# Position Paper HYA

## Vrije sector en middenhuur

Betaalbaar wonen. Zekerheid houden. Mee kunnen beslissen.

**Huurders Ymere Amsterdam**
**November 2026**

# Inhoudsopgave


| | |
|---|---|
| Betaalbaar wonen met zekerheid | **3–4** |
| Dezelfde zorgen, verschillende rechten | **5** |
| Het maximum is geen streefhuur | **6** |
| Betaalbaarheid vraagt eigen keuzes | **7** |
| Huurtoeslag helpt | **8** |
| Hulp die past bij de situatie | **9** |
| Een goede woning en een eerlijke uitweg | **10** |
| De route naar de Huurcommissie | **11** |
| Meepraten vóór besluiten | **12** |
| Standpunten HYA | **13–14** |
| Bronnen en onderbouwing | **15–16** |
| Colofon | **17** |

# Betaalbaar wonen met zekerheid




Iedereen moet goed en betaalbaar kunnen wonen, met de zekerheid dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft. Huurders in de middenhuur en vrije sector moeten daarop kunnen rekenen, ook als hun persoonlijke situatie verandert. Huurders Ymere Amsterdam (HYA) komt op voor alle huurders van Ymere en Yvastgoed in Amsterdam. In dit position paper richten we ons op middenhuurders en vrijesectorhuurders. Wij willen dat Ymere en Yvastgoed hun maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze huurders waarmaken: met betaalbare woonlasten, hulp bij inkomensdaling, goed onderhoud en daadwerkelijke invloed op beslissingen over hun woning en complex.

## Een jarenlange inzet

HYA heeft al sinds 2020 een werkgroep voor vrije sector, die zich sinds enige jaren ook met middenhuur bezighoudt. De in 2021 gepubliceerde speerpunten vragen om betaalbare huren, maatwerk bij inkomensdaling, meer inzicht in het beleid en betere toegang tot de Huurcommissie. Dit paper bouwt daarop voort. De nieuwe huurwetgeving verandert de rechten van huurders, maar neemt de oorspronkelijke zorgen niet weg.[1]

# Betaalbaar wonen met zekerheid



In 2026 zijn de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) een campagne gestart ‘Vrije sector & middenhuur: laat uw stem horen’. De enquête en de gesprekken met huurders in het kader van deze campagne versterken onze inzet. De HYA-bijeenkomst van 5 oktober 2026 is één van die momenten. Huurders vertelden over oplopende woonlasten, onvoldoende hulp als hun inkomen daalt, onderhoudsproblemen en moeite om gehoor te krijgen. De campagne richt zich ook op het opbouwen van een sterker huurdersnetwerk.[2–4]

## De nood is niet voorbij

Van de 102 deelnemers aan de SHY-enquête vindt ongeveer 80% de huurverhoging te hoog en ruim de helft de huidige huur te hoog. Deze uitkomsten zijn een serieus signaal, geen representatieve meting van alle huurders of van iedere huursector afzonderlijk. Ook positieve ervaringen verdienen aandacht: ze laten zien dat het beter kan.[3]

HYA luidt de noodklok: een woning die bij het tekenen van het contract betaalbaar was, kan later onbetaalbaar worden. Een huurder kan dan vastzitten tussen een te hoge huur en het ontbreken van een betaalbaar alternatief. Een maatschappelijk verhuurder moet voorkomen dat mensen pas hulp krijgen als er schulden zijn.

# Dezelfde zorgen, verschillende rechten

“Middenhuur” werd jarenlang gebruikt voor een prijsklasse binnen de vrije sector. Sinds 1 juli 2024 bestaat ook wettelijk gereguleerde middenhuur. Dat is niet hetzelfde. De huidige huurprijs alleen vertelt niet welke rechten iemand heeft. De contractdatum, de kale huur bij het begin van de huur en de woningpunten tellen mee. Die punten drukken de kwaliteit van de woning uit, bijvoorbeeld de oppervlakte en het energielabel.[5]

| Groep | Wat geldt in hoofdlijnen? |
|---|---|
| **Gereguleerde middenhuur** | Bij contracten afgesloten op of na 1 juli 2024: een kale beginhuur in het wettelijke middensegment bij minstens 144 punten, of een hogere beginhuur bij 144–186 punten. Een hogere beginhuur maakt zo’n woning dus niet automatisch vrije sector. Er geldt een wettelijke maximale huur. |
| **Oudere vrijesectorcontracten met 144–186 punten** | Een vrijesectorcontract van vóór 1 juli 2024 voor een woning met 144– 186 punten wordt niet vanzelf gereguleerde middenhuur. Deze huurders kunnen dus minder bescherming hebben dan nieuwe buren in een vergelijkbare woning. |
| **Overige vrijesectorcontracten** | Geen algemene maximale kale huur op basis van punten. Wel regels voor onder meer jaarlijkse huurverhoging. Bij nieuwe contracten is voor vrije sector zowel minstens 187 punten als een kale beginhuur boven de toepasselijke vrijesectorgrens nodig. |

