in op het beter benutten van de woningvoorraad: woningdelen. Hierdoor ontstaan meer woningen voor eenpersoonshuishoudens die ook betaalbaar zijn. In de regelgeving zijn er diverse belemmeringen; denk bijvoorbeeld aan het recht op toekenning van huurtoeslag dat in het geding kan komen bij onzelfstandige eenheden. Talis lobbyt bij het Rijk voor aanpassing van de regelgeving.
- Bij bouwen en verbouwen heeft Talis bewust aandacht voor de schoonheid van het bezit, dat ook bijdraagt aan plezierig wonen en de waardevastheid van de woningvoorraad.



### 3.3.2 Resultaten opgave

- In de visitatieperiode heeft Talis 925 nieuwe woningen gebouwd.
- Nieuwbouwprojecten opgeleverd, zoals Alba, Laverna, NDW21 (verplaatsbare appartementen in samenwerking met de drie andere Nijmeegse corporaties) en Havenkade.
- Projecten opgeleverd in samenwerking met zorgpartijen, bijvoorbeeld Mindset, woongemeenschap voor mensen met een fysieke beperking, Aaron in de Waalsprong voor mensen met en zonder zorgvraag die wat voor elkaar kunnen betekenen, collectieve woonvorm Zuiderveld. Zorgwoningen Wezenhof.
- Complex van 80 flexwoningen in Wijchen opgeleverd voor huisvesting van Oekraïners; dit zal in de toekomst ook voor starters gebruikt worden.
- Sinds 2021 heeft Talis 27 extra verhuureenheden kunnen toevoegen door woningdelen. Talis' ambitie is om er jaarlijks 50 toe te voegen.
- In 2023 had Talis 15.963 DAEB-woningen en 2.339 niet-DAEB woningen.
- In de pijplijn tot en met 2030: nog 1.000 woningen.
- In de Aedes-benchmark scoorde Talis in 2023 een A voor beschikbaarheid en een A voor het huisvesten van doelgroepen.
- De door de huurders ervaren woningkwaliteit steeg in de Aedes-benchmark van B in 2020 naar A in 2023.

### 3.3.3 Waardering huurders

De huurdersorganisaties zien Talis als ambitieus, vooruitstrevend en innovatief op het gebied van bouwen. Niet alle ambities konden worden gerealiseerd maar dat ligt niet aan Talis. Het oordeel over bouwen is uitstekend.

Als het over verbouwen gaat, heeft Talis nog wel wat te leren, vooral als het gaat over communicatie en rekening houden met huurders. Een voorbeeld: in een complex is er één mechanische ventilatie per twee woningen. Talis bepaalt hoe hard die staat: “stormkracht”. Daarom is het oordeel over verbouwen voor verbetering vatbaar.

### 3.3.4 Waardering overige samenwerkingspartners

De samenwerkingspartners waarderen bouwen en verbouwen door Talis tussen naar behoren tot goed tot uitstekend. Talis pakt alle kansen en ontwikkelt creatieve oplossingen zoals woningdelen. Er zijn vernieuwingen in de regels nodig die Talis regionaal en landelijk adresseert.

De gemeente Nijmegen vindt Talis inventief in het verzinnen van allerlei mogelijkheden om woningen toe te voegen: woningdelen, optoppen, in de oksel aanhechten, et cetera. De corporatie heeft aandacht voor voorzieningen voor de huurders zoals een arts, scholen en kinderopvang. Talis is supergoed in gemengd bouwen. Ook in samenwerking met andere

corporaties. De gemeente zou het wel fijn vinden eerder inzicht te krijgen in doel en planning van onderhoudsprojecten zodat ze dat goed af kunnen stemmen op eventueel onderhoud en beheer van de openbare ruimte.

De gemeente Wijchen is heel enthousiast over het woningdelen en over de snelle manier waarop Talis het initiatief van de gemeente voor de huisvesting van Oekraïners oppakte. De gemeente is ook blij met het Tussenthuis, een doorstroomlocatie voor statushouders waarmee de lokale woningmarkt wordt ontlast. Voor de grote bouwprojecten die belangrijk zijn voor Wijchen moeten nog stappen gezet worden. Daarom het oordeel “naar behoren”.

De zorg- en welzijnsorganisaties vinden dat Talis bij nieuwbouw zowel aandacht voor “de stenen” heeft als voor het sociale aspect; dat zie je bijvoorbeeld aan de ontmoetingsruimten in de complexen. Talis doet fysieke interventies die een vliegwieleffect hebben voor de wijk. De zorg- en welzijnsorganisaties waarderen Talis' prestaties op dit thema als uitstekend, evenals de collega-corporaties. Die vinden dat de corporatie veel heeft gerealiseerd. De samenwerking met zorgpartijen vraagt meer overleg maar heeft tot mooie projecten geleid. Talis werkt aan collectieve en alternatieve woonvormen. De corporatie slaagt er, door de goede samenwerking met de gemeenten, steeds in om samen de weg vooruit te vinden.

### 3.3.5 Waardering visitatiecommissie

Zie totaal [waardering](#) visitatiecommissie opgave 1 t/m 4.

## 3.4 Opgave 4 Wij werken aan duurzame woningen en wijken

### 3.4.1 Beschrijving opgave

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties hun woningen met E-, F-, en G-labels tot en met 2028 versneld verduurzamen. Voor 2030 worden 675.000 woningen vergaand geïsoleerd en zullen 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij gemaakt worden. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

In de regionale woondeal zijn afspraken gemaakt over:

- conceptueel en circulair bouwen;
- klimaatbestendig bouwen en
- energietransitie en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Nijmegen wil al in 2045 energieneutraal zijn (en in 2030 voor 75 procent energieneutraal). De gemeente wil natuur inclusief bouwen. De prestatieafspraken in de gemeente Wijchen zijn in lijn met de Nationale Prestatieafspraken.





### 3.4.2 Ondernomen acties

- Talis heeft zich ten doel gesteld om in 2028 geen woningen meer te hebben met een D-, E-, F- en G-label. Dit is dus een hogere ambitie dan de nationale prestatieafspraken.
- Talis isoleerde woningen en plaatste hybride warmtepompen.
- Proeftuin Aardgasvrij Dukenburg: de gemeente, afvalenergiecentrale ARN, een infrastructuurbedrijf voor nieuwe energie en de Nijmeegse corporaties onderzoeken de haalbaarheid van de aanleg van een warmtenet naar Dukenburg. Voor vier flats is vooruitlopend daarop een andere oplossing gekozen uit het oogpunt van betaalbaarheid.
- De wijk Jerusalem is van het gas af.
- Ecodorp Zuiderveld: woongemeenschap, 46 conceptwoningen, circulair en ecologisch gebouwd.
- Onderzoek naar circulair bouwen leidde tot de conclusie dat daardoor de bouwkosten met zo'n 17 procent stijgen zonder compenserende kostenvoordelen. Talis heeft daarom besloten hier voorlopig niet meer voor te kiezen.
- Klimaatadaptatie: 600 woningen afgekoppeld van hemelwater, waterretentiebossen aangelegd, PéGé-woningen in Wijchen en Heidepark, Nijmegen. Operatie Steenbreek: geveltuinactie Nijmegen benedenstad.
- Energiefixers sinds 2022 in Nijmegen; doel is bewustwording huurders en aanbrengen energiebesparende maatregelen. In Wijchen: inzet Energieklusteam. Start in de wijken met de grootste kwetsbaarheid voor energiearmoede.

### 3.4.3 Resultaten opgave

- Fusiepartners Talis en WoonGenoot scoorden in 2020 beiden een A in de Aedes-benchmark. De fusieorganisatie Talis kreeg in 2023 ook weer een A.
- In 2020 had 5 procent van Talis' woningbezit nog een E-, F-, of G-label; 4 procent had een D-label. In 2023 was dit nog maar 2,1 procent (38 woningen). 4,8 procent van het bezit (151 woningen) had in 2023 nog een D-label. De verduurzamingsaanpak ligt op koers.

### 3.4.4 Waardering huurders

De huurdersorganisaties vinden dat Talis veel ambitie toont en de technische aspecten goed voor elkaar heeft. Maar informatie vooraf aan bewoners en nazorg zijn voor verbetering vatbaar. Bijvoorbeeld in de wijk Jerusalem die aardgasvrij is gemaakt. Mensen moeten meegenomen worden in het doel en wat je kan verwachten. Na zo'n stap is meer uitleg nodig en moet de corporatie vaker langskomen. Daarnaast zijn er te weinig energiecoaches en ze zijn te weinig bekend. Een ander punt zijn de kosten van teruglevering aan het net van energie opgewekt door zonnepanelen. Wie gaat dat betalen?

### 3.4.5 Waardering overige samenwerkingspartners

Het oordeel van de samenwerkingspartners loopt van naar behoren tot goed. De gemeenten waarderen de prestaties als goed.

De gemeente Nijmegen waardeert de samenwerking in de visievorming, bijvoorbeeld de warmtevisie en dat Talis gestaag aan verduurzaming werkt. In de Buffelstraat in Nijmegen heeft Talis er bijvoorbeeld voor gezorgd dat de huurders kunnen koken zonder aardgas; de gemeente heeft de afsluitboete betaald. De gemeente is bezig om haar prioriteiten te stellen in verband met schaars personeel en netcongestie.

De gemeente Wijchen vindt dat Talis op schema loopt, in lijn met de landelijke opgaven. Verder vooruitlopen zou ten koste gaan van de betaalbaarheid.

