



Een paleisje voor een gezin van negen én een hond

Het samengestelde gezin van Nikie en Brian bestaat in totaal uit negen personen. De ene week zijn alle zeven kinderen over de vloer en is het een gezellige drukte. De andere week wonen Nikie en Brian samen met hun hond Dex.

Als je met z'n negenen bent, dan is het fijn om de ruimte te hebben. Nikie (37) en Brian (32) en hun kinderen Lara, Jill, Ryan, Noah, Sef, Kaj en Dani zijn dan ook heel blij met hun grote huis aan de Ringlaan in Wijchen. Nikie: "Dit is ons paleis. Ik voel me echt een koningin als ik in de tuin zit met een glas wijn, de barbecue aan en de kindjes die lekker aan het spelen zijn." En dat geluk voelt éxtra fijn omdat ze een moeilijke periode doormaakten. Zowel Nikie als Brian hadden hiervoor allebei een andere relatie. Nikie heeft vier kinderen en Brian drie. Een scheiding is altijd vervelend en het kostte de nodige moeite om opnieuw te beginnen. Toch lukte het om een

nieuwe start te maken. Nikie kon een woning krijgen in Wijchen en Brian trok op een gegeven moment bij haar in. Maar ze voelden zich er niet thuis. "Het contact met een paar mensen in de buurt was niet fijn. Het kwam erop neer dat we in hun ogen overlast veroorzaakten", vertelt Nikie. "Met zeven kinderen is het ook altijd druk. Maar ze moeten toch kunnen spelen? Je kunt hen niet met dertig graden uit het zwembadje halen en binnen laten spelen."

Niet veilig

Ze bespraken hun situatie met de wijkbeheerder en de wijkadviseur van Talis zag. Die kwamen bij het gezin over de vloer en keken wat er speelde. Nikie: "Onze kinderen voelden zich niet veilig en waren steeds bang dat ze te veel herrie maakten en daarop aangesproken zouden worden. We moesten echt op onze tenen lopen." Talis zag dat zij deze keer een uitzondering moest maken voor deze bijzondere situatie. Het huis aan de Ringlaan kwam als een geschenk uit de hemel. "Ik kon het gewoon niet geloven toen we te horen kregen dat we hier mochten wonen", zegt Brian. "Er viel een enorme last van mijn schouders. Ik kreeg gewoon de tranen in mijn ogen." Er werd keihard geklust en alle spullen werden binnen twee weken overgebracht

naar het nieuwe huis. Een hele operatie. "We hebben boven vier slaapkamers en beneden maakten we een vijfde slaapkamer voor ons", zegt Nikie. De tuin is groot, met ruimte voor een groot zwembad.

Fijne burens

Het liefst spelen de kinderen buiten. Er is goed contact met de andere mensen in de straat. Hier wordt niet geklaagd over spelende kinderen. Brian: "Met de Vierdaagse werd de straat versierd en zat iedereen gezellig buiten. We kunnen gereedschap lenen van elkaar of je helpt een buurman met stenen sjouwen. We doen hier de dingen die burens voor elkaar doen." In de wintermaanden of als het slecht weer is, is er binnen ook genoeg ruimte. In een aparte eetkamer staat een grote tafel waar ze met z'n allen kunnen eten en waar overdag geknutseld of met Duplo gebouwd wordt. De kinderen vinden het een feest om met zoveel broertjes en zusjes samen te wonen. "En wij genieten. We kunnen ons geluk niet op."

Heeft u ook een bijzonder verhaal, een mooie verzameling of een speciale passie? Laat het ons weten via welkom@talis.nl of via (024) 352 3911 onder vermelding van 'Mag ik even binnen kijken?'



Talis thuis

IN DIT NUMMER —

In actie

Wandelen met burens / p. 3

/

Leefbaarheid

Zorgen voor een fijne buurt/ p. 6

/

Nijmegen

Wie heeft er recht op een woning?/ p. 10

Het informatieblad voor huurders
Nr. 01 / mei 2023



Jongeren krijgen een thuis bij de Havenkade / p. 10-11



Doen wat ons beweegt

De wereld verandert in razend tempo. Nog maar kortgeleden zaten we midden in coronatijd. Vorig jaar viel Rusland Oekraïne binnen. Het zijn grote ontwikkelingen, die ook invloed hebben op Talis. En op de de mensen die in een huurwoning (willen) wonen. Denk bijvoorbeeld aan de energieprijzen of de hoge bouwkosten.