Een belangrijke uitzondering bij oude contracten: voor woningen met maximaal 143 punten geldt sinds 1 juli 2025 ook bij een oud vrijesectorcontract de wettelijke maximale huur volgens het puntenstelsel. Deze huurders moeten de bescherming krijgen waarop zij al recht hebben.[5]

**HYA vraagt Ymere en Yvastgoed om iedere huurder begrijpelijk te laten weten in welke sector het contract valt, welke puntentelling geldt en hoe de huurverhoging is berekend. Iedere huurder moet weten welke regels gelden en bij wie hij terechtkan.**

# Het maximum is geen streefhuur

| Huurverhoging in 2026 | Landelijk maximum | Ymere publiceert |
|---|---|---|
| **Gereguleerde middenhuur** | 6,1% | 4,4% |
| **Vrije sector, inclusief oudere vrijesectorcontracten** | 4,4% | Volgens contract (max. 4,4%) |

Ymere mag de huur alleen verhogen als dit in het contract is afgesproken. Staat er een lagere verhoging in het contract? Dan geldt die lagere grens. Bij gereguleerde middenhuur blijft daarnaast de maximale puntenhuur gelden. Dit overzicht betreft de jaarlijkse verhoging; voor woningverbetering gelden aparte regels. De percentages zijn voor 2026.[6–7]

**Voor beide groepen: voorspelbare jaarlijkse huurontwikkeling**
HYA vraagt een jaarlijkse verhoging van hoogstens de inflatie, met een absolute bovengrens van 4%, en zonder een minimumverhoging. Een lagere wettelijke of contractuele grens blijft gelden. Wij willen deze grens vastleggen in afspraken met Ymere en Yvastgoed.[1, 4]

Ook onder dat plafond kan maatwerk nodig zijn. Een gemiddelde inflatie of loonstijging zegt weinig over het inkomen van een gepensioneerde, iemand die minder kan werken of een huishouden dat één inkomen verliest. Huurmatiging en persoonlijke hulp horen daarom bij elkaar.

De Woonbond waarschuwde al in 2023 voor hoge vrije huren en de beperkte keuzevrijheid van huurders. Ook vroeg de bond aandacht voor bestaande contracten. HYA sluit aan bij die zorg: nieuwe regels mogen geen reden zijn om de huurders die buiten de bescherming vallen uit het oog te verliezen.[12]

# Betaalbaarheid vraagt eigen keuzes

Dat een huur wettelijk is toegestaan, maakt die nog niet betaalbaar. HYA verwacht van Ymere en Yvastgoed keuzes die passen bij hun maatschappelijke taak. Het inkomen bij het begin van de huur is geen garantie dat iemand de woning jaren later nog kan betalen.

**Voor middenhuur: bescherming benutten én huren matigen**

HYA vraagt om correcte puntentellingen, herstel van te hoge huren en behoud van betaalbare middenhuur bij nieuwe verhuur. De wettelijke puntenhuur is een bovengrens, geen streefhuur. Beginhuren en inkomenseisen moeten aansluiten bij de huishoudens voor wie de woningen bedoeld zijn. Beoordeel de totale woonlasten, niet alleen de kale huur.

Dat Ymere in 2026 voor middenhuur 4,4% noemt in plaats van het landelijke maximum van 6,1%, laat zien dat er beleidsruimte is. HYA vraagt om een blijvende afspraak over huurmatiging, zodat huurders niet ieder jaar afhankelijk zijn van een nieuwe keuze.[6–7]

**Voor vrije sector: ook buiten de wettelijke plicht begrenzen**

HYA vraagt om het puntenstelsel vrijwillig als plafond voor de kale huur te gebruiken, in aansluiting op de inzet van de HYA werkgroep uit 2021. Dat is een beleidsverzoek aan Ymere en Yvastgoed. Geef voorrang aan oudere contracten van woningen met 144– 186 punten: laat deze bewoners niet jarenlang meer betalen alleen omdat zij eerder zijn komen wonen.[1]

Maak inzichtelijk welke huurverlagingen dit vraagt en spreek de uitvoering af. Ook voor woningen boven de middenhuurgrens willen wij een onderbouwde huur die past bij de kwaliteit. Alleen verwijzen naar wat de markt toestaat is voor HYA onvoldoende.