De zorg- en welzijnsorganisaties vinden dat Talis het naar behoren doet: Talis focust op betaalbaarheid, wijken waar mensen plezierig wonen en op beschikbaarheid van woningen. Duurzaamheid gaat in hun ogen in de slipstream mee. Talis spreekt haar partners aan als deze te weinig maatschappelijk redeneren. Dat kan omdat er gelijkwaardigheid en respect is. Een van de RGS-partners memoreert dat Talis in de afgelopen jaren een groot deel van haar budget heeft uitgegeven aan energetisch verbeteren om de woonlasten voor de huurder omlaag te brengen. Nu ligt de nadruk meer op onderhoud en nieuwbouw. Talis doet het in zijn ogen uitstekend.

De collega-corporaties vinden dat Talis bewust geen koploper is op duurzaamheid. Talis weegt heel goed af, kiest bijvoorbeeld nu voor verduurzaming van een complex naar label B om later de stap naar A te maken. Talis kijkt steeds wat zij wel kunnen doen. Een voorbeeld zijn de warmtepompen bij project Jerusalem. Talis besloot die niet te plaatsen vanwege de te verwachten kosten, uiteindelijk heeft de provincie meebetaald en is het doel wel gehaald. Waardering visitatiecommissie

### 3.4.6 Waardering visitatiecommissie

Zie totaal [waardering](#) visitatiecommissie opgave 1 t/m 4.

“Impact, lef en vernieuwing”



## Waardering visitatiecommissie opgave maatschappelijke waarde

### 3.1.6 Opgave 1 Wij werken aan betaalbaar wonen

De visitatiecommissie heeft steeds weer gemerkt dat Talis zich ervan bewust is hoe belangrijk betaalbaar wonen voor haar huurders is. Op allerlei manieren probeert Talis de woonlasten voor de huurders zo laag mogelijk te houden, soms op onorthodoxe wijze, met aandacht voor de lange termijn. De huurverhogingen zijn gematigd; iets lager dan wettelijk was toegestaan. De streefhuren zijn lager dan maximaal toegestaan en dan gemiddeld in de branche. Talis voert een voorzieningencheck uit bij het tekenen van het huurcontract. En Talis kiest bewust voor het bouwen van kleinere, goedkopere woningen en voor woningdelen.

Talis heeft geen huurverhoging berekend voor woningen met slechte energielabels vanaf label D; Talis deed dus meer dan wat de rijksoverheid oplegde. Aan de andere kant werden inkomensafhankelijke huurverhogingen wel doorgevoerd, ook als de huurders een woning met een slecht energielabel hadden. De stijging van de huurachterstanden en het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand zijn actiepunten waar Talis nu hard aan trekt. Talis heeft extra capaciteit voor incasso ingezet in een speciaal ingericht team dat samenwerkt met de gebiedsteams.

#### Sterke punten

- Betaalbaarheid gaat consequent voor andere doelstellingen.
- Woningdelen en verduurzamingsmaatregelen dragen bij aan betaalbaarheid.
- Talis doet meer dan wettelijk vereist: geen huurverhoging voor woningen met D-labels; voorzieningencheck.

#### Aandachtspunten

- Inhaalslag op incasso.
- Balans betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen.

Het is de visitatiecommissie duidelijk geworden dat deze punten al Talis' aandacht hebben.

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Talis op het gebied van betaalbaar wonen als **goed**.

### 3.2.6 Opgave 2 Wij werken aan betaalbaar wonen

#### Sterke punten

Talis is sterk doordrongen van haar missie; het zit in het DNA van de organisatie. Talis is strategisch sterk. Talis steekt haar nek uit. Haar reactie is niet gauw: "dat is van een ander". Talis kijkt verder dan alleen het perspectief van het eigen bedrijf. De corporatie sluit aan bij behoeften van belanghebbenden, kan ze meetrekken, kan zaken in beweging brengen en organiseren. Talis is fysiek aanwezig in de wijken. Met de locatie van het nieuwe kantoor en het delen van kantoorruimte met partners, doet de corporatie zelf ook waar ze voor pleit.

#### Leerpunten

- Op details ruimte voor verbetering: medewerkers komen soms al in actie voordat er is afgestemd.
- Geef een gezicht aan de wijkbeheerders; zorg dat de bewoners ze kennen.
- Bewoners vinden dat Talis soms nog meer naast hen kan gaan staan.

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Talis met **goed**.

### 3.3.5 Opgave 3 Wij werken aan bouwen en verbouwen

#### Sterke punten

- Talis heeft meer dan 900 woningen gerealiseerd en daarmee ruim voldaan aan de opgave.
- Talis kijkt heel goed naar het beter benutten van de woningvoorraad: woningdelen, flexibel bouwen, de flexwoningen voor Oekraïners, bouwen voor alternatieve woonvormen.
- De langdurig sterke samenwerking met de gemeenten komt de realisatie van projecten ten goede. Daarbij kiest Talis er bewust voor de middelen te investeren daar waar de opgave het grootst is.
- Kennis van ketenpartners uit het onderhoud wordt ingebracht in nieuwbouwprojecten door deze partners al vroeg bij projecten te betrekken.
- Talis' lobby om belemmeringen in de wet- en regelgeving weg te nemen ten behoeve van het woningdelen.

De visitatiecommissie vindt dat Talis **uitstekend** heeft gepresteerd.

### 3.4.6 Opgave 4 Wij werken aan duurzame woningen en wijken

#### Sterke punten

- Verduurzaming van woningen en wijken is een opgave die Talis oppakt.
- Talis is voorzichtig met circulair bouwen vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.
- Talis ligt goed op koers om de doelstellingen ten aanzien van energielabels te halen.
- Talis doet meer dan in de NPA overeengekomen. Geen huurverhoging voor D-labels. In 2028 behalve geen E-, F- en G-labels ook geen D-labels meer.

#### Aandachtspunten

- Informeren van huurders voorafgaand aan de verduurzaming van de woningen kan beter, persoonlijker, evenals de nazorg.

De visitatiecommissie waardeert de prestaties van Talis op het gebied van duurzame woningen en wijken als **goed**.



Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de visitatiecommissie een overzichtstabel gemaakt met de oordelen over de opgaven per categorie belanghebbenden samengevat.

Onderdeel	Huurders	Samenwerkingspartners	Visitatie-commissie
Opgave 1. Wij werken aan betaalbaar wonen	Van voor verbetering vatbaar, tot voldoende en goed	Goed	Goed
Opgave 2. Wij werken aan wijken waar mensen plezierig wonen	Goed	Gemeente Wijchen: goed Gemeente Nijmegen: naar behoren Zorg & Welzijn en collega-corporaties: uitstekend	Goed
Opgave 3. Wij werken aan bouwen en verbouwen	Bouwen: uitstekend Verbouwen: voor verbetering vatbaar	Gemeente Nijmegen: goed Gemeente Wijchen: naar behoren Zorg & Welzijn en collega-corporaties: uitstekend	Uitstekend
Opgave 4. Wij werken aan duurzame woningen en wijken	Technische aspecten: goed Info en nazorg: voor verbetering vatbaar	Gemeenten: goed Zorg & Welzijn en collega-corporaties: naar behoren	Goed

Tabel 1: mate van waardering voor de opgaven bij maatschappelijke waarde

## Totaaloordeel visitatiecommissie

### Belangrijkste bevindingen maatschappelijke waarde

De visitatiecommissie heeft goede resultaten gezien als het gaat om de prestaties op de thema's. Er zijn heel veel goede resultaten en sterke punten en enkele kleine verbeterpunten. Het oordeel over het geheel van de prestaties op de thema's komt op goed uit.

#### Sterke punten

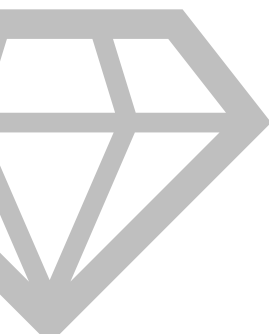
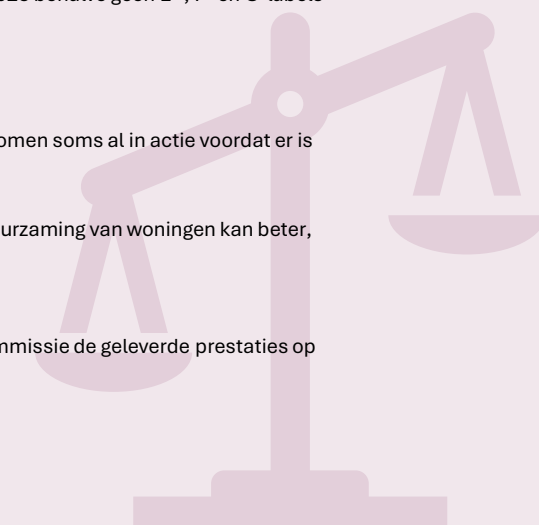
- Betaalbaarheid gaat consequent voor andere doelstellingen. Woningdelen en verduurzamingsmaatregelen dragen bij aan betaalbaarheid.
- Talis doet meer dan wettelijk vereist: geen huurverhoging voor woningen met D-labels; voorzieningencheck.
- De missie zit in het DNA van de organisatie.
- Strategisch sterk, steekt haar nek uit, breed perspectief op volkshuisvesting. De corporatie sluit aan bij wensen van belanghebbenden, kan ze meetrokken, kan zaken in beweging brengen en organiseren.
- Fysiek aanwezig in de wijken. Kantoor op plek "waar het gebeurt", waar vernieuwing plaatsvindt. Kantoordelen met samenwerkingspartners.
- Meer dan 900 woningen gerealiseerd.
- Creatief in beter benutten van de woningvoorraad: woningdelen, flexibel bouwen, de flexwoningen, bouwen voor alternatieve woonvormen.
- Kennis van ketenpartners uit het onderhoud wordt ingebracht in nieuwbouwprojecten.
- Lobby om belemmeringen in de wet- en regelgeving weg te nemen ten behoeve van het woningdelen.
- Goed op koers om de doelstellingen ten aanzien van energielabels te halen.
- Boven NPA: geen huurverhoging voor D-labels. In 2028 behalve geen E-, F- en G-labels ook geen D-labels meer.

