



Nieuwe huurprijzen per 1 juli 2022

Beperkte huurverhoging en huurbevrozing voor woningen met energielabel E, F of G

Woningen betaalbaar houden voor mensen met lagere inkomens: dat is waar wij van zijn. Daarom passen we een beperkte huurverhoging toe van maximaal 2,3%. Daarnaast bevroren wij de huurprijs bij sociale huurwoningen met een slecht energielabel. Eind april heeft u een brief gekregen over de huurverhoging. Daarin staat uw nieuwe huurprijs. In deze huurkrant leest u meer over de huurprijzen per 1 juli 2022.



Wat betekent dit voor u?

Woont u in een zelfstandige woning dan krijgt u maximaal een huurverhoging van 2,3%. De verhoging gaat over de netto-huur. Is de huidige netto-huur lager dan de netto-huur die Talis passend vindt voor de woning, dan verhogen we de huur. Het exacte percentage varieert per woning.

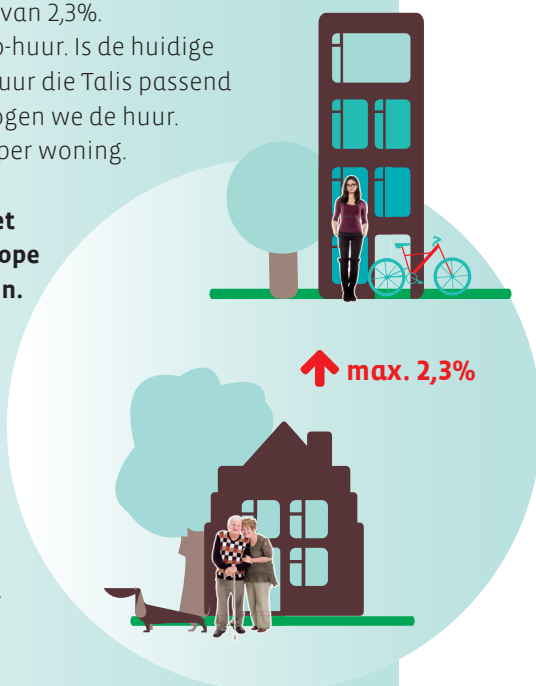
Voor zelfstandige woningen met een laag energielabel en goedkope woningen zijn er uitzonderingen.

Huurverhoging voor lage huren onder € 300,-

Huurders die een zelfstandige woning huren met een huur onder € 300,- krijgen een verhoging van maximaal € 25,- per maand. Op die manier brengen we de huurprijs dichterbij de kwaliteit van de woning.

Woningen met energielabel E, F of G

Huurders die wonen in een zelfstandige sociale huurwoning met een slecht energielabel (E, F of G) krijgen geen huurverhoging. Hiermee komen we tegemoet aan het verzoek van huurdersbelangenvereniging Accio.



Ontvangt u huurtoeslag?

De Belastingdienst past de huurtoeslag niet meteen aan. Uw maandelijkse voorschot blijft dus hetzelfde. Zij verwerken de nieuwe huurprijs pas bij de definitieve berekening. Als uw inkomen in 2020 of 2021 is gedaald of gestegen, kan dit invloed hebben op uw recht op huurtoeslag. Wilt u dat uw huurtoeslag zo snel mogelijk wordt aangepast? Dan adviseren wij u om zelf een verzoek in te dienen bij de Belastingdienst.

Kijk voor meer informatie op www.toeslagen.nl of bel naar de Belastingtelefoon via 0800 – 0543 (gratis).

Bezwaar maken vóór 1 juli

Uw nieuwe huurprijs hebben we met grote zorgvuldigheid berekend. Toch kan het zijn dat u het niet eens bent met de huurverhoging. U kunt dan bezwaar maken.

Gebruik een modelbrief Bezwaar jaarlijkse huurverhoging

Wilt u bezwaar maken? Vraag dan bij Talis een modelbrief 'Bezwaar jaarlijkse huurverhoging' op. U vindt dit formulier ook online op www.huurcommissie.nl of kijk op www.talis.nl. Dit formulier vult u in en stuurt u (per post of e-mail) vóór 1 juli 2022 naar Talis.