# Huurtoeslag helpt

**Wat verandert vanaf 2026?**
Een hoge huur sluit huurtoeslag niet meer op zichzelf uit. Ook middenhuurders en vrijesectorhuurders kunnen recht hebben op toeslag, als zij aan de overige voorwaarden voldoen, waaronder inkomen, vermogen en een zelfstandige woning.[8]

De berekening kent wel een bovengrens: in 2026 doorgaans € 932,93 kale huur per maand. Voor huishoudens waarvan de oudste bewoner jonger dan 21 is, geldt in beginsel € 498,20. De leeftijd vanaf welke de hogere berekeningsgrens geldt, daalt van 23 naar 21 jaar. Servicekosten tellen vanaf 2026 niet meer mee.[8]

**€ 267,07**
boven de berekeningsgrens bij € 1.200 kale huur

Bij € 1.200 kale huur valt bijvoorbeeld € 267,07 boven de gewone berekeningsgrens. Over dat deel wordt geen toeslag berekend. Ook de huur onder die grens wordt niet volledig vergoed. Daar komen servicekosten en energie nog bij. Dit is een uitleg van het ongedekte deel, geen persoonlijke toeslagberekening.

**Waarom alleen verwijzen naar toeslagen niet genoeg is**
Niet iedereen komt in aanmerking. Niet iedereen die recht heeft vraagt aan. En wie wel toeslag krijgt, kan nog steeds te hoge woonlasten hebben. Daarnaast kan de huur door opeenvolgende verhogingen onbetaalbaar worden zonder een plotselinge inkomensdaling. HYA wil dat toeslag helpt om woonlasten te verlagen; zij mag geen reden worden om hoge huren in stand te houden.

# Hulp die past bij de situatie

**Bouw de bestaande huurkorting uit**
Ymere heeft de huurkortingsregels in 2026 verruimd en beschrijft hulp bij tijdelijke of blijvende inkomensdaling. De korting zelf blijft tijdelijk. De voorwaarden noemen een onverwachte inkomensdaling, een vermogenstoets en het eerst benutten van huurtoeslag en woonkostentoeslag. Ymere verwacht ook dat huurders actief zoeken naar een woning die bij hun inkomen past. De koepel van huurdersorganisaties van Ymere SHY verwelkomt de verruiming, maar vraagt ook aandacht voor structurele betaalbaarheidsproblemen.[9–10]

HYA vraagt voor middenhuur én vrije sector een duidelijk toegankelijke regeling, met expliciete bevestiging dat ook de betreffende huurders van Yvastgoed eronder vallen. Niet iedere huurder kan uit de algemene informatie opmaken wat in zijn situatie mogelijk is.

Bij de beoordeling moet meetellen of er na betaling van de woonlasten genoeg overblijft voor noodzakelijke dagelijkse uitgaven. Beoordeel ook pensionering, overlijden of vertrek van een partner, ziekte en langdurig achterblijvende inkomens. Ook als een inkomensdaling vooraf te verwachten was, mag dat geen automatische reden zijn om hulp te weigeren. Bied tijdelijke korting bij tijdelijk verlies en een duurzame oplossing bij een blijvend tekort, zo nodig blijvende huurverlaging.

Help huurders bij toeslagaanvragen en voorkom dat zij tijdens de beoordeling verder in de problemen raken. Zorg voor één aanspreekpunt, een schriftelijk besluit met redenen en een mogelijkheid tot herbeoordeling. Een verhuizing kan een oplossing zijn als er werkelijk een passende, betaalbare woning beschikbaar is. Zij mag geen standaardantwoord zijn op een hulpvraag.

# Een goede woning en een eerlijke uitweg

## Huur bovenmaats, onderhoud en reparatie benedenmaats

Van de 102 deelnemers aan de SHY-enquête is 46% ontevreden over het onderhoud. De werkgroep hoort vooral klachten over verouderde gebouwen en reparaties die slecht worden opgepakt. Huurders worden van het kastje naar de muur gestuurd. Volgens de werkgroep heeft Ymere te weinig zicht op de uitvoering en controleert zij onvoldoende of het gebrek is verholpen.

