

aan:

Lieven de Key
Karin Verdooren
Hoogtekadijk 179 - 189
1018 BK Amsterdam

onderwerp:

Adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2026

datum:

16 maart 2026



Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Op 3 februari 2026 heeft Arcade uw adviesaanvraag met bijlagen ontvangen over uw voornemen tot de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2026. Dit voorstel is uitgebreid besproken binnen Arcade en de daarvoor ingestelde werkgroep. Arcade komt tot het volgende advies.

Betaalbaarheid huurverhoging sociale huur

Zoals de huuraanpassing nu is voorgesteld door Lieven de Key, wordt de landelijke ruimte om de huur te verhogen maximaal benut. Lieven de Key zet in op een huursomstijging van 3,6%. De afgelopen jaren zien wij dit als patroon steeds terugkomen. Landelijk worden kaders afgesproken, lokaal worden die opgerekt tot het uiterste.

Daarbij wordt steeds het jaarlijkse betaalbaarheidsonderzoek van het Nibud aangehaald. Lieven de Key stelt: *“Hierbij is de conclusie dat de huren volgens de huurverhoging in 2026 op alle inkomensgrenzen betaalbaar zijn. Net als vorig jaar zien we naar aanleiding van het Nibud rapport weinig reden tot differentiatie.”*

Zowel op basis van dit Nibud-onderzoek als andere onderzoeken, zien wij dat de betaalbaarheid van de huur wel onder druk staat.

Ten eerste worden door het Nibud expliciet meerdere groepen genoemd waarvoor de huurquote en betaalbaarheid er niet op vooruit zijn gegaan. Lieven de Key benoemt die als volgt in de adviesaanvraag huuraanpassing: *“voor alleenstaande ouders met kinderen gaat de huurquote licht omhoog door een verandering in het kind gebonden budget. Voor AOW-gerechtigden met een inkomen tot aan de DAEB-grens (€ 51.537,- per jaar red.) en een bijbehorende huur stijgt de huurquote door de relatief lage indexatie van het aanvullend pensioen.”* Bij de laatste groep zien we hoge huurquotes (tot 28,4%) en is de huurquote sinds 2022 steeds gestegen.¹

¹ NIBUD (2025), Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2026. Blz. 8.



Ten tweede stelt het Nibud-onderzoek dat het uitgaat van de gemiddelde huurder. Op individueel niveau kunnen er volgens het Nibud onvermijdbare uitgaven spelen waardoor het gemiddelde betaalbaarheidsverhaal niet opgaat. Een belangrijk voorbeeld dat direct te linken is aan het huurcontract is: *“hoge energiekosten bij een slecht geïsoleerde woning”*.² Huurders in deze woningen kunnen dan wellicht een huurquote hebben die betaalbaarheid suggereert, de woonquote die zij hebben door de slechte kwaliteit van de woning zet de betaalbaarheid onder druk. Daarnaast stelt het Nibud dat alle inkomensondersteuning waar recht op is, zoals de huurtoeslag, ook is aangevraagd. Helaas zien we dat 1 op de 10 huurders geen huurtoeslag heeft aangevraagd, terwijl ze daar wel recht op hebben.³

Ten derde geven andere onderzoeken aan dat de papieren betaalbaarheid in schril contrast staat met de betaalbaarheid zoals die door huurders zelf wordt beleefd. Het HIRA-onderzoek - uitgevoerd door het AFWC - stelt dat 31% van de huurders in Amsterdam de huur als te hoog ervaart. Bovendien geeft 52% van de huurders aan dat ze maar net kunnen rondkomen.⁴ Het woononderzoek uitgevoerd door het ministerie van VRO laat een vergelijkbaar resultaat zien: 26% van de huurders geeft aan dat het betalen van de maandelijkse woonlasten moeilijk is.⁵ De huur lijkt op papier betaalbaar, maar is dit in werkelijkheid niet.

Bovenstaande voorbeelden laten zien dat er voor een aanzienlijk aantal huurders de huurverhoging niet betaalbaar is. Arcade ziet graag dat beter wordt nagedacht over hoe de groepen die het moeilijk hebben, ontzien kunnen worden. Daarmee zou Lieven de Key duurzaam in betaalbaarheid van de huren kunnen investeren. In de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken is dit zo afgesproken met elkaar⁶ en ook landelijk wordt deze ruimte aan ons gegeven. Niet de huursom moet leidend zijn, maar de daadwerkelijke betaalbaarheid.