Beoordeling en vervolg

Binnen zes weken hoort u per brief of wij het eens zijn met uw bezwaar. Zijn wij het niet eens met uw bezwaar, dan leggen wij u uit waarom. Bent u het niet eens met onze uitleg, dan kunnen wij uw bezwaarschrift doorsturen naar de onafhankelijke Huurcommissie. De Huurcommissie beoordeelt dan of de huurverhoging redelijk is.

Voor een procedure bij de Huurcommissie betaalt u een voorschot van € 25,-. Stelt de Huurcommissie u in het gelijk, dan krijgt u dit bedrag terug. Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u de rechter vragen de huurprijs vast te stellen.

Meer informatie

Op de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl) vindt u meer informatie over hoe u bezwaar kunt maken en in welke gevallen u bezwaar kunt maken.



Als betalen niet (meer) gaat?

Het kan voorkomen dat het u niet lukt om uw huur op tijd te betalen. Bijvoorbeeld doordat uw financiële situatie is veranderd. Heeft u moeite om de huur te betalen? Dan horen we dat graag zo snel mogelijk. Wij helpen u om een passende oplossing te vinden. Bijvoorbeeld met een betalingsregeling of budgetcoaching.

Meer informatie hierover vindt u op: www.talis.nl > Ik ben huurder > Huurachterstand. U kunt ook een afspraak maken met een van onze incassoconsulenten.

Wat vinden huurdersverenigingen Accio en Omslag?

Ook onze huurdersverenigingen hebben we gevraagd te reageren op dit voorstel. Omslag, de huurdersvereniging van de voormalige huurders van WoonGenoot, heeft ingestemd met ons voorstel.

Op verzoek van huurdersbelangenvereniging Accio krijgen woningen met een laag energielabel geen huurverhoging. Talis past de huurbevrozing toe vanaf label E. De huurdersbelangenvereniging Accio had voorgesteld dit te doen vanaf label D. Een algehele huurbevrozing, zoals huurdersbelangenvereniging Accio voorstelde, hebben we niet overgenomen. De huurinkomsten heeft Talis nodig om te kunnen investeren in kwalitatief goede en betaalbare woningen.



Huurders
Vereniging
OMSLAG

Wat doen we met de huurinkomsten?

Talis is een maatschappelijke organisatie, wij hebben niet het doel om winst te maken. Onze eigen bedrijfskosten houden we zo laag mogelijk, zodat we zo veel mogelijk inkomsten uit huren kunnen investeren in kwalitatief goede en betaalbare woningen. Voor onze huidige huurders, maar ook voor volgende generaties.

Afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in onze woningen. Veel woningen hebben we comfortabeler en energiezuiniger gemaakt. En dit blijven we natuurlijk doen. Zo hebben al onze woningen gemiddeld energielabel B. Naast energie besparen door bijvoorbeeld isoleren en zuinige cv-ketels wekken we ook steeds meer energie op, zoals met zonnepanelen. Dit doen we om ervoor te zorgen dat onze woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Dit is een wereldwijde afspraak waar ook wij aan moeten en willen voldoen. Hoewel de kosten in de bouw zijn gestegen, willen en moeten we nieuwe woningen bouwen om ervoor te zorgen dat er genoeg betaalbare woningen zijn. Daarnaast moeten we nog diverse belastingen betalen. Dit alles maakt dat we bovenop ons huishoudboekje zitten en proberen de beste keuzes te maken.

Misschien komt u in aanmerking voor tijdelijke huurverlaging

Huurders van een sociale huurwoning met een hogere huur en een laag inkomen kunnen bij Talis in aanmerking komen voor een huurverlaging.

Voldoet u aan de voorwaarden?

Neem telefonisch contact met ons op als u voldoet aan de volgende vier voorwaarden:

1. u woont in een sociale huurwoning;
2. u had in 2021 een huishoudinkomen van maximaal € 40.765,- (eenpersoonshuishouden) of € 45.014,- (meerpersoonshuishouden);
3. uw inkomen is minimaal zes maanden geleden gedaald;
4. de subsidiabele huur per 1 juli 2022 is hoger dan € 678,66 of hoger dan € 633,25 bij een woning met (oorspronkelijk) maximaal twee slaapkamers.

De subsidiabele huur vindt u in de specificatie in de huurverhogingsbrief.

Wat doen wij met uw huur?