HYA wil dat Ymere en Yvastgoed zelf verantwoordelijk blijven voor de reparatie, ook als zij een aannemer inschakelen. Geef huurders één aanspreekpunt, grijp in als afspraken niet worden nagekomen en vraag na of het gebrek is verholpen. Huurders moeten ook kunnen rekenen op een gezonde woning en een duidelijke servicekostenafrekening.

Vanaf 1 januari 2027 kunnen middenhuurders ook bezwaar maken tegen een jaarlijkse huurverhoging als de Huurcommissie vóór de ingangsdatum ernstige gebreken heeft vastgesteld. HYA vraagt Ymere en Yvastgoed dit beleid ook in de vrije sector toe te passen en niet afhankelijk te maken van een voorafgaande uitspraak van de Huurcommissie.

HYA wil dat Ymere en Yvastgoed de jaarlijkse huurverhoging achterwege laten zolang ernstige, gemelde onderhoudsgebreken waarvoor zij verantwoordelijk zijn niet zijn verholpen. Dat is een aanvullende beleidswens. Bestaande rechten op huurverlaging bij gebreken blijven daarnaast gelden waar zij van toepassing zijn.

# De route naar de Huurcommissie

| Onderwerp | Middenhuur | Vrije sector |
|---|---|---|
| **Maximale kale huur** | Bindende beoordeling mogelijk. | Geen algemene bindende toets van de lopende kale huur op basis van punten. |
| **Ernstige gebreken** | Bindende uitspraak over tijdelijke huurverlaging mogelijk. | Advies over huurverlaging mogelijk als huurder en verhuurder schriftelijk instemmen. |
| **Jaarlijkse huurverhoging** | Toetsing bij de Huurcommissie mogelijk. | Toetsing bij de Huurcommissie is al mogelijk. |
| **Servicekosten** | Bindende beoordeling mogelijk. | Contract afgesloten op of na 1 juli 2024: bindende beoordeling. Contract van vóór die datum: advies met schriftelijke instemming van beide partijen. |

Een toets van de beginhuur kan uitwijzen dat een woning ten onrechte als vrije sector is verhuurd. Voorwaarden en termijnen verschillen per procedure. De Huurcommissie kan geen reparaties afdwingen; de rechter kan dat wel. Ook vrijesectorhuurders kunnen bij gebreken de rechter om huurverlaging vragen.[5], [11], [15]

Voor middenhuur vraagt HYA heldere uitleg en ondersteuning om bestaande rechten te benutten. Voor vrije sector vragen wij dat Ymere en Yvastgoed standaard schriftelijk instemmen met de adviesroute waar die beschikbaar is, ook bij bestaande contracten. Leg tevens vast dat zij zo'n advies volgen. Dat laatste is een afspraak met de verhuurder; het maakt het advies niet vanzelf tot een wettelijk bindende uitspraak. Via SHY en de Woonbond wil HYA daarnaast blijven aandringen op ruimere wettelijke toegang tot bindende geschilbeslechting voor vrijesectorhuurders.[11]

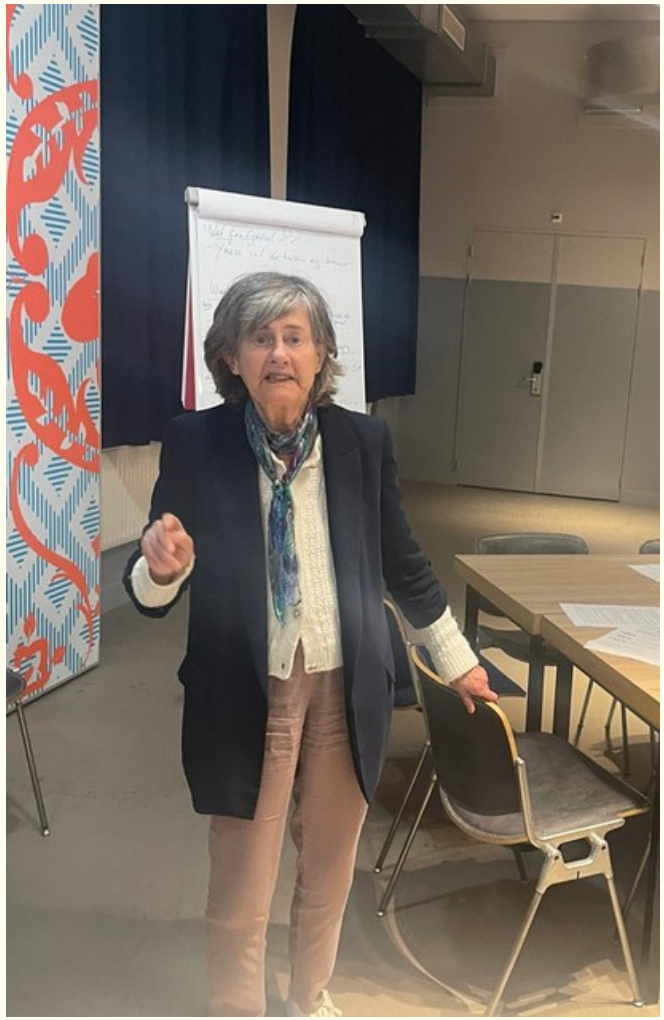
Bij een bindende uitspraak kunnen huurder en verhuurder de zaak binnen acht weken na verzending van de uitspraak aan de kantonrechter voorleggen.