In een veranderlijke wereld volgen wij een stabiele koers. De komende jaren kunt u op ons blijven rekenen als de maatschappelijk verankerde, betrouwbare volkshuisvester.

Vorop staat – altijd – dat wij mensen een betaalbaar en goed thuis willen bieden in een buurt, waar mensen plezierig kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Dat is wat ons beweegt. Waar nodig kunnen we snel inspelen op ontwikkelingen en specifieke vragen vanuit de samenleving. Hierbij onderzoeken wij, werken wij aan de ontwikkeling van onze kennis, maar brengen wij ook tot uitvoering.

Dat kunnen we niet alleen. Dat doen we samen, met huurders, met onze samenwerkingspartners en met alle mensen die bijdragen aan prettig wonen in de wijk.

Hoe? Dat leest u onder meer in deze Talis Thuis.

Ronald Leushuis, bestuurder Talis

Lees meer over wat wij doen op het gebied van leefbaarheid op pagina 6-7 en rond het toewijzen van woningen op pagina 10-11. Op pagina 5 vindt u een korte samenvatting van ons ondernemingsplan.

Talis Thuis is een uitgave van Talis en verschijnt twee keer per jaar. Jaargang 25. De tekst in Talis Thuis is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Het papier van dit magazine is FSC-gecertificeerd.

Samenstelling: Talis
Redactie: Cindy Cloin
Fotografie: Bert Beelen, William Moore, Annet Schiphauwer, Gerard Verschooten
Vormgeving: Gloedinnovate, Nijmegen
Druk: Drukkerij De Kleijn, Wijchen

Inhoud

In actie / p. 3
Wandelen met bure

In het kort / p.4 - 5
Inboedelverzekering
Vergroening
Ondernemingsplan 2023 - 2027

Leefbaarheid/ p. 6
Zorgen voor een fijne buurt

In het kort / p. 8 – 9
Ketelhuis Aldenhof
Valendries
Nieuwbouw Jerusalem
Jaarlijkse huuraanpassing

Nijmegen / p. 10
Wie heeft er recht op een woning?

Mag ik even binnen kijken? / p. 12
Een paleisje voor een gezin
van negen én een hond

In actie



Rudy van der Star (links) tijdens de wandelavond met de bure.

Wandelen met bure “Ik wil graag wat terug doen”

Rudy van der Star (46) kon zijn geluk niet op toen hij een appartement kreeg bij wooncomplex de Rentmeesterhof. Om zijn dankbaarheid te tonen, werkt hij nu als vrijwilliger bij ontmoetingsruimte de Blikvanger. “Ik vind het leuk om andere mensen te helpen.”

“Het geeft me veel voldoening?”

Elke zondagochtend is Rudy bij het koffie-uurtje voor de bewoners om te helpen en een praatje te maken. “Ik doe het nu een paar maanden en zo leer ik ook de andere vrijwilligers en bewoners kennen.”

Lot uit de loterij

Rudy komt oorspronkelijk uit Indonesië. Hij woont sinds zijn achtste met zijn ouders in Nijmegen. Hij woonde ook een tijd in Groesbeek, maar hij wilde graag terug naar Nijmegen om dichterbij zijn ouders te wonen. Een halfjaar geleden is dat gelukt. Hij kreeg een ruim appartement met uitzicht op het Goffertpark en

de voetbalvelden. “Nu is het lente en is alles groen. Zo heerlijk!” Zijn huis was een lot uit de loterij, letterlijk. Want Rudy kreeg zijn woning via loting toegewezen. “Daar ben ik zo dankbaar voor. Ik heb zo veel geluk gehad.”

