



# Uitleg over nieuwe huurprijzen per 1 juli 2020

Huurders betalen voor een soortgelijke woning soms een verschillende huurprijs. We gaan dit verschil wat kleiner maken. Voor mensen met een inkomen tot en met € 43.574 (93% van onze huurders) geldt: zij krijgen per 1 juli verschillende percentages huurverhoging. Variërend van 0% tot maximaal 4%. Wettelijk is 5,1% toegestaan, maar daar kiezen we niet voor. U heeft eind april een brief gekregen over de huurverhoging. Daarin staat uw percentage en nieuwe huurprijs. We gaan ook volgend jaar de huurprijzen van soortgelijke woningen dichter bij elkaar brengen.

1

**Soortgelijke woningen in een wijk of complex hebben niet altijd dezelfde huurprijs**



Een huurder die al langer in een woning woont, kan een lagere huurprijs hebben dan de buurman die er net is komen wonen. Omgekeerd komt ook voor. De huurprijs die een huurder betaalt, is sterk afhankelijk van het moment dat het huurcontract is afgesloten.

2

**Talis verkleint de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen**

Dat doen we in kleine stapjes met de jaarlijkse huurverhoging. We brengen de huidige netto huur van een woning dicht bij de huurprijs die we passend vinden voor de kwaliteit van de woning. Per 1 juli 2020 betekent dit dat de huurprijs van uw woning kan worden verhoogd of gelijk blijft.



3

**De huurprijs per 1 juli 2020 is afhankelijk van hoeveel uw huidige netto huur verschilt van wat Talis een passende huurprijs vindt voor uw woning**

**Is uw huidige netto huur gelijk aan de netto huur die Talis passend vindt voor uw woning?**

Dan houden we uw huurprijs gelijk en krijgt u per 1 juli 2020 geen huurverhoging.

**Is uw huidige netto huur lager dan de netto huur die Talis passend vindt voor uw woning?**

Dan verhogen we uw huur per 1 juli 2020. Hoe groter het verschil tussen uw huidige netto huur en de netto huur die Talis passend vindt voor uw woning, hoe hoger de huurverhoging (maximaal 4%).

Voorbeeld. Stel dat Talis vindt dat uw woning € 610 zou moeten zijn:



<b>Verskil</b>	€ 0,-	€ 10,-	€ 50,-	€ 100,-	Meer dan € 100,-
<b>Huurverhoging 2020 (per maand)</b>	Geen	1%	2%	3%	4%

\***Maximale huur** is de huurprijs die we maximaal mogen vragen op basis van een door de overheid bepaald puntensysteem. Woningen krijgen punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie, voorzieningen en de WOZ-waarde. Het totaal aantal punten bepaalt de maximale huur. Benieuwd naar de maximale huurprijs van uw woning? Doe de huurprijscheck op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl). Talis vraagt de maximale huur niet, omdat we het belangrijk vinden dat wonen betaalbaar blijft.



## Voor mensen met een inkomen hoger dan € 43.574

Is uw inkomen hoger dan € 43.574, dan is uw huurverhoging 6,6%. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Zo krijgen mensen met AOW en huishoudens met vier of meer personen net zo'n huurverhoging als de mensen met een inkomen onder € 43.574. Ook huurders met een chronische ziekte of handicap hebben hier recht op.



## Uw inkomensgegevens, hoe werkt het?

Dit jaar krijgen wij van de Belastingdienst informatie of uw inkomen lager of hoger is dan € 43.574. We weten alleen in welke inkomensgroep u valt en niet wat uw precieze inkomen is. Als u een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen van 6,6%, dan krijgt u bij uw huurverhogingsbrief een verklaring van de Belastingdienst. De informatie van de Belastingdienst is gebaseerd op het verzamelinkomen over 2018. De gegevens over 2019 zijn namelijk nog niet voor iedereen definitief vastgesteld. Het verzamelinkomen is het inkomen van alle bewoners van de woning bij elkaar opgeteld.