Zonder huurverhogingsbeding is een jaarlijkse huurverhoging in middenhuur en vrije sector niet mogelijk. De Huurcommissie verklaart een verzoek via deze procedure dan niet-ontvankelijk.

Bronnen Huurcommissie: Na de uitspraak · Huurverhogingsbeding

# Meepraten vóór besluiten

Betrek bewoners uit beide groepen tijdig bij onderhoud, verduurzaming en de gevolgen voor hun totale woonlasten. Wij vragen dat Ymere in gemengde complexen met de bewonerscommissie overlegt vóórdat het zijn standpunt in de vereniging van eigenaars (VvE) bepaalt. Bied ook huurders zonder bewonerscommissie een ingang. Ook hun ervaringen en voorstellen moeten meewegen in de besluiten. Dit geldt voor middenhuur én vrije sector.



### 09 Van standpunt naar afspraken

HYA wil met Ymere en Yvastgoed concrete afspraken maken, via het eigen overleg, SHY en de nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Leg per afspraak vast voor welke huurders zij geldt, wie verantwoordelijk is, wanneer zij ingaat en hoe het resultaat wordt gevolgd.

### Samenhang met andere HYA-stukken

Voor ouder worden, woningaanpassingen en passende doorstroming verwijzen wij naar Zo willen wij oud worden in Amsterdam. Voor toegang tot wonen, woningdelen en woonperspectief van jongeren naar Jong wonen in Amsterdam.

Onze visie op onderhoud, verduurzaming en bewonersinvloed hebben we ingebracht bij de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) voor de nieuwe prestatieafspraken. In dit position paper over middenhuur en vrije sector staat de aanvullende vraag centraal: hoe zorgen we dat middenhuurders en vrijesectorhuurders daadwerkelijk meedoen en niet tussen regelingen vallen?[13]–[14]

# Standpunten HYA

Tien afspraken die HYA vraagt · 1–5

**01 Duidelijkheid per contract.** Leg voor beide groepen de sector, punten en huur-ontwikkeling goed uit. Wees transparant en behulpzaam.

**02 Middenhuur betaalbaar houden.** Pas de wettelijke puntenhuur correct toe en leg blijvende huurmatiging en betaalbare beginhuren vast.

**03 Oudere vrije contracten meenemen.** Spreek vrijwillige begrenzing op puntenhuur af. Geef bij huurverlaging voorrang aan oudere vrijesectorcontracten voor woningen met 144–186 punten.

**04 Huurverhogingen begrenzen.** Voor beide groepen: hoogstens inflatie en maximaal 4%; lagere wettelijke of contractuele grenzen blijven gelden.

**05 Maatwerk dat werkelijk helpt.** Voor beide groepen: beoordeel de resterende woonlasten na toeslagen en bied ook bij te verwachten of blijvende problemen een oplossing.

# Standpunten HYA

Tien afspraken die HYA vraagt · 6–10

**06 Huur bovenmaats, onderhoud en reparatie benedenmaats.** Houd zelf zicht op reparaties. Controleer of het gebrek is verholpen en geef inzicht in de servicekosten.

**07 Toegang tot onafhankelijke beoordeling.** Middenhuur: benut bestaande rechten. Vrije sector: maak advies van de Huurcommissie standaard toegankelijk waar die adviesroute beschikbaar is, en spreek af dat Ymere en Yvastgoed het advies volgen.