#### Leer- en aandachtspunten

- Inhaalslag op incasso (heeft al aandacht van Talis).
- Op details ruimte voor verbetering: medewerkers komen soms al in actie voordat er is afgestemd.
- Presenteer de wijkbeheerders.
- Informeren van huurders voorafgaand aan de verduurzaming van woningen kan beter, persoonlijker, evenals de nazorg.

#### Oordeel van de visitatiecommissie

Al het bovenstaande overziend beoordeelt de visitatiecommissie de geleverde prestaties op het visitatieveld Maatschappelijke waarde als **goed**.



## 4 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld Maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

### 4.1 Samenwerking met en invloed huurders

De huurdersorganisaties geven aan dat de relatie met Talis goed is en dat de communicatie voor verbetering vatbaar is. Bij projecten is vaak onduidelijk wie de contactpersoon is voor huurders. Het bellen via team Welkom kent niet altijd tijdige opvolging. Procesinformatie over de voortgang van onderhoud- of slooppjecten kan beter.

De huurdersorganisaties willen graag meer/ eerder bij projecten, zoals de overgang op een warmtenet, betrokken worden. De huurdersorganisaties kunnen de huurders dan beter informeren en Talis adviseren over de beste manier om huurders te betrekken.

De invloed op het beleid waarderen de huurdersorganisaties met naar behoren. Er is geregeld overleg met Talis. De huurdersorganisaties waren betrokken bij de fusie, bij de prestatieafspraken, worden om advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhogingen en vervullen hun rol bij de werving en selectie van de nieuwe bestuurder. Het is de huurdersorganisaties opgevallen dat netwerkpartners van Talis hen niet kennen. Ze zouden graag met de partners in gesprek gaan over de impact op de leefkwaliteit van plaatsing van huurders uit bijzondere doelgroepen. En over bereikbaarheid bij overlast, ook buiten kantooruren. De huurdersorganisaties stellen voor een noodnummer in te voeren; dat werkt elders al goed.

### 4.2 Samenwerking met en invloed van andere samenwerkingspartners

De samenwerking en wederzijdse beïnvloeding heeft zich de afgelopen jaren verder ontwikkeld, tot tevredenheid van de partners.

De zorg- en welzijnsorganisaties vinden de kwaliteit van hun relatie met Talis goed en zijn tevreden over de invloed op elkaars beleid. Het delen van het kantoor en het kunnen gebruiken van elkaars kantoren in de wijken vindt men prettig. Er worden duidelijke afspraken gemaakt, verwachtingen zijn duidelijk en men spreekt elkaar aan.

De zorg- en welzijnsorganisaties werken met Talis samen in diverse trajecten met als doel bestaanszekerheid en meedoen in de maatschappij. De beïnvloeding is wederzijds. Talis zit

bijvoorbeeld ook in de jury bij een van de organisaties voor het beoordelen van vernieuwende ideeën die worden gepitcht.

Ook andere welzijnsorganisaties waarderen de aanpak die Talis heeft voor de complexe problemen in wijken. Talis is voor hun een betrouwbare en vernieuwende samenwerkingspartner: “het lef spat er wel vanaf”. Talis denkt volgens hen breder dan alleen wonen en betreft aan de voorkant bewoners erbij. Een voorbeeld hiervan is het Ketelhuis, Aldenhof. Zowel partnerorganisaties als bewoners hebben invloed op de wijkvisie en de aanpak van Talis.

Een van de RGS-partners heeft meegewerkt aan de wijkvisies die Talis heeft ontwikkeld; een complex wordt niet meer op zichzelf staand bekeken maar in de context van wat deze wijk nodig heeft. Voor gepland onderhoud werden bewoners gevraagd mee te denken, zoals bijvoorbeeld nu in de Triangelbuurt. De RGS-partner was aanwezig bij avonden voor bewoners, om informatie te geven maar ook om signalen eruit te halen.







De samenwerking met **de gemeente Nijmegen** ontwikkelde zich van inzicht in elkaars activiteiten naar afstemming. De prestatieafspraken worden gemaakt in harmonie, de partijen komen er altijd uit. De gemeente en Talis blijven elkaar ook opzoeken als er iets misgaat. Talis is duidelijk over wat ze wel en niet doen. De wederzijdse beïnvloeding wordt met “goed” gewaardeerd. Het woningdelen is bijvoorbeeld in de woonvisie opgenomen. De communicatie kan soms beter: Talis stuurde een brief aan de gemeenteraad over het warmtenet die niet met de wethouder/ ambtenaren was afgestemd en een fout bevatte. Er moest uitleg aan de gemeenteraad worden gegeven. Talis zou meer rekening mogen houden met het verschil in belangen en met het feit dat de politieke weg soms wat anders loopt.

**De gemeente Wijchen** beschrijft hoe beide partners zijn blijven investeren in de samenwerking die zich ontwikkelt van onderhandelen op projectniveau naar een strategisch partnerschap in het kader van de grote opgaven. Er is een goede structuur neergezet. Zo brengen de partners Wijchen naar een volgende fase.

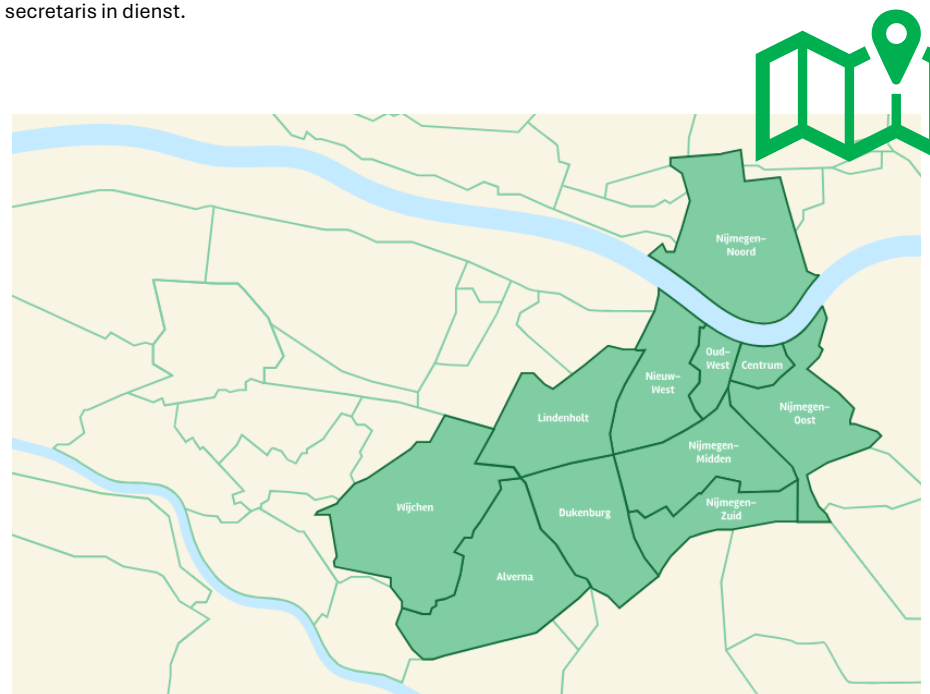
**De collega-corporaties** ervaren een prettige eigenwijsheid, bijvoorbeeld als het gaat om het agenderen van belangrijke onderwerpen als asbest en woningdelen. De samenwerking is op strategisch niveau prima. Talis vertegenwoordigt de corporaties goed op regionaal niveau. Op tactisch niveau kan het beter. De corporaties ervaren dat vertegenwoordigers van Talis in regionale overleggen soms door het bestuur worden teruggefloten. Er zijn vragen over het mandaat van die medewerkers. Als het gaat om de prestatieafspraken, laat ieder zijn eigen geluid horen.

Op onderwerpen waar wordt samengewerkt vanuit gezamenlijk belang zijn de partners uitermate positief over de inzet van Talis en de kwaliteit van de samenwerking. Een enkele keer heeft Talis de partners verrast door toch (plots) een eigen weg te kiezen. Ook in de media. De samenwerking op operationeel niveau is goed. Wijkbeheerders werken prima samen en het gebruik maken van elkaars uitvalsbases is goed.

### 4.3 Samenwerking in netwerken

De Moderne Devotie is een netwerk op het gebied van zorg, welzijn en wonen dat mede is gestart op initiatief van Talis en al langer bestaat. Deelnemers zijn Talis, Portaal, Woonwaarts en zorgpartijen Driestroom, Pro Persona, Iriszorg, ZZG, Pluryn en RIBW. Moderne Devotie gaat over met elkaar leren, nieuwe initiatieven en praktische oplossingen voor gezamenlijke uitdagingen. Vijf keer per jaar komen de deelnemers 24 uur bij elkaar en hebben daarnaast ook op regelmatige basis contact.

Regionaal werkt Talis veel samen met de 5 grootste corporaties. Vier corporaties werkten bijvoorbeeld samen aan de ontwikkeling van 488 tijdelijke woningen voor starters, studenten, statushouders en spoedzoekers, die in heel korte tijd gebouwd werden in het gebied rond de Winkelsteeg. Talis werkt ook samen met de in totaal 17 corporaties die in de regio actief zijn. De samenwerking met de Nijmeegse corporaties Portaal, Woonwaarts en SSH& in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW) ontwikkelt zich. Sinds 2022 heeft de PNW een vaste secretaris in dienst.