Wandelavond

Doordeweeks maakt Rudy lange dagen voor zijn werk. Maar dat weerhoudt hem er niet van om zich een paar uur in de week vrijwillig in te zetten. Dat doet hij omdat hij iets terug wil doen. De consulent dienstverlening van Talis keek naar zijn persoonlijke situatie en wees hem bij het welkomstgesprek op de mogelijkheden bij de Blikvanger. Rudy: “Het is erg leuk om te doen en het geeft me veel voldoening.”

Van het een kwam het ander en nu is Rudy lid van het kernteam van vrijwilligers. En hij is medeorganisator van een nieuwe activiteit: de wandelavond. “Wat we graag willen, is dat er niet alleen senioren maar ook jongere bewoners meedoen. Want het is fijn als je je bure wat beter leert kennen. Dat gun ik iedereen.”

Oproep

*Komt u ook graag in actie? Laat het ons weten via **welkom@talis.nl** of via **(024) 352 39 11**, onder vermelding van ‘In actie’.*



Waterschade kan u veel geld kosten.

Schade Inboedelverzekering kan hoop ellende voorkomen

Uw woning, groot of klein, voelt als uw paleis. U geniet er elke dag van. Maar denkt u er ook weleens over na dat er schade in uw woning kan ontstaan, bijvoorbeeld door brand of lekkage? Een inboedelverzekering kan een hoop ellende en veel geld schelen.

“Een inboedelverzekering is heel belangrijk”, zegt Gérard Teurlings, medewerker verzekeringen bij Talis. “Een ongeluk zit in een klein hoekje. We zien helaas te vaak dat mensen schade hebben en dat ze hier niet voor zijn verzekerd.” Een inboedelverzekering verzekert de spullen die in uw woning staan. Dat zijn dingen die u zou meenemen als u gaat verhuizen, zoals een televisie, de bank of het servies. Zo’n verzekering is niet verplicht, maar vergoedt de schade bij diefstal of de schade door bijvoorbeeld brand of lekkage.

Regendouche

“En het gaat niet alleen om spullen. Als iemand de woning naar eigen smaak verbetert, bijvoorbeeld met een duurdere keuken, een regendouche of een nieuwe laminaatvloer, dan is dat niet verzekerd via Talis”, vertelt Gérard. Zulke verbeteringen in huis worden het huurdersbelang genoemd. Die verbeteringen moet u zelf verzekeren via uw inboedelverzekering. Gérard: “Met een inboedelverzekering is het vergoeden van schade snel geregeld en krijgt de huurder meestal de nieuwwaarde vergoed. Er is geen gedoe met de schade verhalen op anderen. Nog een extra voordeel dus.”

Wilt u meer weten over een inboedelverzekering, hoe u dit regelt en wat de voordelen zijn? Kijk dan op: www.inboedelverzekering.com. of op www.talis.nl/schade.



Minder tegels in de tuin helpt om te vergroenen.

Vergroening Meer planten in de tuin: goed voor u én de natuur

Met meer groen kunnen we beter met de veranderingen van het klimaat omgaan. Zo zakt veel regenwater makkelijker weg tussen de planten, en zorgen bomen of struiken in de zomer voor een koelere tuin én een koeler huis. Daarnaast geeft groen een frisse uitstraling en is het beter voor de gezondheid.

Groene tips

Heeft u interesse in een groene tuin, maar weet u niet hoe en waar te beginnen? Wij geven u graag wat tips.

- **Verwijder tegels:** Maak van deze tegels een insectenhotel of een borderrand. Woont u in Nijmegen? Dan kunt u de tegels het hele jaar door gratis laten ophalen door de Tegeltaxi van Operatie Steenbreek. Ook organiseren zij dit jaar met de DAR tegelophaaldagen in de wijken Heseveld, Sint Anna, Hatertse Hei, Grootstal en Hatert.
- **Verbeter de bodem:** Wanneer de stenen weggehaald zijn, kunt u het bestratingszand dat onder de tegels ligt vervangen door tuinaarde.
- **Kies voor planten waar u blij van wordt en die onderhouds-arm zijn:** Dat bespaart u tijd en moeite. Of kies voor bodembedekkers, daarmee krijgt onkruid nauwelijks de kans. Dus: kies wat bij u past. Op de site van Operatie Steenbreek vindt u hiervoor veel tips.
- **Houd de tuin netjes bij:** Geef water als dat nodig is en verwijder regelmatig onkruid.