**08 Invloed op woning en complex.** Voor beide groepen: betrek huurders vóór besluiten, ook in VvE-complexen en zonder bewonerscommissie.

**09 Volg het woningaanbod.** Laat voor de middenhuur en de vrije sector apart zien hoeveel woningen erbij komen en verdwijnen. Rapporteer ook hoe de huurprijzen veranderen bij nieuwe verhuur.

**10 Vaste opvolging.** Bespreek minstens tweemaal per jaar met de werkgroep de voortgang, klachten en aanvragen voor maatwerk. Rapporteer apart over gereguleerde middenhuur, vrijesectorcontracten van vóór 1 juli 2024 voor woningen met 144–186 punten, en alle overige vrijesectorcontracten.

# Bronnen en onderbouwing

Bedragen en percentages met jaartal gelden voor 2026. De voorstellen zijn inzet voor overleg; zij zijn niet zonder meer bestaande rechten of overeengekomen beleid. Dat geldt onder meer voor de bovengrens van 4%, het achterwege laten van huurverhoging bij ernstige gebreken, blijvende huurverlaging waar nodig en het halfjaarlijkse voortgangsoverleg. De kleine, verhoogde cijfers in de tekst verwijzen naar de genummerde bronnen hieronder.

1. HYA, Speerpunten werkgroep Vrije sector huur (29 oktober 2021). Basis voor de jarenlange inzet; de juridische beschrijving uit 2021 is niet als actuele wetgeving gebruikt.
Publicatie HYA

2. SHY, Campagne vrije sector & middenhuur: laat uw stem horen. Ervaringen ophalen, huurders verbinden en belangen vertegenwoordigen.
Campagne en vervolginformatie

3. SHY, Middenhuur en vrije sector onder druk, enquêterapport mei 2026 (102 respondenten). Daarnaast HYA-notitie 9 juni 2026 over 13 mei en de aangeleverde opbrengsten van 5 oktober 2026.

4. Werkgroep VSH SHY, Notitie speerpunten 2025. Concepttekst van 11 december 2024; inhoudelijke werkgroepinzet.

5. Huurcommissie, Wet betaalbare huur voor huurders. Contractdatum, punten, overgangsrecht en bescherming van middenhuur.
Uitleg Wet betaalbare huur ·
Rijksoverheid: huursectoren

6. Rijksoverheid, Maximale huurverhoging 2026 per sector.
Middenhuur ·
Vrije sector

7. Ymere, Huurverhoging en toelichting vrije sector. Gepubliceerde uitvoering in 2026.
Huurverhoging ·
Vrije sector

8. Dienst Toeslagen, Huurtoeslag verandert vanaf 2026. Toegang, berekeningsgrenzen, leeftijd en servicekosten.
Uitleg huurtoeslag

# Bronnen en onderbouwing

9. Ymere, Huurkorting; Betere regels voor huurkorting (11 februari 2026).
Voorwaarden ·
Toelichting wijziging

10. SHY, Ymere past regels voor huurkorting aan: wat betekent dit voor huurders?
Reactie SHY

11. Huurcommissie, onderhoud vrije sector en Beleidsboek servicekosten, hoofdstuk 6. Bindende procedures en vrijwillig advies verschillen per onderwerp en contractdatum.
Onderhoud en gebreken ·
Servicekosten: procedureregels

12. Woonbond, Huurders en Woonbond in actie tegen woekerhuren (16 juni 2023). Historische onderbouwing van de zorgen over vrije huren en bestaande contracten.
Publicatie Woonbond

13. HYA, Zo willen wij oud worden in Amsterdam, positionpaper februari 2026.

14. HYA, Jong wonen in Amsterdam, versie november 2026,

15. Rijksoverheid, Kan ik huurverlaging aanvragen? Rechten bij gebreken, ook in de vrije sector.
Uitleg huurverlaging

# Colofon

**Vrije sector en middenhuur**
Betaalbaar wonen. Zekerheid houden.
Mee kunnen beslissen.

**Uitgave en inhoud**
Bestuur van Huurders Ymere Amsterdam (HYA)

Vanuit huurders
Dit position paper bouwt voort op de inzet van de werkgroep, de SHY-enquête en gesprekken met huurders, waaronder de bijeenkomst van 5 oktober 2026.

Contact en meer informatie
info@hya.nl · www.hya.nl
www.hya.nl/middenhuurenvsh

November 2026. Foto's: aangeleverd door HYA.