We zien in het voorstel van Lieven de Key, behalve op het individuele maatwerk, nauwelijks intentie of opening om iets aan betaalbaarheid en daarmee aan woonzekerheid te doen. Arcade opent graag de discussie om dit anders in te vullen en doet een aantal voorstellen.

Laat de huurverhoging de inflatie van het afgelopen jaar volgen

Landelijk is de maximale stijging van de huursom vastgesteld op het gemiddelde van de inflatie over de afgelopen drie jaar. Dit is een kaderstellend maximum, dat aangeeft hoe ver een woningcorporatie de ruimte heeft om de huuraanpassing in

² NIBUD (2025), Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2026. Blz. 19.

³ CPB (2025). Onbenut recht. Blz. 13-16.

⁴ AFWC (2024). Dashboard Huren in Regio Amsterdam. Blz. 10.

⁵ Ministerie van VRO (2025). Tussen wensen en wonen. Blz. 26

⁶ Amsterdamse Prestatieafspraken 2024-2027 (2024). Samen werken aan de volkshuisvesting. Blz. 19-21.

te vullen. Lieven de Key heeft de ruimte om hiervan af te wijken en een lagere huursomstijging toe te passen. Dat gebeurt helaas niet. Lieven de Key stelt een staffel voor, waarbij de huren tot de kwaliteitskortingsgrens met 4,1% worden verhoogd. Vanaf de kwaliteitskortingsgrens is de verhoging 3,6%. Wij stellen een alternatief voor.

Advies 1

Arcade adviseert een huurverhoging van 3,4% voor de sociale huur boven de kwaliteitskortingsgrens.

De huurverhoging mag van Arcade de inflatie volgen van afgelopen jaar, in lijn met de overige kosten van de huurder. De huurverhoging boven de kwaliteitskortingsgrens zou dan uitkomen op een percentage van 3,4%.

Een vast huurplafond voor de hogere lage inkomens

Ieder jaar stijgt het plafond van de maximale huurverhoging. Indexatie van de WWS-punten en hogere WOZ-waardes zorgen ervoor dat de maximale huurprijs van sociale huurwoningen omhoog blijft gaan. Huurders kunnen, met het steeds opschuiven van deze maximale huurgrens, niet uitgaan van een vast eindpunt. De woonzekerheid is in het geding omdat huurders niet weten waar de huurstijgingen ophouden.

Een vast huurplafond voor de hogere lage inkomens die afhankelijk zijn van de sociale huursector biedt uitkomst. Dit geeft duidelijkheid over waar de huur uiteindelijk naartoe groeit. Een huurplafond helpt direct de huurders die een inkomen hebben boven de huurtoeslaggrens (€29.400,-) maar onder de DAEB-toewijzingsgrens (€51.537,-). Zij ontvangen geen of slechts deels huurtoeslag en hebben geen recht op gemeentelijke armoederegelingen. Deze huurders krijgen door het passend toewijzen de duurdere woningen toegewezen. Het gaat bijvoorbeeld om de groep gepensioneerden die afhankelijk is van een AOW, en een laag geïndexeerd pensioen heeft. Juist voor deze groep, met de hoogste huren, maar zonder huurtoeslag, is de huurquote volgens het Nibud het hoogst en de afstand tot de betaalbaarheid van de huur het kleinst.⁷

⁷ NIBUD (2025), Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2026.

Advies 2

Arcade adviseert om de sociale huren de komende jaren af te toppen op de oude DAEB-grens van 2025: € 900,06.

Een huur van € 900,06 is in de ogen van Arcade al hoog genoeg. Door de huren op deze manier af te toppen, geeft Lieven de Key zekerheid aan de huurders over waar hun huur maximaal naartoe mag groeien de komende jaren en worden de huishoudens met de hoogste huren gericht ontzien.

Gereguleerde middenhuur en vrijesectorhuur

In de vrije sectorhuur zitten de huurders met de hoogste huurquote⁸ en daarmee de meeste dure scheefhuurders⁹ (huurders die in verhouding tot hun inkomen te veel betalen aan huur). De gemiddelde huurquote in de middenhuur is 30,9% en in de dure vrijesectorhuur 43,1%. Vooral de huurquote in de dure vrije sector is de afgelopen jaren gestegen. Deze huurders komen in het Nibud onderzoek niet voor, maar verdienen toch aandacht als het gaat om betaalbaarheid. Voor deze groep wordt de huurverhoging steeds onbetaalbaarder waardoor de woonzekerheid in gevaar komt. In de ogen van Arcade is ook voor de huurders in de middenhuur en vrijesector (net als in de sociale sector), een huurverhoging gelijk aan inflatie op zijn plaats. Daarmee stijgt de huur niet meer dan de andere kosten van de huurder.