Operatie Steenbreek

Stichting Steenbreek is in de gemeente Nijmegen actief. Deze stichting is opgericht met een missie: stenen eruit, groen erin. Talis werkt samen met Steenbreek. Kijk voor meer tuintips op: www.steenbreeknijmegen.nl.



Talis staat voor goed wonen in een fijne buurt.

Ondernemingsplan 2023–2027 Welke plannen heeft Talis?

De komende jaren willen we bewoners nog meer betrekken bij wat wij doen. Talis is er voor u en we vragen u om mee te denken. Wij zijn er om te zorgen voor een betaalbaar thuis, voor mensen met lage(re) inkomens. Een woning die zo goed mogelijk bij u past, in een fijne buurt. Dat is waar wij voor staan, dat is wat ons beweegt. Dat doen we samen met onze partners in het netwerk van wonen, welzijn en zorg. Dat staat in ons Ondernemingsplan 2023 – 2027.

Het plan in het kort:



Betaalbaarheid

We vinden het belangrijk dat er voldoende, passende en betaalbare woningen zijn, nu en in de toekomst. Dat doen we bijvoorbeeld door nieuwe woningen te bouwen en flexibele woonvormen mogelijk te maken. Door woningen te verduurzamen verlagen we de woonlasten voor onze huurders. En als er toch betalingsproblemen dreigen, gaan we met iemand in gesprek om een oplossing te zoeken.



Leefbare wijken

Niet alleen de woning moet goed zijn, ook de wijk moet plezierig zijn om in te wonen. Een plek waar iemand zich thuis kan voelen. Daarom zijn wij zichtbaar aanwezig in de wijken en luisteren we goed naar de bewoners. We dragen bij aan de leefbaarheid en doen dat samen met de huurders, huurdersbelangenorganisaties en onze netwerkpartners.



Bouwen en verbouwen

We bouwen nieuwe woningen, snel en betaalbaar, met aandacht voor duurzaamheid. En we verbeteren de woningen die we al hebben. We blijven volop investeren in goed onderhoud, waarbij we ook aandacht hebben voor de schoonheid van ons bezit.



Duurzaamheid

Wij blijven doorgaan met het verduurzamen van onze woningen. De laatste lage-energielabels verbeteren we de komende jaren. In de energietransitie zijn we een belangrijke partner van de gemeente. We dragen bij aan klimaatadaptatie en circulair bouwen. Daarnaast stimuleren we duurzaam gedrag.



Veerkrachtige organisatie

Om dit alles waar te kunnen maken, hebben we een goede organisatie nodig. Onze medewerkers zijn daarvoor enorm belangrijk. Zij zorgen voor een wendbare en weerbare organisatie. Daarom investeren we in de talenten van onze mensen.



Scan de QR-code met de camera van uw smartphone om ons ondernemingsplan online te bekijken.



Samen met kinderen en bewoners werd er opgeruimd in Meijhorst.

Leefbaarheid Zorgen voor een fijne buurt

Prettig wonen in een fijne buurt. Dat wil iedereen graag! We besteden al jaren veel aandacht aan leefbaarheid in de wijken. Het gaat om een schone en veilige buurt, maar ook om de aanpak van overlast. We werken hierbij volop samen met andere partijen. Als alles goed gaat, hebben huurders ons niet zo vaak nodig. Op plekken waar meer speelt, is extra aandacht prettig.

“We willen dat onze huurders in een fijne buurt wonen. Dat vraagt ook iets van ons. We willen zichtbaar en aanwezig zijn, zodat er makkelijk iets te bespreken valt”, zegt Marielle Heuvelmans, manager Leefbaarheid bij Talis. Het sponsoren van activiteiten en projecten in wijken is niet meer toegestaan door de overheid. Zij vragen ons om ons te richten op het huisvesten van mensen met een laag inkomen.

"We zijn niet de regisseur van de wijk"

Toch houden we aandacht voor leefbaarheid en is hier elk jaar een vast budget voor. Dat is altijd zo gebleven.

