

Middenhuur en vrije sector onder druk

Rapport enquête huurders vrije sector en middenhuur
Ymere (2026)

Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY)

Mei 2026



1. Inleiding

In februari 2026 hebben de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) een enquête uitgezet onder huurders in de vrije sector en middenhuur.

De enquête is verspreid via een digitale nieuwsbrief aan huurders van Ymere in deze segmenten, verzonden door Ymere. De vrije sector huurders omvatten ook huurders van woningen die door Ymere worden verhuurd via Yvastgoed. Vanwege privacywetgeving (AVG) heeft SHY geen toegang tot de contactgegevens van individuele huurders.

De enquête werd online ingevuld via de website van SHY.

De enquête richtte zich zowel op het in kaart brengen van ervaringen van huurders als op het verkennen van de behoefte aan gezamenlijke belangenbehartiging.

De enquête maakt onderdeel uit van de campagne “Vrije sector & middenhuur: laat uw stem horen”, waarmee SHY deze groep huurders beter in beeld wil krijgen en hun positie wil versterken.

2. Opzet en respons

De enquête is digitaal afgenomen en bestond uit gesloten vragen (waardering en beoordeling) en open vragen (ervaringen en aandachtspunten).

Respons

- 102 huurders hebben de enquête ingevuld
- 51 respondenten hebben hun e-mailadres achtergelaten
- 12 respondenten hebben aangegeven actief in gesprek te willen

De respons laat zien dat er duidelijke betrokkenheid is onder huurders in deze segmenten.

Verdeling naar regio

Het merendeel van de respondenten komt uit Amsterdam, met ook reacties uit Haarlemmermeer, Haarlem en Almere.



Verdeling respondenten naar gemeente

Gemeente	Aantal
Amsterdam	69
Haarlemmermeer	20
Haarlem	8
Almere	3

Verdeling naar huursegment

De respondenten bestaan vooral uit vrije sector huurders, met daarnaast een substantiële groep middenhuurders:

Verdeling respondenten naar huursegment



Segment	Aantal
Vrije sector	73
Middenhuur	27

Voor 2 respondenten kon het huursegment niet worden vastgesteld; deze zijn niet meegenomen in de verdeling naar huursegment.

3. Samenvatting van de belangrijkste resultaten

Uit de enquête komt een duidelijk en consistent beeld naar voren.

De belangrijkste thema's zijn:

1. Betaalbaarheid en huurverhogingen
2. Onderhoud van woningen en complexen
3. Communicatie met de verhuurder

Betaalbaarheid komt het meest urgent naar voren, gevolgd door onderhoud en communicatie.

Een aanzienlijke groep huurders blijkt open te staan voor contact, organisatie en vertegenwoordiging.

De ervaringen zijn daarbij niet uniform. Op de onderdelen onderhoud en communicatie is het beeld verdeeld: er zijn zowel tevreden als ontevreden huurders, en daarnaast een kleinere groep die neutraal was of een andere mening had. Dit wijst op grote verschillen tussen woningen en complexen.

Beoordeling betaalbaarheid, onderhoud en communicatie

Betaalbaarheid

80% huurverhoging te hoog

Onderhoud

(verdeling van antwoorden)

44% tevreden

46% ontevreden

10% anders

Communicatie

(verdeling van antwoorden)

49% voldoende

41% onvoldoende

10% anders

Percentages zijn per vraag berekend

Bron: SHY enquête 2026

4. Betaalbaarheid en huurverhogingen

Belangrijkste bevindingen

- Ongeveer 80% van de respondenten vindt de jaarlijkse huurverhoging te hoog
- Meer dan de helft ervaart de huidige huur als te hoog

Meerdere huurders geven aan dat hun woonlasten sneller stijgen dan hun inkomen

De huurverhoging van 2026 wordt door veel huurders genoemd als een belangrijke aanleiding voor financiële zorgen en onzekerheid over de toekomst.

Onderliggende zorgen

- pensionering
- ziekte

- verlies van werk en daarmee inkomen
- wisselende inkomsten (bijvoorbeeld bij zzp'ers)
- weinig alternatieven op de woningmarkt
- beperkte mogelijkheden om door te stromen

Illustratieve citaten

- “De huur is sinds we hier wonen bijna met 50% gestegen.”
- “Mijn inkomen groeit lang niet zo hard mee.”