Afbeelding: kaartje werkgebied Talis.

“Met partners veel in beweging gebracht”



Talis zoekt steeds naar partijen en projecten die kunnen helpen om de verbinding tussen bewoners te faciliteren en inclusie te bevorderen. Talis werkt bewust aan relaties met sleutelfiguren die passen bij de opgaven van de wijk. Dat resulteert in uiteenlopende samenwerkingsverbanden. Een mooi voorbeeld hiervan is ‘het Huis van Weezenhof’ waar buurtbewoners en sociaal ondernemers uit de wijk (de Wijkmakerij) activiteiten organiseren en gebruik maken van de ontmoetingsruimte. ROC-studenten vullen er hun Maatschappelijke Diensttijd (MDT) in. Groenonderhoud in de wijken wordt uitgevoerd met Driestroom. Talis koos ervoor om te werken met medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt conform de Participatiewet. Daarmee is de inzet op ‘meedoen en inclusie’ ook verankert in de eigen organisatie. In het kader van Social Return on Investment neemt Talis deel aan samenwerkingsproject Voorwaarts van het WerkBedrijf.

Sturing Sociale Basis is een netwerk van Talis, de gemeente en diverse zorg- en welzijnsorganisaties. De partners werken samen aan de samenhang en het brede welzijn in de wijken, een complexe en omvangrijke opgave. Dit netwerk wil faciliteren zonder over te nemen, de kwetsbaarheid van mensen opvangen met veerkracht. De systeemwereld is vaak niet helpend; de deelnemers zoeken mogelijkheden om belemmeringen weg te nemen. Tijdens de visitatie was er een dialoogsessie over de samenwerking in dit netwerk. In onderstaande inzet zijn de resultaten daarvan vermeld.



*De deelnemers zien preventie en positieve gezondheid als gemeenschappelijke opgaves, waarbij meer bereikt kan worden in goede, onderlinge samenwerking. Door vanuit vertrouwen, omwille van de mensen, nog meer in samenhang vragen op te pakken. Het gaan dan vooral om nog slimmer elkaars organisatie en competenties te benutten. Zij zien diverse mogelijkheden om de samenwerking te verbeteren en de sociale basis voor huurders te versterken. Ook wordt samen ingezet om met lef te ontschotten, maatwerkoplossingen te bieden en dingen los te laten als de ander het beter kan.*

*Deelnemers zijn gelijkwaardig, ambassadeurs en voortrekkers. Er is samenwerking op bestuurlijk-politiek-, management- en uitvoerend niveau. De samenwerking is goed, men ziet elkaar als gelijken, er is respect voor ieders verantwoordelijkheid en belangen, de gezamenlijke koers wordt goed gevonden. De wens en de wil is er, nu nog het verstaan en elkaar inzetten verder ontwikkelen. In de uitvoering loopt het grotendeels goed.*

*Talis neemt een actieve rol en draagt daarmee bij aan de samenwerking en de kwaliteit van samenleven in de wijken. De bestuurder van Talis heeft een stimulerende rol in dit netwerk. Talis geeft aan soms bewust op haar handen te zitten en niet altijd de voortrekkersrol te pakken.*

*De manier van sturing van het netwerk is nog in ontwikkeling. Er mag meer aandacht zijn voor de samenhang tussen strategisch, tactisch en operationeel. En er wordt nog gewerkt aan de meetbaarheid van de effecten van de samenwerking. De partijen kiezen er bewust voor om de governance volgend te laten zijn en de inhoud centraal te stellen.*

“Geniet van wat al is bereikt”



Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de visitatiecommissie een overzichtstabel gemaakt met de oordelen over de opgaven per categorie belanghebbenden samengevat.

Onderdeel	Huurders	Gemeenten	Samenwerkingspartners	Visitatie-commissie
Relatie en communicatie	Relatie: goed	Relatie: goed	Goed	Uitstekend
	Communicatie: voor verbetering vatbaar	Communicatie: naar behoren		
Invloed op beleid	Naar behoren	Goed	Naar behoren tot goed	Goed

Tabel 2: mate van waardering voor de maatschappelijke verankering

## Totaaloordeel visitatiecommissie

### Belangrijkste bevindingen maatschappelijke verankering

- De lijn die bij de voorgaande visitatie al zichtbaar was, is doorgezet en versterkt. Talis heeft een hele sterke positie in de lokale en regionale samenwerking met een steeds breder palet aan belanghebbenden en partnerorganisaties. Waar bij de vorige visitatie nog vooral werd samengewerkt met diverse zorgorganisaties, zijn er nu welzijnsorganisaties en diverse andere organisaties in het netwerk van Talis opgenomen.
- In de netwerken proberen de partners elkaar te laten profiteren van contacten en relaties.
- Als het nodig is agendeert Talis onderwerpen. Denk bijvoorbeeld aan het woningdelen waar er sprake is van belemmerende wet- en regelgeving over huursubsidie en splitsen van woningen. Maar ook brandveiligheid en warmtenetten zijn dergelijke onderwerpen.
- Bij een gezamenlijk belang weet Talis haar partners snel te vinden. Talis oogst voor haar voortrekkersrol bij strategische vraagstukken en het “lostrekken” van bepaalde onderwerpen veel waardering. Talis wordt als prikkelend, inspirerend en vooruitlopend gekarakteriseerd. De visitatiecommissie vindt het mooi dat Talis bewust kiest welke rol zij aanneemt: voortrekker of op de handen blijven zitten om anderen meer ruimte te geven. In gevallen zonder direct gezamenlijk belang handelt Talis alleen. Een voorbeeld hiervan is de samenwerking met de corporaties in het kader van de huurverhoging. Talis besloot voor een lagere huurverhoging te kiezen en bracht dit naar buiten zonder dat de corporaties op de hoogte waren. Talis verrast soms in de communicatie.

- De huurdersorganisaties zijn versterkt sinds de vorige visitatie. De visitatiecommissie heeft goed geïnformeerde en georganiseerde huurdersorganisaties gezien die met energie hun rol vervullen. Er is een goed niveau van gespreksvoering; de huurdersorganisaties zijn zowel kritisch als trots. Een uitspraak die dat laat zien is: “Talis zou meer mogen genieten van wat er al bereikt is”. Maar dat staat natuurlijk op gespannen voet met de enorme gedrevenheid van Talis.
- Het samenwerken met diverse partijen is verankerd in de organisatie en aanwezig op alle niveaus.

### Sterke punten

- Breed netwerk, nog uitgebreid sinds vorige visitatie, verdere ontwikkeling in samenwerking met partners. Sterke positie in netwerk.
- Talis gaat discussie niet uit de weg en komt voor huurders en het bereiken van de doelen van de samenwerking op.
- De langdurige sterke samenwerking met de gemeenten. Van inzicht in elkaars activiteiten naar afstemming.
- Lokaal, regionaal en landelijk agenderen van onderwerpen.
- Bewust kiezen rol in netwerk.
- Aandacht voor samenwerking op alle niveaus in organisatie, deel van Talis-DNA.

### Leerpunten

- Soms verassing voor de samenwerkingspartners in de communicatie.
- Talis zou de huurdersorganisaties nog meer kunnen inzetten in de rol van adviseurs en ervaringsdeskundigen.

### Oordeel van de visitatiecommissie

Al het bovenstaande overziend, beoordeelt de visitatiecommissie de maatschappelijke verankering van Talis als **uitstekend**.





## 5 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

### 5.1 Strategie

Talis heeft haar missie en strategie vastgelegd in haar ondernemingsplan. In beide ondernemingsplannen die van kracht waren in de visitatieperiode werd de missie verwoord als: “We bieden een passend thuis aan mensen met lage(re) inkomens. Hierbij nemen we onze verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en dragen bij aan duurzame en vitale leefgemeenschappen”. Beide ondernemingsplannen werden gemaakt in een uitgebreid traject met input van diverse belanghebbenden. In “Op zoek naar wat we niet weten, onze koers voor 2018-2022” lagen de ambities op betaalbaarheid, wonen & zorg, duurzaamheid, vastgoedontwikkeling en organisatieontwikkeling. In “Doen wat ons beweegt 2023-2027” zijn ten opzichte van het vorige ondernemingsplan accenten verlegd. Missie, visie en doelgroepen zijn onveranderd gebleven.

Talis formuleert als haar belangrijkste opgaven.

1. Wij werken aan betaalbaar wonen.
2. Wij werken aan wijken waar mensen plezierig wonen.
3. Wij werken aan bouwen en verbouwen.
4. Wij werken aan duurzame woningen en wijken.
5. Wijk werken aan een organisatie die optimaal presteert.

Alle opgaven zijn uitgewerkt in beleidsuitgangspunten en tactische doelstellingen.

Een verschil met het beleid in de vorige visitatieperiode: nog meer dan voorheen wil Talis bewoners betrekken. Talis werkt tegelijkertijd aan duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Talis wil koersvast blijven in een veranderende wereld. Dat vraagt iets van de organisatie. De ontwikkeling in de samenleving van individualisme naar meer behoefte aan collectiviteit vraagt meer van de samenwerking met huurders en allerlei lokale en regionale organisaties.

Het ondernemingsplan wordt jaarlijks uitgewerkt in een begroting/ jaarplan met daarbij een prognose voor de komende 4 jaar. Aspectbeleid wordt ontwikkeld in samenhang met het ondernemingsplan. Talis heeft voor 2024 herijking van de portefeuillestrategie aangekondigd.