Zichtbaar en aanwezig

Want soms staat de leefbaarheid onder druk. Dan ligt er bijvoorbeeld afval op straat of is er sprake van overlast. Bewoners kunnen last hebben van elkaar en kleine ergernissen of problemen kunnen het woonplezier flink verpesten. Dat heeft onze aandacht.

“Wij zijn geen jongerenwerker of opbouwwerker, we zijn ook niet de regisseur van de wijk”, zegt Marielle. “Bewoners blijven zelf verantwoordelijk voor hun woonplezier. Maar als het nodig is, kunnen we helpen. We kennen onze huurders goed. We spreken mensen aan als dat nodig is. Onze wijkbeheerders en wijkadviseurs weten wat er speelt en zijn vaak in de buurt of zijn op het wijkkantoor. Bewoners kunnen met hun vragen of zorgen bij hen terecht. En we werken samen met andere partijen, zoals welzijnsorganisatie MeervoorMekaar in Wijchen en Bindkracht10 in Nijmegen.”



In Meijhorst konden bewoners hun grof afval af leveren, als voorbereiding op het groot onderhoud.

Bewoners gaan met elkaar in gesprek en als dat nodig is, schuift de wijkbeheerder aan. Ook is het mogelijk om buurtbemiddeling in te schakelen. Samen met de bewoners kunnen we zo lastige situaties aanpakken en echt wat betekenen.

Samen met Bindkracht10

Sinds de verhuizing naar de Winkelsteeg werkt Talis nog meer samen met welzijnsorganisatie Bindkracht10. We zitten nu namelijk in hetzelfde kantoor. “Boven op de samenwerking die er al in de wijken is, hebben we samen een paar werkgroepen en projecten opgezet”, vertelt beleidsadviseur Isabel de la Torre y Rivas. “In een aantal buurten zijn we aan de slag gegaan, samen met de DAR, de gemeente Nijmegen en andere partijen.”

"Samen zoeken we naar goede oplossingen"

Zo is de werkgroep Schoon en veilig bezig rondom de maisonnettes in Meijhorst. Isabel: “Er is hier al jaren veel zwerfafval en rommel rond de complexen. Samen met de kinderen van de school en de vrijwilligers in de buurt hebben we afval ingezameld. Zo geef je in elk geval het goede voorbeeld! Er werden zakken vol opgehaald. Natuurlijk is er uiteindelijk een gedragsverandering nodig. Ook zijn we in gesprek met de gemeente over het afvalbeleid. Samen zoeken we naar goede oplossingen. Zodat er geen afval meer op de balkons of op straat terecht komt.”



Bewoners van Jerusalem kregen planten voor hun nieuwe tuin.

Energiefixers

Samen met andere woningcorporaties, de gemeente Nijmegen en Bindkracht10 besteedt Talis aandacht aan duurzaamheid en energie besparen. “Het is een belangrijk onderwerp waar we graag aan bijdragen, ook met een paar concrete projecten”, legt Isabel uit. “Dat doen we door mensen te wijzen op energiemaatregelen die ze kunnen nemen. ‘Energiefixers’ komen bij bewoners langs en laten zien wat mensen zelf kunnen doen. Ook brengen ze gratis energiebesparende maatregelen aan. De gemeente bepaalt in welke buurten de energiefixers worden ingezet en wij dragen wooncomplexen aan in die buurten.”

"We kijken steeds wat er nodig is"

Marielle vult aan: “Ook als het gaat om meedoen en elkaar ontmoeten vinden we het belangrijk om extra moeite te doen. Daarnaast vallen onderwerpen als verduurzaming in huis en het vergroenen van tuinen onder leefbaarheid. We kijken steeds wat er nodig is en proberen dat samen met de bewoners en organisaties op te pakken.”



Het kantoor in Aldenhof wordt een plek voor de buurt.

Ketelhuis Aldenhof

Voormalig kantoor wordt huiskamer voor de buurt

Het voormalige ketelhuis, tot voor kort het kantoor van Talis in de Nijmeegse wijk Aldenhof, wordt een huiskamer voor de buurt. Bewoners kunnen hier terecht om elkaar te ontmoeten.