Duiding

Betaalbaarheid komt het duidelijkst naar voren als structureel probleem. Voor veel huurders gaat het niet alleen om de huidige huur, maar om de vraag of de woning ook in de toekomst betaalbaar blijft. Daarnaast geldt voor een aanzienlijk deel van de huurders in de middenhuur en vrije sector dat zij geen of slechts beperkt recht hebben op huurtoeslag. Hierdoor ontbreekt vaak een financieel vangnet bij stijgende woonlasten.

De signalen uit deze enquête sluiten aan bij breder onderzoek in de Metropoolregio Amsterdam, waaruit blijkt dat een groeiende groep middeninkomens een groot deel van het inkomen kwijt is aan woonlasten.

In de middenhuur is in de Metropoolregio Amsterdam ongeveer drie op de tien huishoudens meer dan 40 procent van hun inkomen kwijt aan woonlasten. In de vrije sector gaat het zelfs om ongeveer vier op de tien huishoudens.

5. Onderhoud van woningen en complexen

Belangrijkste bevindingen

- 46% is ontevreden over het onderhoud
- 44% is tevreden
- 10% anders/ geen duidelijke mening

Genoemde problemen

- verouderde voorzieningen
- lekkages en terugkerende technische problemen
- tijdelijke oplossingen in plaats van structurele aanpak
- achterstallig onderhoud in gemeenschappelijke ruimtes

Duiding

Het beeld over onderhoud is verdeeld, maar de groep ontevreden huurders is substantieel. Dit wijst op duidelijke verschillen tussen woningen en complexen.

6. Communicatie met de verhuurder

Belangrijkste bevindingen

- 41% is ontevreden over de communicatie
- 49% beoordeelt de communicatie als voldoende
- 10% anders/ geen duidelijke mening

Genoemde knelpunten

- lange wachttijden
- gebrek aan terugkoppeling
- onduidelijkheid over planning en opvolging

Illustratieve citaten

- “Soms bellen ze niet eens terug, ook niet na een klacht.”
- “Het lijkt alsof vragen worden weggewerkt in plaats van opgelost.”

Duiding

Ook bij communicatie is het beeld verdeeld. Tegelijkertijd is er een aanzienlijke groep die communicatie als knelpunt ervaart.

7. Overige signalen

Naast de drie hoofdthema's noemen huurders ook:

- problemen met doorstroming naar een andere woning
- zorgen over leefomgeving en veiligheid
- vragen over rechten en positie van middenhuur- en vrije sector huurders

Deze thema's worden minder vaak genoemd, maar zijn relevante aanvullende signalen.

8. Behoeftte aan organisatie en vertegenwoordiging

Een van de meest opvallende uitkomsten is de bereidheid van huurders om zich te organiseren.

Belangrijkste signalen

- 51 respondenten willen betrokken blijven
- 12 respondenten willen actief in gesprek
- Ongeveer de helft van de respondenten staat open voor contact of verdere organisatie

Duiding

Huurders in de vrije sector en middenhuur zijn traditioneel minder georganiseerd dan sociale huurders.

De enquête laat zien dat er wel degelijk behoefte bestaat aan:

- contact
- vertegenwoordiging
- gezamenlijke belangenbehartiging

Dit markeert een eerste stap richting meer organisatie onder huurders in deze segmenten.

9. Conclusie

De enquête onder 102 huurders bevestigt dat betaalbaarheid, onderhoud en communicatie de belangrijkste thema's zijn onder huurders in de vrije sector en middenhuur van Ymere.

De belangrijkste conclusies zijn:

- betaalbaarheid is het meest urgente onderwerp
- onderhoud en communicatie leveren bij een aanzienlijke groep huurders onvrede op
- de ervaringen zijn verdeeld, met ook een kleinere neutrale groep
- een substantiële groep huurders wil zich organiseren

De combinatie van financiële druk en beperkte invloed vormt een belangrijke drijfveer voor deze ontwikkeling.

10. Vervolg

De resultaten vormen de basis voor vervolgstappen, waaronder:

- het versterken van contact en organisatie onder huurders
- het agenderen van de belangrijkste thema's in overleg met Ymere
- het verkennen van vormen van vertegenwoordiging voor vrije sector en middenhuur

SHY gaat deze ontwikkeling actief ondersteunen door huurders met elkaar in contact te brengen en de verdere organisatie te faciliteren.

Als eerste stap organiseert SHY op **13 mei 2026** een digitale bijeenkomst voor huurders die zich willen organiseren en ervaringen willen delen.

Dit rapport is opgesteld door de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) op basis van een enquête onder huurders in de vrije sector en middenhuur.