



Nieuwe huurprijzen per 1 juli 2026

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 2026 stijgt en hoeveel deze stijgt. De meeste huurders krijgen een huurverhoging variërend van 0% tot maximaal 4,1%. In sommige situaties gelden er uitzonderingen.

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. De meeste woningen van Talis hebben energielabel B. Ons streven is om alle woningen met een slecht energielabel uiterlijk in 2029 te verbeteren, waarbij we minimaal de labels E, F en G aanpak-

ken en waar mogelijk ook label D. 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.

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 2026.

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

Dan verhogen we uw netto huurprijs per 1 juli 2026. Hoe groter het verschil, hoe hoger de huurverhoging (maximaal 4,1%).

2. U huurt een onzelfstandige woonruimte

Dan krijgt u een huurverhoging tot maximaal 3,6%.

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

Maximale huur*

Passende netto huurprijs

Netto huur

	€ 610,-	€ 600,-	€ 510,-
Verskil	€ 0,-	€ 0 - € 100,-	€ 100,- of meer
Huurverhoging 2026 (per maand)	0%	3,5%	4,1%

***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. De huurprijs die een huurder betaalt, is sterk afhankelijk van het moment dat de huurovereenkomst is afgesloten.



In sommige situaties gelden er uitzonderingen op de huurverhoging

- 1. Uw huur is minder dan € 350,-** – Huurders die een zelfstandige woning huren met een huur onder € 350,- 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 energielabel (D, E, F of G) én met een inkomen tot en met € 59.503 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 woont in project NDW21** – NDW21 is een gezamenlijk project van Portaal, Woonwaarts, SSH& en Talis. De huurverhoging die hiervoor geldt bedraagt maximaal 3,6%.
- 4. 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 4,1%. Hieronder ziet u wat voor u geldt:

	Huurverhoging € 50,-	Huurverhoging € 100,-
U woont alleen	Inkomen tussen € 59.504,- en € 70.149,-	Inkomen hoger dan € 70.149,-
U woont met twee personen of meer	Inkomen tussen € 68.858,- en € 93.531,-	Inkomen hoger dan € 93.531,-

Is uw inkomen gedaald? Dan heeft u mogelijk recht op huurverlaging

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 € 59.504,- (eenpersoons-huishouden) of € 68.858,- (meerpersoonshuishouden)? Neem dan contact met ons op! Wij zijn bereikbaar via (024) 352 39 11 of welkom@talis.nl.



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 2026 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 & 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.



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 of 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

Ontvangt u huurtoeslag?

De Belastingdienst past de huurtoeslag niet meteen aan. Uw maandelijkse voorschot blijft dus hetzelfde. Ook als uw inkomen in 2024 of 2025 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).

Gewijzigde huurprijs betalen

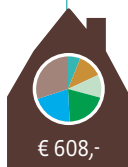
Maakt u zelf iedere maand de huur over? Of heeft u een maandelijkse overschrijving bij uw bank lopen? Zorg er dan zelf voor dat u per 1 juli het nieuwe bedrag overmaakt. Het kan voor u makkelijker zijn om de huur via een automatische incasso te betalen. Op [onze website](#) leest u hoe u dat regelt.

Warmte- en/of servicekosten

Woont u in een woning waarbij de warmte- en/of servicekosten in de huurprijs zijn opgenomen? Dan veranderen deze kosten misschien ook. 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. Net zoals vorig jaar ontvangt u van ons vóór 1 juli 2026 de afrekening van deze kosten over 2025.



Dit doen wij met uw huur.



€ 608,- is de gemiddelde huurprijs (2025)



€ 1 - Verplichte heffingen

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



€ 56,- Belastingen en verzekeringen

Denk aan onroerendzaakbelasting, rioolheffing en verzekering van de woningen.



€ 72,- Rente

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



€ 131,- Dienstverlening organisatie

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



€ 182 - 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.



€ 166,- Onderhoud

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



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. Spreekt u liever iemand persoonlijk, neem dan contact met ons op.

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