### 5.2 Sturing

Talis monitort haar prestaties periodiek in de managementrapportages (Maraps) waarin ook risicoanalyses staan en een overzicht van hoe Talis in de publiciteit kwam. De Maraps verschijnen twee keer per jaar en dan volgt het jaarverslag. De Maraps zijn gekoppeld aan het ondernemingsplan en bevatten ook informatie over de voortgang op minder makkelijk meetbare maatschappelijke doelstellingen. De Maraps beginnen met een samenvatting op de doelstellingen volgens een stoplichtmodel. Dat is handig want de rapportages zijn zeer uitgebreid, ruim 50 pagina's.

Per vier maanden is er steeds meer een thema waarop wordt gefocust, bijvoorbeeld woningdelen of de verhuizing naar het nieuwe kantoor.

In de visitatieperiode heeft Talis een nieuw ERP-systeem ingevoerd; het laatste jaar is gewerkt aan dashboards. Voor een aantal onderwerpen zijn deze al in gebruik, andere volgen nog.







### 5.2.1 Extern toezicht

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ziet Talis als een stabiele corporatie met een bestendige strategie en oog voor ontwikkelingen in de omgeving. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) oordeelt dat de rechtmatigheid in de visitatieperiode voldoet aan de criteria en ziet geen reden voor nader onderzoek of interventies. In 2023 stelt de Aw dat het uitdagende omstandigheden zijn om te bouwen en raadt Talis aan om de scenario-analyses in de MJOB uit te breiden en om in de jaarverslagen expliciet te vermelden of de prestatieafspraken gehaald zijn of niet. De visitatiecommissie heeft gezien dat Talis dit opgepakt heeft in het laatste jaarverslag.

Verder constateert de Aw dat Talis qua gedrag en cultuur ruimte biedt voor minderheidsstandpunten in de besluitvorming, dat besluitvormingsprocessen met het oog daarop zijn ingericht, dat er voldoende veiligheid is en dat er sprake is van georganiseerde kracht en tegenkracht. De Aw concludeert dat de governance bestendig is, onder andere naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek in 2023 van een van de bestuurders.

“Kijken altijd hoe  
het wel kan”

### 5.2.2 Intern toezicht en tegenspraak

De RvC bestaat uit 5 commissarissen; na de fusie zijn dat er tijdelijk meer totdat de formele benoemingstermijnen aflopen.

De samenwerking tussen de RvC en de RvB is gebaseerd op wederzijds vertrouwen, gecombineerd met een goede kritische houding. Ook de RvC werkt vanuit intrinsieke motivatie en betrokkenheid bij Talis. De missie van Talis is het vertrekpunt voor de visie op toezicht. De RvC vindt dat ze om toezicht hierop te kunnen houden steeds contact met de huurdersorganisaties, de OR en maatschappelijke partners moet houden.

Omdat de basis van de bedrijfsvoering op orde is, is er ruimte en tijd voor strategische discussie, constateren zowel RvB als RvC. De visitatiecommissie komt tot dezelfde conclusie gezien in de stukken. Strategische discussies gaan bijvoorbeeld over doorbouwen in dure tijden, leefbaarheid en verduurzaming. Na vertrek van de bestuurder heeft de RvC de tijd genomen voor de discussie over de wenselijkheid van een- of tweehoofdige leiding in relatie tot de koers. Daarbij werd twijfel gedeeld met de organisatie voordat de RvC zijn besluit had genomen.

In de visitatieperiode heeft het toezicht zich ontwikkeld naar toezicht op Talis in haar omgeving en in haar netwerk. In de voorgaande visitatieperiode werd aandacht gevraagd voor de netwerkrol van het intern toezicht. De RvC heeft een bewuste keuze gemaakt en deze vastgelegd in de actuele toezichtvisie. Er is in de sector veel discussie over de “vierde rol” van de RvC. De rol van ambassadeur in het netwerk wordt bij Talis ingevuld als dienend aan de rol van toezichthouder en klankbord. De RvC-leden staan in goed contact met de huurdersvertegenwoordigingen, nemen deel aan bijeenkomsten met belanghebbenden en zijn zich sterk bewust van regionale en landelijke maatschappelijke uitdagingen. De RvC heeft daarmee goed oog voor de (mogelijke) impact van Talis. Maar de bestuurder bestuurt, ook in het netwerk.

De commissie heeft een ter zake kundige RvC gezien met diversiteit van inbreng en personen, betrokken op de opgave van Talis, zichtbaar en aanspreekbaar voor de organisatie en het bestuur waar nodig.

De commissie heeft een positief kritische en genuanceerde ondernemingsraad gezien. De adviezen van de OR over fusie en selectie nieuwe bestuurder werden conform de regelgeving gevraagd. De commissie heeft de indruk dat de OR nog niet optimaal gebruikt wordt voor advisering over ontwikkelingen in de organisatie of het personeel. De relatie met het bestuur is goed. De OR geeft aan dat medewerkers in de wijk soms behoefte aan kaders hebben. De OR voelt vertrouwen in medewerkers en ruggensteun.

De commissie vindt dat er in de communicatie met de OR aandacht voor de balans tussen zenden en ontvangen gewenst is.



## Totaaloordeel visitatiecommissie

### Belangrijkste bevindingen besturing

De visitatiecommissie zag een transparante besturing met een goede interne samenhang. Talis stuurt op de koers en de daarbij horende doelstellingen. Talis wil bewust ruimte houden om te doen wat nodig is en om snel te kunnen acteren. In een omgeving die steeds meer VUCA is, is dat nodig.

Het hoort ook bij de stijl van Talis om te zoeken naar onderbouwing, de eigen redenering aan te scherpen, veel externen in te schakelen om samen een goed afweging te maken. Nek uitsteken en niet over één nacht ijs gaan.

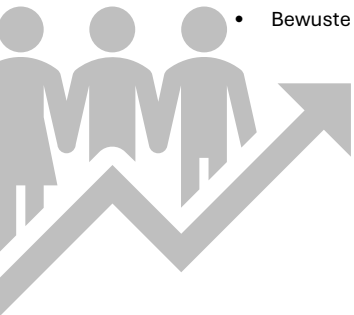
Als het nodig is wordt er bijgestuurd; bijvoorbeeld bij Proeftuin Aardgasvrij Dukenburg. Voor vier flats is vooruitlopend op een haalbaarheidsonderzoek voor de aanleg van een warmtenet een andere oplossing gekozen uit het oogpunt van betaalbaarheid. Een ander voorbeeld is het onderzoek naar circulair bouwen met als conclusie dat daardoor de bouwkosten met zo'n 17 procent stijgen zonder compenserende kostenvoordelen. Talis besloot hier voorlopig niet meer voor te kiezen.

Talis handelt koersgericht, ze weten heel goed waar ze naar toe willen, en koersgedreven met enorm veel inzet vanuit de opgaven.

De keerzijde van Talis' koersgerichtheid is dat de corporatie soms voor de omgeving ongrijpbaar lijkt. En medewerkers in de wijk ervaren soms te weinig houvast in de uitvoering. De visitatiecommissie heeft daartegenover een voorbeeld gehoord van professionals die samen hun eigen houvast maakten. Dat zou Talis verder kunnen faciliteren.

### Sterke punten

- Transparante besturing.
- Goede samenhang strategie – beleid.
- Bewuste keuze voor manier van sturen passend bij koershouden in een VUCA- omgeving.
- Bijsturen op basis van evaluatie/ dataverzameling.
- Bewuste keuze rol RvC in netwerk.



### Leerpunten

- Communicatie met samenwerkingspartners over beslissingen.
- Ontwikkeling van voldoende houvast voor en door personeel.
- Check of praktijksignalen aan de orde komen bij beleidsontwikkeling.

### Oordeel van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is, al het bovenstaande overziend, van mening dat Talis op dit visitatieveld **goed** heeft gepresteerd.



“Strategisch en conceptueel sterk”





## 6 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust is voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

### 6.1 Financiële capaciteit

Talis is financieel gezond. De Aw zag in geen van de jaren van de visitatieperiode reden voor interventies of nader onderzoek.

Jaar op jaar wordt het risicoprofiel van Talis door het WSW als laag ingeschat en wordt een borgbaarheidsverklaring afgegeven. WSW ziet een bestendig beeld van een corporatie met een forse transitieopgave. Voor de uitvoering van die opgave bieden de financiële ratio's voldoende ruimte, ondanks macro-economische ontwikkelingen in 2023 waardoor de begroting voor 2024 in de ogen van WSW te optimistisch is.

Tussen 2020 en 2023 stegen de marktwaarde en de beleidswaarde. De grootste afslag tussen marktwaarde en beleidswaarde is in de visitatieperiode steeds ten behoeve van betaalbaarheid.

In 2023 nemen de marktwaarde en de beleidswaarde af, ondanks het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de voorraad. De daling wordt veroorzaakt door grote onzekerheden op de beleggersmarkt en de verplichte huurverlagingen die voortvloeien uit de Nationale Prestatieafspraken. In 2023 is het jaarresultaat negatief. Talis teert daardoor in op het eigen vermogen. Het bedrijfsresultaat uit de normale bedrijfsvoering (dat wil zeggen zonder rekening te houden met verkopen, waardedaling van het bezit, onrendabele investeringen en reserveringen voor toekomstige belastingbetalingen) is echter positief. Om dit voor de toekomst zo te houden worden nieuwe investeringsvoorstellen, conform het investeringsstatuut, getoetst aan vooraf vastgestelde rendementsnormen. Daarnaast wordt er getoetst wat het effect van de investeringen is op de operationele kasstromen en de financiële ratio's.

