



# Nieuwe huurprijzen per 1 juli 2019

## Huurverhoging 1,6% voor bijna alle huurders

**Wonen betaalbaar houden voor mensen met lagere inkomens: dat is waar wij van zijn. Daarom verhogen wij ook dit jaar de huur voor de meeste huurders met alleen de inflatie. Dat betekent dat zo'n 93% van onze huurders een beperkte huurverhoging krijgen van 1,6%.**

### Wat betekent dit voor u?

Heeft u een inkomen tot en met € 42.436? Dan verhogen we uw huur per 1 juli 2019 met 1,6%. Ligt uw inkomen boven deze grens, dan is uw huurverhoging 5,6%. Voor deze laatste groep zijn er enkele uitzonderingen. Zo krijgen mensen met AOW en huishoudens met vier of meer personen een huurverhoging van alleen de inflatie (1,6%). Mensen met een chronische ziekte of handicap hebben ook recht op slechts de inflatiecorrectie.

Huurdersvereniging Accio is meegenomen in onze keuzes. Zij gaat akkoord met ons beleid. Ook heeft ze ons denkrichtingen gegeven voor de komende jaren.



Ieder jaar mogen wij de huur verhogen. De overheid bepaalt jaarlijks hoeveel dat maximaal mag zijn. Dit geldt voor alle sociale huurwoningen.

Bruto huishoudinkomen per jaar	Wettelijk toegestane huurverhoging	Huurverhoging bij Talis
Lager dan of gelijk aan € 42.436	4,1%	1,6%
Hoger dan € 42.436	5,6%	5,6%

De huurverhoging gaat over uw netto huur.

### Minimale huurverhoging voor lagere inkomens

↑ 1,6%  
inkomen tot en met € 42.436



### Inkomensafhankelijke huurverhoging voor hogere inkomens

↑ 5,6%  
inkomen vanaf € 42.436





## Uw inkomensgegevens, hoe werkt het?

Dit jaar krijgen wij van de Belastingdienst informatie of uw inkomen lager of hoger is dan € 42.436. We weten alleen in welke inkomensgroep u valt en niet wat uw precieze inkomen is. Als u een inkomensafhankelijke huurverhoging heeft gekregen van meer dan 1,6%, dan krijgt u bij uw huurverhogingsbrief een verklaring van de Belastingdienst. De informatie van de Belastingdienst is gebaseerd op het verzamelinkomen over 2017. De gegevens over 2018 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 2019. 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 2018 of 2019 is gedaald of gestegen, 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 2019. 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 2019 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.

## Wat doen we met de huren?

**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. En dit blijven we natuurlijk doen. Zo hebben dit jaar 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 er voor te zorgen dat onze woningen in 2050 CO2-neutraal zijn. Dat is een wereldwijde afspraak waar ook wij aan moeten en willen voldoen. Omdat we uw portemonnee en het milieu belangrijk vinden.

Wilt u weten waar wij de huren nog meer aan besteden? Bekijkt u het plaatje hiernaast. En ons hele huishoudboekje vindt u terug in ons jaarverslag. Dit staat vanaf eind mei / begin juni op onze website.

### Misschien komt u in aanmerking voor huurverlaging

Vier jaar geleden hebben we voor huurders met een laag inkomen de maximale huurprijs van onze sociale huurwoningen verlaagd. Ook in 2019 blijven we dit doen. Verdient u in 2017 minder dan € 36.165, dan bedraagt uw subsidiabele huur per 1 juli maximaal € 651,03. Heeft u een kleinere woning (maximaal twee slaapkamers), dan is de subsidiabele huur maximaal € 607,46 bij een inkomen tot € 36.165 in 2017.

Omdat de Belastingdienst alleen aangeeft of uw inkomen lager of hoger is dan € 42.436 vragen wij u om telefonisch contact met ons op te nemen als u voldoet aan alle drie de onderstaande voorwaarden:

- u woont in een sociale huurwoning;
- u had in 2017 een huishoudinkomen van maximaal € 36.165;
- de subsidiabele huur per 1 juli 2019 is hoger dan € 651,03 of hoger dan € 607,46 bij een woning met (oorspronkelijk) maximaal twee slaapkamers.

U kunt dan in aanmerking komen voor een subsidiabele huur tot maximaal € 651,03 of € 607,46. De subsidiabele huur vindt u in de specificatie in de huurverhogingsbrief.

## Wat doen wij met uw huur

€ 521 is de gemiddelde huurprijs

### € 37 - Belastingen en verzekeringen

Denk aan onroerendzaakbelasting, rioolheffing en verzekering van de woningen.

### € 53 - Verplichte heffingen

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

### € 84 - Rente

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

### € 95 - Dienstverlening organisatie

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

### € 108 - Onderhoud

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

### € 144 - Aflossing en investeringen in nieuwbouw en renovatie

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



## Huur betalen

**Als u 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. Hieronder leest u hier meer over.**

### Automatische incasso

Met een automatische incasso geeft u ons opdracht om de huur maandelijks van uw rekening af te schrijven. Dat gaat automatisch op tijd, met het juiste bedrag. Ook als uw huurprijs wijzigt. Daar heeft u dus geen omkijken naar. De automatische incasso vindt plaats op de eerste werkdag van de maand. Natuurlijk moet er wel voldoende saldo op uw rekening staan. Als dat niet zo is, kunnen wij uw huur niet incasseren. De bank trekt de automatische incasso dan in. U moet dan zelf de huur overmaken. Wilt u de huur automatisch laten overmaken, dan kunt u het formulier 'SEPA incassomachtiging' bij ons aanvragen. Hiervoor hebben we uw volledige IBAN-nummer nodig.

### Zelf de huur overmaken via internetbankieren

U kunt zelf iedere maand de huur aan ons overmaken. Betaal hierbij vóór de eerste van de maand en vermeld bij elke betaling uw naam, adres en contractnummer. Maak de huur over aan Talis op IBAN: NL07 INGB 0000 1246 36.

## 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 2019 de afrekening van deze kosten over 2018.

## Wist u dat... u misschien ook een woning kunt kopen?

We bieden ook betaalbare en goede koopwoningen aan. Deze adverteren we op [www.funda.nl](http://www.funda.nl). Wilt u een mail krijgen als we woningen te koop aanbieden? Meldt u zich dan aan via het formulier op onze website [www.talis.nl](http://www.talis.nl) > Ik ben op zoek > Koopwoning. U vindt daar ook meer informatie over onze koopwoningen.

### Uw eigen woning kopen?

Wilt u weten of uw woning door ons verkocht kan worden aan u? Neem dan contact met ons op via [verkoop@talis.nl](mailto:verkoop@talis.nl) of onze algemene contactgegevens.

## Heeft u nog vragen?

Meer informatie over de jaarlijkse huurverhoging en het huurbeleid vindt u op [www.talis.nl](http://www.talis.nl). Hier staan de meestgestelde vragen met bijbehorende antwoorden. U kunt natuurlijk ook contact met ons opnemen.

Bezoekadres Nijmegen  
Waalbandijk 18  
6541 AJ Nijmegen

Bezoekadres Wijchen  
Huis van de gemeente Kasteellaan 27  
6602 DB Wijchen

Kijkt u op onze website voor onze actuele openingstijden.

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