Advies 3

Arcade adviseert voor de middenhuur en de vrijesectorhuur een huurverhoging gelijk aan de inflatie, zonder opslag: 3,4%.

Huurders die in een vrijesectorwoning voor gepensioneerden wonen en moeten rondkomen van een AOW met laag geïndexeerd pensioen, komen bovendien in het nauw. De huur stijgt maar hun inkomen nauwelijks. Lieven de Key heeft twee jaar geleden al eens een lagere huurverhoging doorgevoerd voor pensioengerechtigden en Arcade adviseert dit te herhalen.

Advies 4

Arcade adviseert een lagere huurverhoging voor pensioengerechtigden in de vrije sector: 2,4%.

⁸ Ministerie van VRO (2025), Tussen wensen en wonen. Blz. 32

⁹ Ministerie van VRO (2025), Tussen wensen en wonen. Blz. 29

Dit percentage is gelijk aan de inflatie minus 1%. De huur stijgt minder hard dan de inflatie. Hiermee wordt de betaalbaarheid voor pensioengerechtigden gewaarborgd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De afgelopen jaren is de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) steeds maximaal toegepast boven de liberalisatiegrens (nu DAEB-grens). Ook dit jaar kiest Lieven de Key ervoor om de huur met de IAH te laten toe groeien naar de middenhuurprijzen. In de praktijk betekent dit dat de huurquote van deze groep naar onwenselijke hoogtes zal stijgen op het moment de DAEB-grens wordt doorbroken. Zoals in onderstaande tabel is te zien, groeit de huurquote uiteindelijk door naar een derde van het inkomen:

	huishouden	inkomen bruto per jaar	inkomen netto per jaar	netto per maand	huurquote bij huur van €923,94	huurquote bij huur van €1228,07	huurquote bij huur van €1306,10
Hoog midden- inkomen laag	1-persoons	€ 59.504,00	€ 43.875,00	€ 3.656,25	25,27%	33,59%	35,72%
Hoog midden- inkomen oog	1-persoons	€ 70.149,00	€ 49.124,00	€ 4.093,67	22,57%	30,00%	31,91%
Hoog inkomen	1-persoons	€ 70.150,00	€ 49.125,00	€ 4.093,75	22,57%	30,00%	31,90%

Arcade maakt zich vooral zorgen over de eenpersoonshuishoudens bij deze verhoging. De angst bij deze huurders overheerst. Ze zijn bang dat ze de huur op een gegeven moment

niet meer kunnen betalen. Waar eindigen uiteindelijk de huurverhogingen? Tegelijkertijd merken ze dat doorstroming onmogelijk is. De gereguleerde middenhuur en vrije sector zitten misschien wel meer op slot dan de sociale huur.¹⁰ Bovendien is het krijgen van een hypotheek voor een betaalbare koopwoning voor een alleenstaande heel lastig. Voor middeninkomens en de hoge inkomens net erboven is de koopsector onbetaalbaar.¹¹

Dit wordt beaamd door het RIGO, dat de IAH evalueerde in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Dat onderzoek stelt dat het doel van de IAH, namelijk om hogere inkomens te laten doorstromen, nauwelijks wordt gehaald.¹²

¹⁰ <https://www.parool.nl/amsterdam/huurwoningen-in-vrije-sector-worden-alsmaar-duurder-deze-tak-zit-volkomen-op-slot~bc558092>

¹¹ <https://www.nul20.nl/kadaster-meerdere-records-op-woningmarkt-2025>

¹² RIGO (2024). Evaluatie Inkomensafhankelijke Huurverhoging. Blz. 1-2, 29.

Arcade kan dus alleen maar concluderen dat de middeninkomens ongenadig hard gestraft worden met de IAH, terwijl zij vastzitten in hun woning en geen kant op kunnen. Juist deze groep wordt door inkomenspolitiek alleen maar meer in het nauw gedreven. Zij zijn niet de boeman. De perverse marktwerking in de woningsector is dat wel.

Advies 4

Arcade adviseert de IAH voor hoge middeninkomens af te toppen op de DAEB-grens. Pas bij huren boven de DAEB-grens de reguliere huurverhoging toe tot de middenhuurgrens van € 1.228,07.