Talis werkt met scenarioanalyses, die met de huurdersorganisaties worden gedeeld. Talis merkt in haar jaarverslagen op, dat bij de doorrekening van de meerjarenprognoses is gebleken, dat ze blijft voldoen aan de normen voor de financiële ratio's. De corporatie

verwacht op de langere termijn keuzes te moeten maken in de verschillende opgaven op basis van wat financieel mogelijk is.

Hoe lager de kosten van de bedrijfsvoering, hoe meer er besteed kan worden aan de maatschappelijke doelstellingen. Talis is zich daarvan bewust en streeft er al jaren naar haar bedrijfslasten zo laag mogelijk te houden. Talis doet het beter dan gemiddeld in de Aedes-benchmark: de score van Talis was A in 2020; die van WoonGenoot was toen B. In 2022 was de score B en in 2023 weer A. De bedrijfslasten per verhuureenheid bewogen van euro 622 in 2020 (gemiddelde in de Aedes-benchmark euro 828), naar euro 867 in 2022 (gemiddelde in de Aedes-benchmark euro 877) tot euro 800 in 2023 (gemiddelde in de Aedes-benchmark euro 928). Het aantal medewerkers in fte steeg tussen 2020 en 2023 (159,8 fte in 2020 en 186,24 fte in 2023), vooral door de fusie. Het laatste jaar nam de formatie weer iets af.

Talis stelt goed onderbouwd prioriteiten. De inzet van middelen is passend bij de koers, de financiële ruimte en de focus op betaalbaarheid. Talis prioriteert het maatschappelijk rendement, de evaluatie van de aanpak van de wijk Jerusalem is daar een voorbeeld van. De hogere onrendabele top werd geaccepteerd ter wille van de maatschappelijke effecten. Een ander voorbeeld is de verhuizing van de corporatie naar een nieuw pand op een locatie "waar het allemaal gebeurt", naast grote bouwprojecten. Talis propageert woningdelen en deelt in lijn daarmee ook haar kantoor met samenwerkingspartners.





## 6.2 Capaciteit van de organisatie

### Ondernemingsplan: Wij werken aan een organisatie die optimaal presteert.

Talis bouwt aan een wendbare en veerkrachtige organisatie. De corporatie heeft als filosofie dat er ruimte geboden moet worden voor autonomie, ondernemerschap, creativiteit en flexibiliteit. Talis wil vertrouwen op de kwaliteit van haar mensen en investeert in hun competenties. Talis vindt dat je verantwoordelijkheden laag in de organisatie moet leggen.

#### 6.2.1 Organisatie

Tijdens de visitatieperiode is Talis het gebiedsgericht werken verder gaan ontwikkelen; er wordt nu gewerkt in gebiedsteams. Talis heeft veertien wijkkantoren in Nijmegen en een kantoor in Wijchen. Per afdeling is er een kernteam voor de manager gevormd dat zorgt voor monitoring, advies en dergelijke.

Het lijkt erop dat de beleidsachtbaan nog niet helemaal compleet is. De gebiedsteams werken in een complexe maatschappelijke omgeving, waarbij dagelijks besluiten moeten worden genomen. Door de lessen bewust samen te delen, moresprudentie te ontwikkelen, en waar nodig te verankeren in beleid, wordt duidelijk “zo doen wij dat bij Talis”. Dit is belangrijk omdat Talis vindt dat verantwoordelijkheden laag in de organisatie moeten worden gelegd. Om dat te kunnen doen zijn kaders die houvast bieden noodzakelijk. Het lijkt wellicht een paradox, maar het is een kwestie van balans.

Talis heeft volgens de partnerorganisaties goede mensen, vooral ook in het leefbaarheidsteam. De complexiteit in de samenleving komt bij de medewerkers leefbaarheid terecht. Aandacht blijven houden voor de druk op het team is aan te raden, vinden de partnerorganisaties.

De invoering van een nieuw ERP-systeem was aanleiding voor Talis om bedrijfsprocessen te optimaliseren.

Per 2022 fuseerden Talis en WoonGenoot. Doel van de fusie was om meer slagkracht te ontwikkelen voor de volkshuisvestelijke vraagstukken in de stad. De fusie is twee keer geëvalueerd; daaruit bleek dat het doel is bereikt. Tijdens de fusie bleven huurders volgens Talis en de Aw goed bediend. Het huurdersoordeel was echter C in 2020, bij WoonGenoot was het een B en na de fusie in 2023 was het huurdersoordeel een C.

Het fusietraject en het vertrek van een van de bestuurders had minder effect dan je zou verwachten. Het lijkt erop dat de organisatie er niets minder om heeft gedaan. De visitatiecommissie vindt het een compliment aan bestuur en MT dat beide ontwikkelingen zo goed zijn opgevangen en koersvast is doorgewerkt.

#### 6.2.2 Personeel

In de visitatieperiode waren er behoorlijk wat personele wisselingen, in de RvB, in het managementteam, in de RvC en ook bij andere sleutelpersonen in de organisatie (wijkbeheer, incasso). De nieuwe tweede bestuurder, die sinds een half jaar is aangesteld, is intern doorgegroeid. Dit draagt bij aan de stabiliteit van de koers van de organisatie. De belanghebbenden vertelden de visitatiecommissie dat Talis koersvast is en dat de voorgaande bestuurswissel geen gevolgen heeft gehad voor de samenwerking; zij spraken daarbij de verwachting uit dat dat nu niet anders zou zijn. Bij het opstellen van het profiel en de selectie van de bestuurder die in de herfst van 2024 in dienst trad, werden diverse belanghebbenden betrokken. Ook hierin is de nadruk op samenwerking in het netwerk te zien.

In de visitatieperiode heeft ook het HR-management zich verder ontwikkeld: er was al aandacht voor ontwikkeling, daarbij kwamen duurzame inzetbaarheid en de start van Strategische Personeelsplanning (SPP). Met dat laatste wordt de ontwikkeling van individuele medewerkers gekoppeld aan de ontwikkeling van de organisatie.

Ook op HR-gebied werkt Talis samen met andere organisaties. Sinds 2020 is er een HR-pool met corporaties Baston Wonen en Oosterpoort. Er werd een Regioacademie ingericht in samenwerking met De Corporatie Academie. Talis verwacht kracht uit mobiliteit en zet in op slim samenwerken. De Regioacademie draait maar vindt nog niet gretig aftrek. Het is een mooi initiatief maar moet nog echt landen.

Het ziekteverzuim bij Talis steeg van 4,99 procent in 2020 naar 6,56 procent in 2023 (gemiddelde Nederland respectievelijk 4,9 procent en 5,5 procent). Verzuim kan een uiting van ongenoegen zijn. Echter, de verzuimfrequentie was in de visitatieperiode fors onder de 1 (0,66 in 2020; 0,17 in 2023). Het hoge verzuim werd veroorzaakt door langdurige ziekte die niet erg door de werkgever te beïnvloeden is.

Talis voert sinds 2021 een werkvermogensmonitor uit met als doel om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te verbeteren. In de gehele organisatie komen de aandachtspunten werkdruk, samenwerking en het zoeken naar de verbinding met elkaar, terug. Als pluspunten komen autonomie en toch ook samenwerking naar voren. Het lijkt erop dat de samenwerking niet overal in de organisatie even goed is. Het thema ontmoeten, de verbinding houden krijgt aandacht. Per afdeling worden acties benoemd en uitgevoerd.

De strategische keuzes die Talis maakt, komen terug in de keuzes voor de organisatie. Talis koos er bijvoorbeeld bewust voor om te werken met medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt conform de Participatiewet. Dit is een stap op weg naar ‘meedoen en inclusie’ in de eigen organisatie. De streefcijfers werden elk jaar gehaald. In het kader van Social Return on Investment neemt Talis deel aan samenwerkingsproject Voorwaarts van het WerkBedrijf.





Een bijzondere vermelding verdient de verhuizing van het kantoor. Na de jarenlange vestiging op een herontwikkelingslocatie van de Honigfabriek is Talis verhuisd naar een andere locatie waar, zoals ze bij Talis zeggen, 'het werk te doen is'. De huidige kantoorlocatie is in Winkelsteeg, onderdeel van de Kanaalzone, waar een grote herontwikkeling plaatsvindt (NDW21). Het is ook dichtbij Dukenburg, een stadsdeel met veel huurders van Talis en met flinke opgaven, zoals de energietransitie. Door met haar mensen en (wijk)kantoren zichtbaar en aanwezig te zijn in buurten en wijken, wil Talis een bijdrage leveren aan de leefbare stad. Talis doet behalve aan woningdelen ook aan kantoordelen met Bindkracht10 en Directe Zorg Nijmegen. Buren zijn het WerkBedrijf en Driestroom; er komt een verbinding tussen de panden ten behoeve van gezamenlijke faciliteiten als een bedrijfsrestaurant.

## Totaaloordeel visitatiecommissie

### Belangrijkste bevindingen maatschappelijke capaciteit

Talis is toegerust voor haar opgaven, hoewel de grote opgaven, zoals die in de NPA zijn overeengekomen in relatie tot het verdienmodel van de corporaties, Talis de komende jaren tot scherpe keuzen zullen dwingen.

Talis heeft een goed functionerende organisatie met competente medewerkers die veel zelf kunnen en mogen beslissen. Zij hebben bewezen te blijven functioneren ten behoeve van de huurder tijdens de fusie en het vertrek van een bestuurder. Toch gaat er af en toe iets mis in de communicatie en is er af en toe onvoldoende houvast voor medewerkers.

