



Nieuwe huurprijzen per 1 juli 2024

Zoals ieder jaar passen wij de huurprijzen van onze woningen aan. Hierover kreeg u een brief. In deze brief staat óf uw huur per 1 juli 2024 stijgt en hoeveel deze stijgt. De meeste huurders krijgen een huurverhoging, variërend van 0% tot maximaal 4,5%. In sommige situaties gelden er uitzonderingen.

Wat verandert er dit jaar voor u?

1. U huurt een zelfstandige woonruimte 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 2024.

Is uw huidige netto huur lager dan de netto huur die wij passend vinden?

Dan verhogen we uw netto huurprijs per 1 juli 2024. Hoe groter het verschil, hoe hoger de huurverhoging (maximaal 4,5%).

2. U huurt een onzelfstandige woonruimte

Dan krijgt u een huurverhoging tot maximaal 4,5%

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

Maximale huur*

Passende netto huurprijs

Netto huur



Verskil	€ 0,-	€ 0 - € 25,-	€ 25 - € 75,-	€ 75,- of meer
Huurverhoging 2024 (per maand)	0%	2,5%	3,5%	4,5%

*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. Talis vraagt de maximale huur niet, omdat we het belangrijk vinden dat wonen betaalbaar blijft.

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.

Talis verkleint de verschillen tussen huurprijzen van soortgelijke woningen

We brengen de netto huur van uw woning dichterbij de huurprijs die we passend vinden voor de kwaliteit van de woning. Per 1 juli 2024 betekent dit dat we de huurprijs van uw woning verhogen of gelijk houden.



In sommige situaties gelden er uitzonderingen:

1. Uw huur is minder dan €300,-

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

2. Uw woning heeft energielabel D, E, F of G

Huurders van een zelfstandige sociale huurwoning met een slecht energielabel (D, E, F of G) én met een inkomen tot en met € 52.753 krijgen geen huurverhoging. Heeft u in het verleden uw woning niet laten verduurzamen door Talis? Of kregen wij door u niet de mogelijkheid het energielabel vast te stellen? Dan geldt deze uitzondering niet.

3. U heeft een hoger inkomen

Dan krijgt u een huurverhoging van € 50,- of € 100,-. Dit vinden wij passend voor uw inkomen en de kwaliteit van uw woning. 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 4,5%. Hieronder ziet u wat voor u geldt:

	Huurverhoging €50	Huurverhoging €100
U woont alleen	Inkomen tussen € 52.753 en € 62.191	Inkomen hoger dan € 62.191
U woont met twee personen of meer	Inkomen tussen € 61.046 en € 82.921	Inkomen hoger dan € 82.921

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 2024 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.

Ontvangt u huurtoeslag?

De Belastingdienst past de huurtoeslag niet meteen aan. Uw maandelijkse voorschot blijft dus hetzelfde. Ook als uw inkomen in 2022 of 2023 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).

Is uw inkomen gedaald?

Dan heeft u mogelijk recht op huurverlaging.

U krijgt éénmalig een huurverlaging in de volgende situatie:

- u woonde op 1 maart 2023 in uw huurwoning;
- u heeft nog geen huurverlaging voor lage inkomens gehad;
- u betaalt voor de woning meer dan € 577,91 aan kale huur per maand;
- u woont alleen en uw inkomen over de afgelopen 6 maanden inclusief vakantietoeslag was lager dan € 12.421 (of € 12.216 als u AOW krijgt);
- u woont met twee of meer personen en uw inkomen over de afgelopen 6 maanden inclusief vakantietoeslag was lager dan € 16.186 (of € 17.576 als u AOW krijgt).

Voldoet u aan bovenstaande? Neem dan contact met ons op.

Met de overheid spraken we af dat huurders met een laag inkomen en een hogere huur eenmalig een huurverlaging krijgen. Meer informatie hierover leest u op de [website van de Rijksoverheid](#).

Kreeg u eerder een inkomensafhankelijke huurverhoging, maar is uw huishoudinkomen gedaald?

Dan komt u mogelijk in aanmerking voor een (tijdelijke) huurverlaging. Is uw huishoudinkomen minimaal 6 maanden geleden gedaald tot onder € 47.699,- (eenpersoonshuishouden) of € 52.671,- (meerpersoonshuishouden)? Neem dan contact met ons op.



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 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.

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 verschillende belastingen betalen. Dit alles maakt dat we boven op ons huishoudboekje zitten en proberen de beste keuzes te maken.

Als betalen niet (meer) gaat?

Het kan zijn 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, budgetcoaching. U kunt ook gebruik maken van Geldfit. Geldfit is een organisatie waar wij mee samenwerken. Zij geven gratis tips en informatie die passen bij uw financiële situatie. Ook helpen ze u met het vinden van de juiste personen die u kunnen helpen. Geldfit is anoniem en deelt uw gegevens niet met ons of andere instellingen.

Meer informatie hierover vindt u op onze website. www.talis.nl > ik-ben-huurder > over-huren > huurachterstand

Wat deden wij met uw huur?

€ 586

€ 586 is de gemiddelde huurprijs (2023)



€ 3 - Verplichte heffingen

Talis betaalt jaarlijks een bijdrage aan de overheid voor toezicht op de woningcorporaties.



€ 49 - Belastingen en verzekeringen

Denk aan onroerendzaakbelasting, rioolheffing en verzekering van de woningen.



€ 58 - Rente

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



€ 141 - Dienstverlening organisatie

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



€ 142 - 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.



€ 193 - Onderhoud

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



Wat vinden huurdersverenigingen Accio en Omslag?

Onze huurdersverenigingen vroegen we te reageren op ons voorstel voor de nieuwe huurprijzen. Beide verenigingen reageren overwegend positief.

"Wij vinden het belangrijk dat wonen betaalbaar blijft nu en in de toekomst. Daarom blijven we de ontwikkelingen kritisch volgen".

Huurders
Vereniging
OMSLAG

"Wij stellen het op prijs dat de huurverhoging voor sociale huurwoningen beperkt blijft tot maximaal 4,5%".



Warmte- en/of servicekosten

Woont u in een woning waarbij de warmte- en servicekosten in de huurprijs zijn opgenomen? Dan bestaat de kans dat deze kosten ook veranderen. Dit ziet u in de specificatie in de huurverhogingsbrief. Dit bedrag is een voorschot en passen wij per 1 juli aan. Zo zorgen we ervoor 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 2024 apart de afrekening van deze kosten over 2023.

Gewijzigde huurprijs betalen

Maakt u zelf iedere maand de huur over? Of heeft u een maandelijkse overschrijving bij uw bank 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.



Contact, 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 contactgegevens 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

www.talis.nl