€ 571

€ 571 is de gemiddelde huurprijs (2021)

€ 45

€ 45 - Belastingen en verzekeringen

Denk aan onroerendzaakbelasting, rioolheffing en verzekering van de woningen.

€ 60

€ 60 - Verplichte heffingen

Talis moet aan de overheid een heffing betalen voor de woningen die we hebben. Deze zogenoemde verhuurderheffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de woningen.

€ 62

€ 62 - Rente

Voor grote investeringen, zoals de bouw van nieuwe woningen, moet Talis geld lenen.

€ 112

€ 112 - Aflossing en investeringen in nieuwbouw en renovatie

Aflossing van onze leningen en daarnaast de kosten die we besteden aan sloop, nieuwbouw en renovatie van onze woningen.

€ 122

€ 122 - Dienstverlening organisatie

Dit zijn onder andere personeelskosten, kosten voor computersystemen en uitgaven voor leefbaarheid (kosten voor een schone en veilige leefomgeving).

€ 170

€ 170 - Onderhoud

Hieronder vallen onder andere reparaties, terugkerend onderhoud aan woningen en het gereedmaken van woningen voor nieuwe huurders.

U kunt dan in aanmerking komen voor een tijdelijke huurverlaging

Talis verlaagt in dat geval uw subsidiabele huur tijdelijk tot maximaal € 633,25 bij een woning met (oorspronkelijk) maximaal twee slaapkamers of € 678,66 bij een woning met drie of meer slaapkamers.

Na drie jaar vragen we u nog een keer naar uw inkomensgegevens. Dan berekenen we of we de huurprijs definitief verlagen.





Gewijzigde huurprijs betalen

Als u zelf iedere maand de huur overmaakt of als u een maandelijks overschrijving bij uw bank heeft lopen, dan moet u er zelf voor zorgen dat per 1 juli het nieuwe bedrag wordt overgemaakt. Het kan voor u makkelijker zijn om de huur via een automatische incasso te betalen. Op onze website www.talis.nl leest u hoe u dat kunt regelen.

Warmte- en servicekosten

Als u in een woning woont waarbij de warmte- en servicekosten in de huurprijs zijn opgenomen, dan bestaat de kans dat uw warmte- en servicekosten ook veranderen. Dit ziet u in de specificatie in de huurverhogingsbrief. Dit bedrag is een voorschot. Bij meerdere woningen hebben wij dit voorschot per 1 juli aangepast om ervoor te zorgen dat u bij de jaarlijkse afrekening van de servicekosten zo min mogelijk hoeft bij te betalen. Een eventuele aanpassing van het voorschot voor de warmtekosten is afhankelijk van het verbruik en volgt na de jaarlijkse afrekening. Zoals andere jaren ontvangt u van ons vóór 1 juli 2022 de afrekening van deze kosten over 2021.



Meer kans voor huurders die een huis willen kopen

Huurt u een sociale huurwoning in de regio Nijmegen? En wilt u een huis gaan kopen? Dan krijgt u voorrang op sociale huurwoningen die te koop staan. Deze regeling geldt voor alle huurwoningen die de Nijmeegse corporaties Talis, Portaal, SSH& en Woonwaarts verkopen.

Hoe werkt het?

Huurders van Talis die interesse hebben in het kopen van een woning en op de hoogte willen blijven van het aanbod, kunnen zich aanmelden via:

www.talis.nl/ik-ben-op-zoek/koopwoning

U wordt dan op de hoogte gehouden van het vrijkomende aanbod. Heeft u interesse in een bepaalde woning? Dan moet u snel zijn. Geef binnen vijf dagen bij de makelaar aan dat u interesse heeft.

Heeft u vragen?

Neem dan contact met ons op via verkoop@talis.nl of via onze algemene contactgegevens.

Vragen of meer informatie

Meer informatie over de jaarlijkse huurverhoging en het huurbeleid vindt u op www.talis.nl. Hier staan de veelgestelde vragen met bijbehorende antwoorden. U kunt natuurlijk ook contact met ons opnemen via welkom@talis.nl of T (024) 352 39 11.

Bezoekadres Nijmegen

Waalbandijk 18, 6541 AJ Nijmegen

Bezoekadres Wijchen

Huis van de gemeente, Kasteellaan 27, 6602 DB Wijchen

Postbus 628, 6500 AP Nijmegen

T (024) 352 39 11 - E welkom@talis.nl

www.talis.nl