Talis overlegde hierover met het wijkplatform. Welzijns-organisatie Bindkracht10 en SLAK ateliers én bewoners helpen bij de nieuwe invulling. Het idee is dat er van alles kan plaatsvinden, zoals exposities, een atelierruimte en verschillende activiteiten voor jongeren en ouderen.

Betekenis

Op deze manier blijft het pand van betekenis voor de buurt. Zowel Talis als het wijkplatform Aldenhof zijn daar heel blij mee. Het vernieuwde ketelhuis moet aan het einde van het jaar klaar zijn. Er wordt nog gesproken over de precieze invulling. De komende tijd is het gebouw nog kantoor- en vergaderruimte van Talis.

Geschiedenis

Het ketelhuis in Aldenhof werd eind jaren zestig gebouwd voor de stadsverwarming. Later kregen de woningen in Dukenburg een eigen cv-ketel en was stadsverwarming niet meer nodig. In de jaren tachtig werd het een kantoor. De schoorsteen herinnert nog aan de tijd van de stadsverwarming.



Wethouder G. Gerrits en R. Leushuis (Talis) leggen de eerste steen.

Valendries

Bouwen voor senioren in eigen buurt met Alba

In de wijk Valendries in Wijchen is in mei de eerste steen gelegd van het appartementencomplex Alba. Bij de verhuur krijgen 60-plussers uit de eigen buurt met een sociale huurwoning voorrang. De verhuur is inmiddels gestart.

Er komen 27 sociale huurappartementen, verdeeld over maximaal drie woonlagen. Alle appartementen hebben twee slaapkamers. In het gebouw komt ook een ontmoetingsruimte. Volgens Marloes Derksen, verhuiscoach bij de provincie Gelderland, willen senioren best verhuizen, maar willen ze vanwege de sociale contacten graag in de wijk blijven waar ze al langer wonen. Omdat senioren uit de buurt voorrang krijgen, is het net wat makkelijker voor hen om te gaan verhuizen.

Doorstroming

Als zij verhuizen komen er huurwoningen vrij waar andere woningzoekenden terecht kunnen. Marloes: “Zo breng je de doorstroming op gang. Hiermee los je het woningtekort niet op, maar meer mensen komen zo terecht in een passende woning. Je brengt de markt in beweging. In de woning die vrijkomt kan een jong gezin gaan wonen, in het appartement dat zij achterlaten kan een stel wonen dat net gaat samenwonen.”

Levensloopbestendig wonen

Na de bewoners van Valendries en Uilenboom krijgen mensen die een sociale huurwoning in de Entree-regio achterlaten voorrang in het nieuwe complex. Twee van de appartementen zijn bedoeld voor iedereen met een indicatie van de gemeente voor levensloopbestendig wonen (ook jonger dan zestig jaar).



De oude woningen maken plaats voor nieuwe huizen.

Nieuwbouw

Laatste fase bouw Jerusalem van start

Alle spullen en meubels inpakken, verhuizen naar een tijdelijke woning terwijl de oude woning wordt gesloopt. En drie maanden later alles weer inpakken en verhuizen naar de nieuwe woning. Het is een behoorlijke achtbaan voor de bewoners van Jerusalem.

In totaal komen er 220 nieuwe huizen. Op dit moment worden de laatste 48 woningen gebouwd. “Alles is fris en nieuw. De woningen hebben veel comfort. Het tocht niet meer. De isolatie is uitstekend”, vertelt bewonersbegeleider Ferdau Dozeman.

Aardgasvrij

De nieuwe woningen zijn aardgasvrij. Dat is fijn voor de bewoners omdat de gasprijzen flink zijn gestegen. Om de woning te verwarmen en om te douchen en te koken wordt er gebruik gemaakt van een combinatie van zonnepanelen, een zonne-boiler en een warmte-terugwin-systeem. Er wordt daardoor in de wintermaanden wel meer elektriciteit verbruikt en ook hiervan is de prijs gestegen. “Daarom zijn de energiekosten wat lastig te vergelijken met vroeger”, zegt Ferdau. “Maar in de zonnige zomermaanden verdienen de bewoners de energie weer volop terug!” Met hulp van onder meer de energiecoaches krijgen de bewoners tips hoe ze verder kunnen besparen.

