



# Nieuwe huurprijzen per 1 juli 2023

## Verkleinen van huurprijsverschillen en huurbevriezing

Huurders met een inkomen tot en met € 48.836 krijgen per 1 juli verschillende percentages huurverhoging. Variërend van 0 % tot maximaal 3,1 %. Ook bevriezen we de huren van woningen met een slecht energielabel. Voor mensen met lage inkomens en mensen met een lage huur zijn er uitzonderingen.

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 de huurovereenkomst is afgesloten.

2

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

We brengen de netto huur van uw woning dicht bij de huurprijs die we passend vinden voor de kwaliteit van de woning. Per 1 juli 2023 betekent dit dat we de huurprijs van uw woning verhogen of gelijk houden.



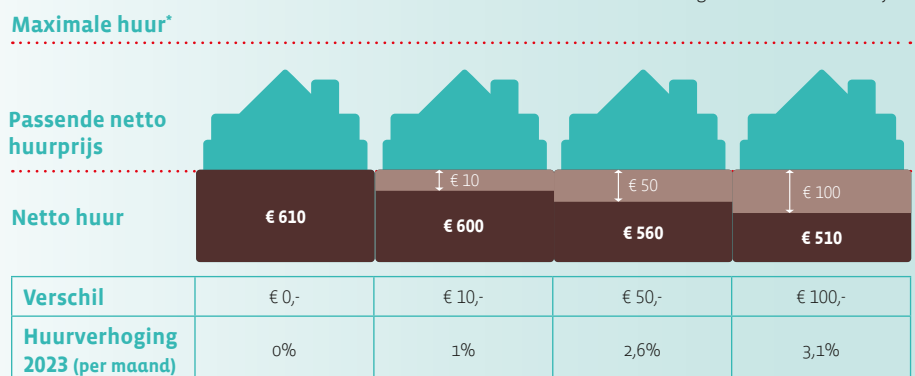
3

**Het verschil tussen uw huidige netto huurprijs en wat wij passend vinden voor uw woning bepaalt uw nieuwe netto huurprijs**

**Is uw huidige netto huur gelijk aan de netto huur die wij passend vinden?** Dan houden we de nieuwe netto huurprijs gelijk. En krijgt u geen verhoging per 1 juli 2023.

**Is uw huidige netto huur lager dan de netto huur die wij passend vinden?** Dan verhogen we uw netto huurprijs per 1 juli 2023. Hoe groter het verschil, hoe hoger de huurverhoging (maximaal 3,1%). Voor onzelfstandige woningen is dit maximaal 2,6 %.

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



\***Maximale huur** Is de huurprijs die we maximaal mogen vragen op basis van een door de overheid bepaald puntensysteem. 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.

### € 25 per maand huurverhoging voor zelfstandige huurwoningen met een netto huurprijs onder €300

Zo maken we de huurprijs voor zelfstandige huurwoningen sneller passend bij de kwaliteit van de woning.

### Huurbevrozing voor zelfstandige sociale huurwoningen met energielabel D, E, F en G

Hiermee komen we tegemoet aan het verzoek van huurdersbelangenverenigingen Accio en Omslag.



## Ontvangt u huurtoeslag?

De Belastingdienst past de huurtoeslag niet meteen aan. Uw maandelijkse toeslag blijft dus hetzelfde. Ook als uw inkomen 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](http://www.toeslagen.nl) of bel naar de Belastingtelefoon via 0800 – 0543 (gratis).

## Enmalige huurverlaging voor mensen met een laag inkomen

Voor sommige mensen gaat de huur niet omhoog, maar omlaag. Deze huurverlaging geldt voor mensen met een laag inkomen en een huur hoger dan € 575,03. Deze huurverlaging spraken we met de overheid af in onze Nationale prestatieafspraken. Bekijk het artikel over huurverlaging op de [nieuwspagina](#) van de rijksoverheid.

### U krijgt huurverlaging in de volgende situatie:

- u woont op 1 maart 2023 in uw sociale huurwoning;
- u woont alleen en uw inkomen was in 2021 lager dan € 23.250 (of € 24.600 als u AOW krijgt);
- u woont met twee of meer personen en uw inkomen was in 2021 lager dan € 30.270 (of € 32.730 als u AOW krijgt).

Als u hiervoor in aanmerking komt hoeft u niks te doen. U ontving hierover al een brief van ons. Uw huur gaat dan per 1 juli omlaag naar € 575,03. Ontving u geen brief maar voldoet u wel aan de voorwaarden? Neem dan contact met ons op.