### Huurtoeslag

De Belastingdienst past de huurtoeslag niet meteen aan. Dat betekent dat uw maandelijks voorschot van de huurtoeslag niet automatisch wijzigt met de aanpassing van de huur per 1 juli 2020. Als u wilt dat uw huurtoeslag zo snel mogelijk wordt aangepast, dan moet u hiervoor zelf een verzoek indienen bij de Belastingdienst. Als uw inkomen in 2019 of 2020 is gedaald of gestegen (zie ook het artikel over eventuele gevolgen door de coronacrisis), kan dit invloed hebben op uw recht op huurtoeslag. Kijk voor meer informatie op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) of bel naar de Belastingtelefoon via 0800 – 0543 (gratis).

### Als betalen niet (meer) gaat?

Het kan voorkomen dat het u niet lukt om uw huur op tijd te betalen. Dan horen we dat graag zo snel mogelijk. Wij helpen u graag om een passende oplossing te vinden. Bijvoorbeeld met een betalingsregeling of budgetcoaching. Meer informatie hierover vindt u op [www.talis.nl](http://www.talis.nl) > Ik ben huurder > Huurachterstand. U kunt ook een afspraak maken met een van onze incassoconsulenten.

## Bezwaar maken vóór 1 juli

**Uw nieuwe huur hebben wij met grote zorgvuldigheid berekend. Toch kan het zijn dat u het niet eens bent met de huurverhoging. Bijvoorbeeld omdat u in een andere inkomenscategorie valt dan wij hebben doorgekregen van de Belastingdienst. Of omdat er iets is veranderd in uw gezinssamenstelling. U kunt dan bezwaar maken.**

U kunt bezwaar maken tegen uw huurverhoging door een bezwaarschrift bij ons in te dienen vóór 1 juli 2020. Het formulier voor het bezwaarschrift kunt u bij ons opvragen. U vindt het ook online op [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

### Beoordeling en vervolg

Als wij uw bezwaarschrift hebben ontvangen, beoordelen wij of uw bezwaar terecht is. Vóór 12 augustus 2020 krijgt u daarover schriftelijk bericht. Is uw bezwaar niet terecht, dan leggen wij uit hoe we tot onze conclusie zijn gekomen. Bent u het niet eens met onze uitleg, dan kunnen wij uw bezwaarschrift doorsturen naar de onafhankelijke Huurcommissie. De Huurcommissie doet vervolgens een uitspraak over de redelijkheid van de huurverhoging. Voor een procedure bij de Huurcommissie betaalt u een voorschot van € 25,00. 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](http://www.rijksoverheid.nl)) vindt u meer informatie over hoe u bezwaar kunt maken en in welke gevallen u bezwaar kunt maken.

## Coronacrisis, gevolgen voor u?

De gevolgen van het coronavirus raken iedereen. We begrijpen dat het coronavirus van invloed kan zijn op uw financiële situatie. Het kan gebeuren dat u uw huur niet op tijd kunt betalen. Twijfel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij denken graag mee over een oplossing. Ook biedt de overheid ondersteuning. Kijk daarvoor op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl). Op onze website [www.talis.nl](http://www.talis.nl) staan veelgestelde vragen en antwoorden over corona.

## Wat doen we met de huurinkomsten?

**Wij zijn een maatschappelijke organisatie, zonder winstoogmerk. 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. Met als resultaat dat veel woningen comfortabeler, duurzamer en meer levensloopgeschikt zijn. Zo hebben sinds eind 2019 al onze woningen gemiddeld energielabel B. En we nemen stappen in energie opwekken, om ervoor te zorgen dat onze woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn, wat een wereldwijde afspraak is. 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 veel geld betalen aan de landelijke verhuurderheffing en andere belastingen. Dit alles maakt dat we bovenop ons huishoudboekje zitten en proberen de beste keuzes te maken.

## Wat doen wij met uw huur?



€ 531 is de gemiddelde huurprijs (2019)



### € 42 - Belastingen en verzekeringen

Denk aan onroerendzaakbelasting, rioolheffing en verzekering van de woningen.



### € 65 - 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.



### € 68 - Rente

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



### € 81 - Aflossing en investeringen in nieuwbouw en renovatie

Aflossing van onze leningen en daarnaast wat we besteden aan sloop, nieuwbouw en renovatie van onze woningen.