Plantjes

Eind april konden de bewoners plantjes ophalen voor hun nieuwe tuin. Een ludieke actie van Talis om van Jerusalem weer een mooie, groene wijk te maken. Na de bouwvak start de gemeente met het tweede deel van het vervangen van de riolering en het inrichten van de openbare ruimte met duurzame bestrating, groene zones en nieuwe lantaarnpalen.



Woningen van Talis op de Hessenberg.

Huuraanpassing

Kleinere verschillen huurprijs en huurbevriezing

Huurders betalen voor soortgelijke woningen soms een verschillende huurprijs. We maken dat verschil kleiner. Dat doen we in kleine stapjes met de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli. Daarnaast bevriezen we de huren van woningen met een slecht energielabel.

Voor mensen met een inkomen tot en met € 48.836,- verhogen we de huur met verschillende percentages. Variërend tussen de 0 en 3,1 %. Het percentage is afhankelijk van de prijs die wij passend vinden voor de woning. Huurders met een inkomen boven € 48.836,- krijgen een huurverhoging van € 50 of €100. Hoeveel het precies wordt, baseren we op het aantal mensen waarmee u samen woont en op uw inkomen.

Huurbevriezing

Volgens de wet hoeven we de huren van woningen met slechte energielabels (D, E, F en G) niet te bevriezen. Omdat we betaalbaarheid belangrijk vinden, kiezen we ervoor om dit toch te doen. Hiermee komen ook we tegemoet aan het verzoek van huurdersverenigingen Accio en Omslag.

Eenmalige huurverlaging

Voor sommige mensen gaat de huur dit jaar omlaag. Deze huurverlaging geldt voor mensen met een laag inkomen en een huur hoger dan € 575,03. Als u hiervoor in aanmerking komt, ontvangt u hierover een brief van ons. Wij raden u aan om de huurverlaging zelf door te geven bij de Belastingdienst.

Op onze website, via de QR-code in de brief of op onze kantoren kunt u de huurkrant lezen. Hierin leggen we ons huurbeleid uit.



Huurder Sonny (links) heeft zojuist de sleutel van zijn nieuwe appartement gekregen van wijkbeheerder Sermand Raoof.

Nijmegen

Wie heeft er recht op een woning?

In de regio Nijmegen moet je soms lang geduld hebben voordat je een sociale huurwoning kunt krijgen. Er wordt dan weleens gemopperd: “Waarom krijgt een statushouder wel een woning bij ons in de straat, maar mijn zoon van 26 jaar niet?” We leggen uit hoe de woningverdeling tot stand komt en wie er recht hebben op een woning.

“Het liefst zouden we iedereen die dat wil vandaag nog aan een woning helpen”, zegt Florence Kleijnen, manager Verhuur bij Talis. Maar de realiteit is anders. Mensen die in Wijchen of Nijmegen een huurwoning willen, moeten daar meestal wel even op wachten. Het woonruimteverdeelsysteem loopt via Entree, een samenwerkingsverband van ongeveer twintig corporaties in de regio Arnhem en Nijmegen. De meeste woningen worden aangeboden op basis van iemands meettijd (hoe lang iemand ergens zelfstandig woont) of de inschrijftijd (de tijd die je opbouwt als je je inschrijft en nog onzelfstandig woont). Sommige groepen maken hierdoor minder kans op een woning.

Jongeren aan bod

Daar probeert Talis iets aan te doen. De nieuwe woningen bij de Havenkade in Nijmegen-West zijn bij uitstek geschikt voor jongeren. De woningen liggen op een prachtige plek aan het water, vlak bij het centrum van Nijmegen. We verhuren hier 77 sociale huurappartementen, tussen de 43 en 80 vierkante meter. Ze zijn vooral bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens.

“Ik heb in de loop van de jaren alles geprobeerd”

Talis koos ervoor om twintig woningen te verloten en de rest te verdelen onder jongeren tot 27 jaar. “Bij een loting hebben jongeren meer kans om een woning te krijgen”, zegt Florence. “En bij het verdelen binnen de jongere leeftijdscategorie natuurlijk ook.”