De goede samenwerking met een brede groep netwerkpartners zorgt ervoor dat Talis meer impact heeft en beter haar doelstellingen kan verwezenlijken.

### Sterke punten

- Inzet vermogen in lijn met maatschappelijk doelstellingen en in het bijzonder met de focus op betaalbaarheid.
- Effectieve en succesvolle fusie gerealiseerd.
- Lage kosten bedrijfsvoering en goede prestaties.
- Goede medewerkers die zelf kunnen en mogen beslissen.
- Samenwerking zit in DNA van Talis.
- Goede samenwerking met netwerkpartners vergroot Talis' impact.

### Leerpunten

- Aandacht voor complexiteit in de samenleving. Houvast voor medewerkers, eigen moresprudentie ontwikkelen, welke afweging maken wij?
- Let op de ruimte voor medewerkers om zelf te beslissen. Er is volgens partnerorganisaties wel eens een situatie geweest waar medewerkers in het overleg afspraken maakten die naderhand bestuurlijk werden teruggedraaid.

### Oordeel van de visitatiecommissie

De visitatiecommissie is, al het bovenstaande overziend, van mening dat Talis op dit visitatieveld **goed** heeft gepresteerd.\*



“Werken met partners  
onder een dak”



\* De visitatiecommissie is zich ervan bewust dat dit oordeel volgens methodiek 7 niet vereist is. Op verzoek van de corporatie is het toegevoegd.



## 7 Bestuurlijke reactie

Met veel waardering hebben we kennisgenomen van het visitatierapport. Het rapport bevestigt dat we de aanbevelingen uit eerdere visitaties ter harte hebben genomen. In 2016 waren we een organisatie in ontwikkeling. In 2020 maakten we de stap van ‘omdenken naar omdoen’. In 2024 zijn we uitgegroeid tot een maatschappelijk gedreven organisatie die altijd zoekt naar wat wél kan. De erkenning voor onze prestaties en inzet doet ons goed, want hier werken we dagelijks aan.

Onze samenwerkingsaanpak en stabiele koers, kan rekenen op lof van de commissie. Het resultaat zien we als een groot compliment voor onze medewerkers, die dit met hun professionele inzet en betrokkenheid mogelijk maken. Het advies van een huurder om ‘te genieten van wat we hebben bereikt’ nemen we graag aan, maar we zien geen reden om achterover te leunen. We blijven ons inzetten voor het beste resultaat voor onze huurders. Hoewel we veel hebben bereikt, beseffen we dat er altijd ruimte voor verbetering is. Hierbij moeten we ons bewust zijn dat het betere de vijand is van het goede. We zien het als onze opdracht om doelgericht te blijven werken. Minder ‘schieten met hagel’ en meer focus op de uitdagingen die voor ons liggen.

Onze leervraag was of we door samenwerking niet alleen voldoende realisatiekracht voor onze volkshuisvestelijke opgaven, maar ook meerwaarde kunnen creëren voor onze huurders en wijken. En of we voldoende bijdragen aan vraagstukken op het gebied van het hebben van een dak boven je hoofd, bestaanszekerheid, meedoen in de samenleving en ondersteuning voor mensen met een zorgvraag. We staan voor de ingewikkelde taak om complexe maatschappelijke vraagstukken aan te pakken binnen de bredere context van sociale inclusie, stadsontwikkeling en duurzaamheid. Waar de uitdaging groeit, zoeken we ons netwerk op, want samen bereiken we meer. Ook wrijving hoort daarbij en houdt ons scherp. De commissie erkent onze waardevolle bijdrage aan deze gezamenlijke en ingewikkelde opgaven.

Tijdens de visitatie organiseerden we een netwerkdialog. Waar mensen zijn, en zich tot elkaar verhouden, is er een sociale basis. Samen met onze partners dragen we bij aan het faciliteren, versterken en verbeteren daarvan. Wij werken samen aan een veerkrachtige, inclusieve en zorgzame samenleving. Dit vraagt tijd en gezamenlijke inspanning. De samenwerking met onze partners zetten we graag voort, met aandacht voor de punten die de commissie benoemt.

Het visitatierapport geeft ons vertrouwen om op de ingeslagen weg door te gaan. We evalueren welke aanbevelingen we kunnen verankeren in onze aanpak. Sommige adviezen zijn al opgepakt, andere vragen nog verdere uitwerking, zoals het versterken van bewonersparticipatie. Betrokkenheid van huurders heeft onze volle aandacht, al brengt participatie ook uitdagingen met zich mee. Meedenken van bewoners is waardevol, maar soms is ‘nee’ ook een antwoord, wat kan leiden tot spanningen en tegenstellingen. We zien helaas dat deze tegenstellingen soms worden uitvergroot waarmee polarisatie op de loer kan liggen. Als corporatie moeten we de belangen van alle huurders bewaken. Het goed managen van verwachtingen is daarbij belangrijk en blijft een aandachtspunt.

We staan voor grote uitdagingen, maar blijven in samenwerking met onze huurders, Accio en Omslag, medewerkers en partners zoeken naar innovatieve oplossingen. We richten ons op het realiseren van onze maatschappelijke doelen en het toevoegen van betekenisvolle waarde voor onze huurders en de samenleving. De continuïteit van onze maatschappelijke koers blijven we waarborgen. Daarbij staat het belang van onze huidige en toekomstige huurders altijd voorop.

Tot slot bedanken we de commissie voor hun positieve oordeel en het soepel verlopen proces en iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie. Wij gunnen meer organisaties een visitatie.

Ronald Leushuis,  
voorzitter Raad van Bestuur Talis

Eefje Lentjes,  
lid Raad van Bestuur Talis

Dorien de Wit,  
voorzitter Raad van Commissarissen



## 8 Maatschappelijke reactie

### Reactie Accio

De reactie op de visitatie van Talis door de commissie is, over het geheel genomen, positief. Accio is van mening dat enige terughoudendheid met betrekking tot de waardering Maatschappelijke verankering op zijn plaats is. Het enkele feit dat Talis, naar de mening van de commissie, in landelijk opzicht beter functioneert dan collega-corporaties is een té smalle basis voor de kwalificatie 'uitstekend'. De kwalificatie 'goed' zou hier beter op zijn plaats zijn.

Accio ziet net als Talis dat participatie en huurdersbetrokkenheid steeds belangrijker wordt. Daar waar wij als Accio nog verbeterpunten zien in de communicatie is dit zeker van toepassing op het betrekken van de huurders in de planvorming. Nog te vaak worden de huurders overvallen met kant en klare plannen die Talis voor hen heeft bedacht. Wij vragen dan ook voor dit onderwerp extra aandacht en inzet van Talis.

### Samenvattend

Accio is van oordeel dat de commissie, alle aspecten in aanmerking genomen, een stevige en degelijke visitatie heeft verricht die, in grote lijnen, recht doet aan het functioneren van Talis.

De taak van een huurdersbelangenvereniging is een kritisch samenwerkende en als zodanig dient deze reactie te worden opgevat.



### Reactie Huurdersvereniging Omslag

Wij zijn blij om te lezen dat de visitatiecommissie Talis positief beoordeelt. Daarnaast hebben wij ervaren dat Talis werk gemaakt heeft van de bevindingen uit de vorige visitatie.

Ook sluiten wij ons aan bij de punten die in het rapport aangegeven worden en willen hierbij vooral het belang van goede, open communicatie met de huurders(organisaties) benadrukken. We merken dat er verbetering is, maar de communicatie kan nog beter en effectiever.

Graag zouden wij uw bijzondere aandacht willen vragen om de huurdersorganisaties te gebruiken als ervaringsdeskundigen en adviseurs, wij zijn immers de ogen en oren richting uw cliënten. Dit zouden we nog verder in kunnen kleden door de huurdersorganisaties in gesprek te laten gaan met netwerkpartners van Talis waardoor de deskundigheid en betrokkenheid van de huurdersorganisaties verder toeneemt.





# Bijlagen



# Verantwoording visitatie

De visitatie bij Stichting Talis is uitgevoerd op 3, 4 en 5 juni 2024 op basis van Methodiek 7 (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2022/1). De startbijeenkomst vond plaats op 24 april 2024 en het eindgesprek was op 25 september 2024.

Methodiek 7 richt zich op:

- (1) Het leren en verantwoorden van de corporatie, waarbij de visitatiecommissie zich een oordeel vormt over de maatschappelijke waarde die een corporatie heeft geleverd en daarbij sterke punten en leerpunten identificeert.
- (2) In beeld brengen van de huurdersinvloed en het huurdersperspectief op de corporatie. Bij de visitatie van Stichting Talis zijn de huurdersvertegenwoordigers vanaf de start van de visitatie betrokken geweest.
- (3) Netwerken en samenwerking: in deze visitatie is een netwerkdialog gevoerd over sturing sociale basis en heeft een groepsgesprek plaatsgevonden over de effecten van het delen van het kantoorpand met enkele sociale organisaties.

### Documentatie

De visitatiecommissie heeft voorafgaand aan de visitatiegesprekken een uitgebreid pakket aan documenten bestudeerd, zoals het ondernemingsplan, de prestatieafspraken, beleidsdocumenten waaronder jaarplan, begrotingen, rapportages aan de RvC, verslagen van overleggen met de twee huurdersorganisaties en andere belanghebbenden, de verslagen en zelfevaluaties van de RvC, accountantsverslagen en correspondentie met de Aw en het WSW. Op basis daarvan is een factsheet opgesteld die ter beschikking is gesteld aan de gesprekspartners (Zie bijlagen).