Advies 5

Arcade adviseert de IAH voor hoge inkomens af te toppen op de DAEB-grens. Pas bij huren boven de DAEB-grens de IAH gehalveerd (€ 50,-) toe tot de middenhuurgrens van € 1.228,07.

Algemene adviezen

Arcade roept Lieven de Key op om meer gezamenlijk met de huurders op te trekken richting Den Haag en de gemeente. We kunnen een stuk actiever campagne voeren en lobbyen om ervoor te zorgen dat de rekening voor het oplossen van de wooncrisis niet uitsluitend bij de huurder komt te liggen. Met onze huren is al de verhuurdersheffing bekostigd en nu wordt de vennootschapsbelasting met onze huren bekostigd. Bovendien is zo ook veel nieuwbouw en de verduurzaming van tal van woningen gefinancierd. Daar mogen we trots op zijn. Zo ziet solidariteit onder huurders eruit.

Toch, als het alleen de portemonnee van de huurders raakt en de rest van Nederland niet meebetaalt aan volkshuisvesting, houdt die solidariteit een keer op. Als de overheid de woonkosten blijft zien als een methode om iets aan inkomensproblematiek te doen (zie de huurbevriezing), creëren we een politieke afhankelijkheid van de huurtoeslag voor huurders én woningcorporaties. We mogen niet accepteren dat een huurder een

doorgeefluik is van deze verkapte woonsubsidie, waardoor de woningcorporaties niet kunnen overleven met lagere huurinkomsten.

In de ogen van Arcade zou wonen zonder huurtoeslag betaalbaar moeten zijn. Dat er een huurtoeslag bestaat, zegt al dat wonen per definitie onbetaalbaar is geworden voor een heel groot deel van de sociale huurders. Zonder de huurtoeslag komen veel huurders in de financiële problemen, zonder

huurinkomsten komen de woningcorporaties in de problemen. We zitten in hetzelfde schuitje.

Zolang 1 op de 10 van de huurders geen huurtoeslag heeft aangevraagd (zoals blijkt uit onderzoek van het CPB)¹³, kan de staffel zoals voorgesteld door Lieven de Key, juist de mensen die het meest in het nauw zitten extra hard raken.

Advies 6

Arcade adviseert de staffel alleen toe te passen onder de voorwaarde Lieven de Key daarvoor bereid is om een actieve campagne op te starten om de huurtoeslagregeling onder de aandacht te brengen bij alle huurders.

Deze uitgebreide campagne om de huurtoeslag bij alle huurders onder de aandacht te brengen, kan het verschil maken of mensen het wel, of net niet kunnen rondkomen. Arcade denkt graag mee over manieren om zoveel mogelijk huurders te bereiken.

Samen zullen we moeten concluderen dat ons volkshuisvestelijk systeem zo niet meer verder kan. Het enige dat dan overblijft, is actie ondernemen. Arcade is van mening dat we dit probleem zo hard mogelijk van de daken moeten schreeuwen en nodigt Lieven de Key uit om hier het voortouw in te nemen.

Advies 7

Arcade adviseert om zowel in Den Haag als lokaal in Amsterdam, de betaalbaarheidsproblemen waar huurders en woningcorporaties tegenaan lopen, blijvend onder de aandacht te brengen. Trek samen met Arcade op en ga met ons in 2026 een aantal keer het gesprek aan om te bekijken waar we elkaar kunnen steunen.

Een actie die Arcade steunt, is de landelijke petitie die het rijk oproept om de koppeling van de WOZ-waarde aan het puntenaantal van de woning los te laten. Deze koppeling van de koopsector aan de huursector is in de ogen van Arcade onredelijk en zorgt ervoor dat de maximale huurprijs op een gegeven moment niet meer in verhouding staat tot de daadwerkelijke woningkwaliteit. Wij ondersteunen daarom deze petitie¹⁴ en vragen Lieven de Key hetzelfde te doen.

¹³ CPB (2025). Onbenut recht. Blz. 13-16.

¹⁴ <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-starten-petitie-schrap-woz-uit-huurprijs/>

Advies 8

Arcade adviseert Lieven de Key om de petitie te steunen die vraagt om de WOZ-waarde uit de huurprijsbepaling te schrappen.

Met vriendelijke groet,

Helmie Bijleveld

Voorzitter

Huurdersvereniging Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

+31 (0)6 247 64 004

+31 (0)20 623 3628

helmiebijleveld@hvarcade.nl

www.hvarcade.nl

info@hvarcade.nl