Feras Faysal kreeg als statushouder een woning in Wijchen waar hij dolblij mee is.

Sonny (30) is daar maar wat blij mee. Hij heeft zich ingeschreven bij Entree toen hij achttien jaar was. Inmiddels heeft hij twaalf jaar inschrijftijd en heeft hij op verschillende plekken gewoond. Van een kamer in een studentenhuis tot anti-kraak, maar ook bij familie. Hij wilde al veel langer een eigen huis, maar dat lukte niet. “Ik heb in de loop van de jaren alles geprobeerd.”

“Ik heb ongezien ja gezegd”

Onlangs reageerde hij op een woning bij de Havenkade. En met succes. “Ik kreeg geen woning via loting, maar op basis van mijn inschrijftijd. Ik was met vakantie toen ik hoorde dat ik de woning kon krijgen, en ik heb ongezien ja gezegd”, vertelt Sonny, terwijl hij voor de eerste keer binnenkomt in zijn nieuwe woning. Op een zonnige dag in april krijgt een groot deel van de nieuwe huurders hun sleutel en kunnen ze gaan klussen en inrichten.

Urgentie en bijzondere toewijzing

Van de ongeveer duizend woningen die per jaar vrijkomen voor verhuur, mogen we maximaal 15% verloten. Ook mag 20% van de woningen worden aangeboden via maatwerk, zoals het verdelen van woningen binnen bepaalde leeftijdsgroepen, zoals jongeren en 60-plussers of aan mensen die zorg nodig hebben. Een deel van de maatwerkwoningen gaat naar cliënten van de werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). Dat zijn mensen die bijvoorbeeld vanuit een begeleide woonvorm zelfstandig gaan wonen. Florence: “We zijn er voor de mensen met lagere inkomens en voor de mensen die niet op eigen kracht een woning kunnen vinden. Dat is onze maatschappelijke taak. Hierover maken we afspraken, samen met de gemeente en andere corporaties in de regio.”



De Havenkade ligt vlak bij het centrum van Nijmegen.

“Daarnaast gaat ongeveer 7% van de woningen die vrijkomen naar statushouders. Zo kreeg de 29-jarige Feras Faysal uit Syrië een woning in Wijchen. “Ik ben er heel blij mee, want ik ben volksgezondheidsspecialist en in de omgeving van Nijmegen is er veel werk.”

Florence: “Het aantal woningen voor statushouders kan per jaar verschillen, afhankelijk van het aantal vluchtelingen dat een status heeft gekregen.” Dan zijn er ook nog mensen die urgentie hebben, bijvoorbeeld vanwege een medische achtergrond of sociale problemen. Hier gaat zo’n 10% van de woningen die we verhuren naartoe. Op de overige woningen kan iedereen (die aan de inkomenseisen voldoet) reageren.

Niemand uitsluiten

Binnenkort komt er een nieuwe huisvestingsverordening in de regio en worden ook de afspraken over het toewijzen van woningen opnieuw bekeken. Florence: “Als je de kans voor starters wilt verhogen, dan kun je afspreken dat je meer woningen gaat verloten. Tegelijkertijd blijft het aantal woningen dat we kunnen verhuren gelijk. En starters laten geen woning achter voor iemand anders. Hier moet je dus goed over nadenken.”

“Ouderen willen – terecht – graag in hun eigen buurt blijven wonen”

Senioren die hun eengezinswoning achterlaten en verhuizen naar een kleiner appartement, brengen zo een hele verhuisbeweging op gang. Florence: “Daar zijn meer mensen mee geholpen, maar makkelijk is het niet. Ouderen willen – terecht – graag in hun eigen buurt blijven wonen. Dus ook daar werken we aan. Bij het nieuwe appartementencomplex Alba in Wijchen krijgen ouderen uit de buurt voorrang bij de verhuur. Zo zorgen we ervoor dat we zo veel mogelijk mensen aan een woning helpen en zo min mogelijk mensen uitsluiten.”