### Startbijeenkomst en visitatiegesprekken

De visitatie is van start gegaan met een voorbereidende sessie, de startbijeenkomst, waarin bestuur, directieteam, RvC, en huurdersvertegenwoordigers in samenspraak met de visitatiecommissie de diverse aandachts- en leerpunten hebben besproken. Vervolgens zijn er gedurende 3 dagen gesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden, binnen en buiten de corporatie. Dit is gedaan in de vorm van een-

op-een gesprekken, groepsgesprekken en een netwerkdialog gericht op de samenwerking aan vitale wijken. Een overzicht van de gesprekspartners is opgenomen in de bijlagen.

### Waarderingen

Bij de waardering van de onderdelen Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke capaciteit hanteert de visitatiecommissie een vijfpuntschaal:

- De corporatie presteert uitstekend, en is op een of meerdere onderwerpen een voorbeeld voor andere corporatie
- De corporatie presteert goed en doet wat er van haar verwacht mag worden
- De corporatie presteert naar behoren, waarbij de visitatiecommissie enige ruimte voor verbetering ziet
- De prestaties zijn voor verbetering vatbaar: dat wil zeggen de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering
- De corporatie presteert onvoldoende als de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.





# BIJLAGE 2

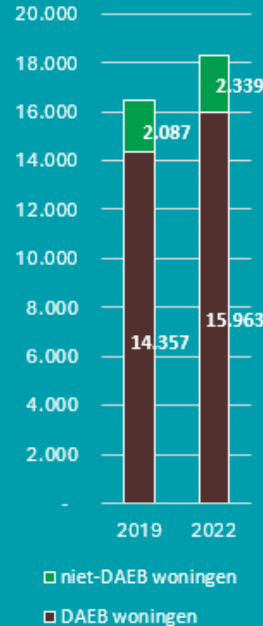
## Aedes-benchmark 2023



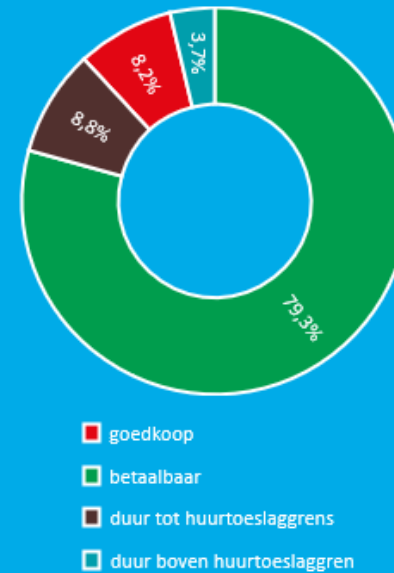
## Nieuwbouw



## Woningbezit



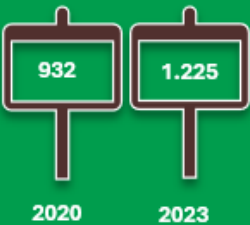
## Woningaanbod 2023



## Wij werken aan ...

- ... betaalbaar wonen.
- ... wijken waar mensen plezierig wonen.
- ... bouwen en verbouwen.
- ... duurzame woningen en wijken.
- ... een organisatie die optimaal presteert.

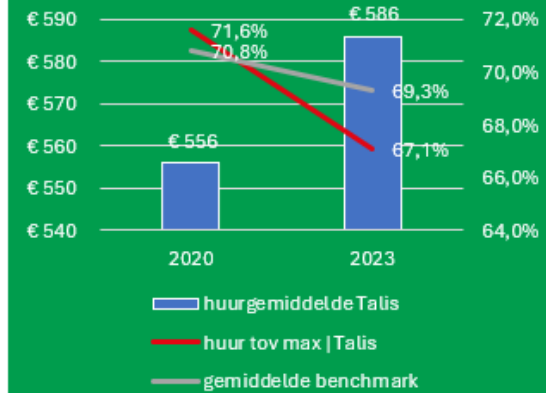
## Verhuringen



## Huurachterstand



## Huurgemiddelde



## Woningdelen

sinds 2021:  
27 extra vhe's

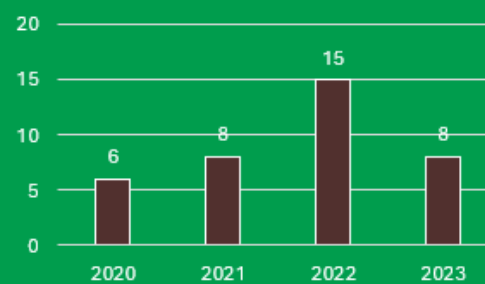
## Gemeenten

Nijmegen,  
Wijchen

## Missie

Talis biedt een passend thuis aan mensen met lage(re) inkomens. Hierbij neemt Talis zijn verantwoordelijkheid in het netwerk van wonen, zorg en welzijn en draagt bij aan duurzame en vitale leefgemeenschappen.

## Ontruimingen wegen huurachterstand



## Opvallende nieuwbouwprojecten

Alba  
Laverna  
NDW21  
Havenkade

## Opvallende projecten nieuwbouw en transformatie

Jerusalem  
Ecodorp Zuiderveld  
Operatie Steenbreek  
Energiefixers (Nijmegen) en  
Energieklusteam (Wijchen)



# FACTSHEET visitatie 2020 - 2023



# Onafhankelijkheidsverklaringen

### Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : **Stichting Talis te Nijmegen**

Jaar visitatie : **2024**

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Stichting Talis te Nijmegen hebben.

Bennekom, 21 februari 2024  
de heer drs. A.H. Grashof, directeur Raeflex

### Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Stichting Talis te Nijmegen verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2024 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 5 maart 2024

Bennekom, 21 februari 2024

Bennekom, 29 februari 2024

mevrouw drs. C.H.B. Heemskerk | voorzitter

de heer drs. A.H. Grashof | algemeen commissielid

mevrouw drs. E.E.H. van Beusekom | secretaris

Bovenstaande onafhankelijkheidsverklaringen zijn niet ondertekend in verband met de AVG. De ondertekende exemplaren zijn onderdeel van het visitatiearchief van Raeflex.



## BIJLAGE 4

# Lijst met geïnterviewde personen

### Interne gesprekken

#### Raad van Commissarissen

Mevrouw Dorien de Wit, voorzitter  
Mevrouw Mireille Henderson  
Mevrouw Nicole Daniels  
De heer Corneel Jonkers  
De heer Jan van Baars

#### Raad van Bestuur

De heer Ronald Leushuis, voorzitter  
Mevrouw Eefje Lentjes, lid

#### Managementteam

Mevrouw Auke Jacobs, manager Bedrijfsvoering  
De heer Ron van de Molengraft, manager Vastgoed  
Mevrouw Florence Kleijnen, manager Verhuur, Verkoop en Welkom  
Mevrouw Hillina Wolters, Project Manager

#### Controller

De heer Joan van Kleef

#### OR

Mevrouw Willeke Peeters, Beleidsadviseur Leefbaarheid  
De heer Jelle Heus, Wijkadviseur

### Externe gesprekken

#### Huurdersorganisaties

Accio  
De heer Hans Heinink, voorzitter/ secretaris  
De heer Ben Franken, bestuurslid  
Omslag  
De heer Marc Snippert, voorzitter

#### Gemeenten

##### Nijmegen

Mevrouw Grete Visser, wethouder Wonen, Zorg & Onderwijs  
Mevrouw Simone Ploumen, Opgavetrekker warmtetransitie

##### Wijchen

De heer Geert Gerrits, wethouder Financiën, Wonen, Gebiedsontwikkeling  
De heer Martijn van Bakel, beleidsadviseur Wonen

#### Collega-corporaties

De heer Antoine Pekel, directeur-bestuurder Woonwaarts  
De heer Kees Stunnenberg, directeur-bestuurder SSH&  
Mevrouw Liesbeth van Asten, directeur-bestuurder Volkshuisvesting Arnhem  
Mevrouw Danielle Gerrits, manager volkshuisvesting Nijmegen, Portaal  
De heer Alfred van den Bosch, bestuurder Vivare

#### Zorg- en welzijnsinstelling(en)

De heer Mohamed el Hamdaoui, bestuurder Bindkracht10  
De heer Herman Janssen, directeur-bestuurder MeerVoormekaar  
Mevrouw Caroline Truijens, bestuurder RIBW  
De heer Marc Verbaak, Bestuurder Pro Persona

#### Overige/ groepsgesprek kantoorpand

De heer Saïd Echargui, bestuurder, Directe Zorg Nijmegen  
De heer Chris van Dijkhuizen, Projectmanager, De Variabele  
Mevrouw Miriam Broekmaat, manager Ontwikkelen en diversiteit, Bindkracht10

#### Netwerkdialoog

Mevrouw Teddy Vrijmoet, directeur, De Lindenberg  
De heer Ido Boswinkel, directeur, Sterker sociaal werk  
De heer Daniel Muller, manager Gezond Leven en Jeugdgezondheidszorg, GGD Gelderland-Zuid  
De heer Erik Boelaars, concernmanager Maatschappelijke Ontwikkeling, gemeente Nijmegen  
Mevrouw Marlies Kennis, directeur-bestuurder Buurteam Jeugd en Gezin  
De heer Hans Heinink, voorzitter/ secretaris Accio  
De heer Marc Snippert, voorzitter Omslag.  
Mevrouw Willeke Peeters, Beleidsadviseur Leefbaarheid, Talis  
Mevrouw Els Boon, Bestuurssecretaris Talis  
Mevrouw Isabel de la Torre y Rivas, beleidsadviseur Talis