## € 50 of € 100 huurverhoging voor mensen met een hoger inkomen

Bij deze huurverhoging kijken we naar uw inkomen en huishoudsamenstelling. Deze verhoging geldt niet als iemand in uw huishouden chronisch ziek of gehandicapt is. Dan is de maximale huurverhoging 3,1%. Hieronder ziet u wat voor u geldt:

U woont alleen	Inkomen tussen € 48.836 en € 57.573	Inkomen hoger dan € 57.573
	Huurverhoging € 50	Huurverhoging € 100
U woont met twee personen of meer	Inkomen tussen € 56.513 en € 76.764	Inkomen hoger dan € 76.764
	Huurverhoging € 50	Huurverhoging € 100

## 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

Deze vindt u op de [website](#) van de huurcommissie. Dit formulier vult u in en stuurt u (per post of e-mail) vóór 1 juli 2023 naar Talis. Meer informatie over bezwaar maken en in welke gevallen u dit doet leest u bij de veelgestelde vragen voor huurders op de [website](#) van de Rijksoverheid.

### Beoordeling en vervolg

Binnen zes weken hoort u per brief of wij het eens zijn met uw bezwaar. 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. Bent u het niet eens met de uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u de rechter vragen de huurprijs vast te stellen.

## Wat doen we met de huurinkomsten?

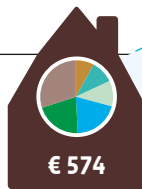
**Talis is een maatschappelijke organisatie, wij hebben niet het doel om winst te maken. Onze eigen bedrijfskosten houden we zo laag mogelijk, zodat we zo veel mogelijk inkomsten uit huren kunnen investeren in kwalitatief goede en betaalbare woningen. Voor onze huidige huurders, maar ook voor volgende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

Afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in onze woningen. Veel woningen maakten we comfortabeler en energiezuiniger. 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 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dit is een wereldwijde afspraak waar ook wij aan moeten en willen voldoen. De kosten in de bouw blijven stijgen. Toch 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 boven op ons huishoudboekje zitten en proberen de beste keuzes te maken.

## Misschien komt u in aanmerking voor (tijdelijke) huurverlaging

**Is uw huishoudinkomen gedaald? Dan komt u mogelijk in aanmerking voor een huurverlaging. Neem telefonisch contact met ons op als u voldoet aan de volgende vier voorwaarden:**

1. u woont in een sociale huurwoning;
2. uw huishoudinkomen daalde tot onder € 48.863,- (eenpersoonshuishouden) of € 56.513,- (meerpersoonshuishouden);
3. uw huishoudinkomen daalde minimaal zes maanden geleden;
4. u heeft in de afgelopen jaren één keer of vaker een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen.



### Wat deden wij met uw huur in 2022?

€ 574 is de gemiddelde huurprijs (2022)



#### € 45 - Belastingen en verzekeringen

Denk aan onroerendzaakbelasting, rioolheffing en verzekering van de woningen.



#### € 53 - 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.



#### € 59 - Rente

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



#### € 115 - 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.



#### € 120 - Dienstverlening organisatie

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



#### € 182 - Onderhoud

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

### 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 onze website. [www.talis.nl](http://www.talis.nl) > ik-ben-huurder > over-huren > huurachterstand



## Wat vinden huurdersverenigingen Accio en Omslag?

**Beide verenigingen reageren overwegend positief op ons voorstel. Op verzoek van Accio en Omslag bevrozen we dit jaar ook de huurprijzen voor woningen met energielabel D.**

Het voorstel van Accio en Omslag om af te zien inkomensafhankelijke huurverhoging nemen we niet over. De huurinkomsten heeft Talis nodig om te investeren in kwalitatief goede en betaalbare woningen.



## Warmte- en/of 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. De huidige kosten ziet u in de specificatie in de huurverhogingsbrief. Dit bedrag is een voorschot. Een eventuele aanpassing van het voorschot voor de service- en/of warmtekosten volgt na de jaarlijkse afrekening. Paste u zelf al uw voorschotten aan? Dan veranderen wij niks per 1 juli.

## Gewijzigde huurprijs zelf betalen

Als u zelf iedere maand de huur overmaakt of als u een maandelijkse overschrijving bij uw bank heeft lopen, zorg er dan zelf voor dat u per 1 juli het nieuwe bedrag overmaakt. Het kan voor u makkelijker zijn om de huur via een automatische incasso te betalen. Op onze [website](#) leest u hoe u dat regelt.

## Vragen of meer informatie

Meer informatie over de jaarlijkse huuraanpassing en het huurbeleid vindt u op onze [website](#). Hier vindt u ook veel gestelde vragen met bijbehorende antwoorden. U kunt natuurlijk ook contact met ons opnemen. De contact gegevens vindt u hieronder.

### Bezoekadres Nijmegen

Boekweitweg 6, 6534 AC Nijmegen

### Bezoekadres Wijchen

Huis van de gemeente, Kasteellaan 27, 6602 DB Wijchen

### Contactgegevens

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)