### € 104 - Dienstverlening organisatie

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



### € 171 - Onderhoud

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

## Misschien komt u in aanmerking voor huurverlaging

Ook in 2020 kunnen huurders in aanmerking komen voor een huurverlaging. Verdiende u in 2018 minder dan € 36.798, dan bedraagt uw subsidiabele huur per 1 juli maximaal € 663,40. Heeft u een kleinere woning (maximaal twee slaapkamers), dan is de subsidiabele huur maximaal € 619,01 bij een inkomen tot € 36.798 in 2018.

Omdat de Belastingdienst alleen aangeeft of uw inkomen lager of hoger is dan € 43.574 vragen wij u om telefonisch contact met ons op te nemen als u voldoet aan deze drie voorwaarden:

- u woont in een sociale huurwoning;
  - u had in 2018 een huishoudinkomen van maximaal € 36.798;
  - de subsidiabele huur per 1 juli 2020 is hoger dan € 663,40 of hoger dan € 619,01 bij een woning met (oorspronkelijk) maximaal twee slaapkamers.
- U kunt dan in aanmerking komen voor een subsidiabele huur tot maximaal € 663,40 of € 619,01. De subsidiabele huur vindt u in de specificatie in de huurverhogingsbrief.



## Wat vindt huurdersvereniging Accio?

Talis heeft huurdersvereniging Accio om advies gevraagd over haar keuzes. Zij is het eens met de verhoging die 93% van onze huurders krijgt. Accio vindt het een goed idee dat we bij deze huurders de huurprijsverschillen willen verkleinen. 7% van onze huurders krijgt vanwege hun inkomen een inkomensafhankelijke huur van 6,6%. Hier is Accio het niet mee eens. Ze vindt dat wij de huurprijzen bij deze inkomensgroep de afgelopen jaren te veel verhoogd hebben. Ondanks het advies van Accio dit niet te doen, voeren we de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli toch in. We hebben de komende jaren namelijk nog veel te doen in nieuwbouw en verduurzaming. Hiervoor is veel geld nodig. En dit geld komt via de huurverhoging binnen. We willen de laagste inkomensgroep zo veel mogelijk ontzien. Vandaar dat we bij de hoogste inkomensgroep de huurprijzen maximaal verhogen.

## Gewijzigde huurprijs betalen

Als u nog zelf iedere maand de huur overmaakt of als u een maandelijkse 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](http://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. In een aantal gevallen hebben wij dit voorschot per 1 juli aangepast om ervoor te zorgen dat u bij de jaarlijkse afrekening van de warmte- en servicekosten zo min mogelijk hoeft bij te betalen. Zoals andere jaren ontvangt u van ons vóór 1 juli 2020 de afrekening van deze kosten over 2019.

## Wist u dat... u misschien met voorrang een woning kunt kopen?

Dat kan alleen als u een zelfstandige sociale huurwoning van Talis huurt. We bieden regelmatig betaalbare en goede koopwoningen aan via [www.funda.nl](http://www.funda.nl). In de advertentietekst staat dat u deze woning met koopvoorrang kunt kopen. Komt u in aanmerking? Dan moet u snel zijn. Vanaf de dag dat de advertentie online staat, heeft u drie werkdagen om bij de makelaar aan te geven dat u interesse heeft.

Met de spelregels op onze website, bepalen we wie de woning voor de vraagprijs kan kopen: [www.talis.nl](http://www.talis.nl) > Ik ben op zoek > Koopwoning. Hier kunt u zich ook aanmelden om een e-mail te krijgen als we woningen te koop aanbieden.

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via [verkoop@talis.nl](mailto:verkoop@talis.nl) of onze algemene contactgegevens.

## Vragen of meer informatie

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

Bezoekadres Nijmegen  
Waalbandijk 18, 6541 AJ Nijmegen

Bezoekadres Wijchen (tijdelijk gesloten door corona)  
Huis van de gemeente, Kasteellaan 27, 6602 DB Wijchen

Kijkt u op onze website voor onze actuele openingstijden. Door de coronacrisis kan dit tijdelijk anders zijn.

Postbus 628, 6500 AP Nijmegen  
T (024) 352 39 11 - E [welkom@talis.nl](mailto:welkom@talis.nl)  
[www.talis.nl](http://www.talis.nl)