



Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628
E: info@hvarcade.nl
W: www.hvarcade.nl

Aan: Minister van Binnenlandse Zaken
Van: Huurdersvereniging Arcade
Datum: 7 augustus 2019
Betreft: Reactie wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen

Geachte mevrouw Ollongren,

Huurdersvereniging Arcade maakt graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op het conceptwetsvoorstel 'huur en inkomensgrenzen' dat ter consultatie voorligt. In dit voorstel wordt een aantal maatregelen uitgewerkt die al eerder als beleidsvoornemen bekend zijn gemaakt in uw brief maatregelen huurmarkt van 22 februari 2019. Wij maken ons grote zorgen over de richting van het voorstel als geheel en de consequenties daarvan. Verder vragen wij aandacht voor de juridische houdbaarheid van het voorstel met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging in bijzonder in relatie tot het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM).

1. Huurdersvereniging Arcade - wie zijn wij

Huurdersvereniging Arcade is de huurdersvereniging die opkomt voor de belangen van huurders van woonstichting De Key en haar dochteronderneming Lieven de Stad BV. De Key is een woningcorporatie in Amsterdam en heeft 32.000 woningen in bezit. De Key heeft in 2016 met toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in haar statuten als doel van de stichting opgenomen dat zij werkzaam is voor de volkshuisvesting en dat daarbij de belangen van toetreders op de woningmarkt voorop staan. Dat betekent dat zij hoofdzakelijk jongeren tot 28 jaar wil huisvesten en daarvoor tijdelijke jongerencontracten in wil zetten. Momenteel is De Key feitelijk een corporatie die senioren huisvest, aangezien de gemiddelde leeftijd van haar bewoners die een contract voor onbepaalde tijd hebben (75% van alle contracten) rond de 60 jaar ligt. Tevens heeft De Key per 1 januari 2018 met toestemming van de Aw Lieven de Stad BV opgericht in het kader van de Daeb/niet-Daeb vastgoedscheiding. Woonstichting De Key maakt sinds 2016 excessief gebruik van tijdelijke jongerencontracten. Ze heeft zelfs haar businessmodel op het jongerencontract gebaseerd. Dat betekent dat naast nieuwbouw (100% jongeren) de woningen in de bestaande complexen hoofdzakelijk met jongeren die tijdelijk huren zullen worden gevuld. De Key gaat zelfs zover dat tegenwoordig gezinnen onder de 28 jaar een gezinswoning kunnen bij haar kunnen huren, maar dan wel op een jongerencontract. Arcade heeft beroepsprocedures lopen bij de Amsterdamse rechtbank tegen zowel de toestemming voor de statutenwijziging in 2016 als tegen de toestemming voor de vastgoedscheiding Daeb/niet-Daeb.

2. Reactie Arcade op Wetsvoorstel 'huur en inkomensgrenzen' als geheel

Arcade deelt de vele bezorgde reacties vanuit huurdersbelangenorganisaties en individuele huurders op de internetconsultatie van dit wetsvoorstel. Het gaat om vergaande voorstellen die grote consequenties kunnen hebben zowel voor woningzoekenden als voor huurders. De te bereiken doelen zijn arbitrair en het is te voorzien dat de effecten van de maatregelen averechts uitpakken. De voorstellen bieden geen goede oplossing voor de noden op de (Amsterdamse) woningmarkt.

Waar we erg blij van worden, is de kritische reactie op dit wetsvoorstel die Stefan van Schaik, directeur-bestuurder van Wooncompagnie heeft opgesteld samen met 36 directeur-bestuurders van andere corporaties.¹ Zij hebben tevens verleden jaar 'het pleidooi – een huurwoning, geen voorziening maar een thuis' geschreven.² We delen hun bezorgdheid over de ontwikkeling van de corporatiesector die met dit wetsvoorstel weer een stapje verder gaat. Dit voorstel is slechts een eerste stap om de deur te openen naar hetgeen de initiatiefnemers van het 'Manifest Passend Wonen'³ naartoe aan het werken zijn, namelijk een verdere flexibilisering van de woningmarkt.

¹ <https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen/reactie/c2947213-ec40-4fa3-8812-d1fb22508716>

² <https://www.wooncompagnie.nl/media/1375/181107-brief-cie-biza-12-november-2018-definitief-002.pdf> en <https://www.seminarsopmaat.nl/nieuws/pleidooi-een-huurwoning-geen-voorziening-maar-een-thuis.pdf>

³ https://www.portaal.nl/media/1928/manifest_passend_wonen_light-def-4-juni-2018.pdf

Het huurcontract voor onbepaalde tijd voor sociale huurders moet volgens de initiatiefnemers van het *Manifest* op de schop.

3. Reactie Arcade op voorstel onderdeel inkomensafhankelijke huurverhoging

Arcade reageert met name op de voorstellen inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging en de juridische houdbaarheid daarvan. Daarin willen wij onderzoeken in hoeverre het wetsvoorstel met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhoging zich verhoudt tot het EVRM en andere rechtsbeginselen.

3.1 'Manifest Passend Wonen' onder de loep

De initiatiefnemers⁴ van het 'Manifest Passend Wonen' hebben op 23 juli een reactie⁵ op de internetconsultatie van 23 juli jl. gegeven. Zij hebben in 2018 een lobby gevoerd die heeft geleid tot de motie Ronnes.⁶ Als gevolg van die motie worden in dit wetsvoorstel vergaande maatregelen betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging voorgesteld.

Eén van de kernpunten van de initiatiefnemers van het 'Manifest Passend Wonen', is dat het leven geen momentopname is. De woning wordt momenteel toegewezen op basis van een 'foto' – een momentopname – van het leven terwijl de 'film' van het leven doorloopt. In het *Manifest* hebben de initiatiefnemers gepleit voor maatregelen niet alleen als het inkomen wijzigt, maar ook als de gezinssamenstelling wijzigt.

Waar de initiatiefnemers naar onze mening aan voorbij gaan, is het feit dat de huurders allemaal een huurcontract hebben afgesloten in de veronderstelling dat na dat moment op basis van dat contract zij woonzekerheid zouden hebben en op grond daarvan hun leven in die woning naar eigen inzicht konden inrichten. Als de huurders van tevoren hadden kunnen voorzien dat op enig moment het huurcontract op de film van het leven getoetst zou worden, hadden zij een andere afweging kunnen maken.

Het huurrecht kent een lange traditie om de rechten van huurders te beschermen. De bescherming van de zwakke partij, waartoe de huurder wordt gerekend, is ook de rode draad in boek 7 BW. Rechtszekerheid oftewel woonzekerheid is altijd een sterk beginsel van het huurrecht geweest. Huurcontracten voor woningen zijn in beginsel voor onbepaalde tijd. De samenleving heeft daar ook belang bij. Stabiele gemeenschappen kunnen blijven bestaan hetgeen de leefbaarheid en sociale cohesie ten goede komt. Woonzekerheid geeft stabiliteit aan mensen, hun levens en daarmee stabiliteit aan de samenleving.

Woonzekerheid moet dan ook gezien worden als zijnde onderdeel van het huurcontract. De bedoeling van partijen, de huurder en de verhuurder, ten tijde van het afsluiten van het huurcontract was onder meer dat het contract voor onbepaalde tijd zou gelden (Haviltex norm). De huurders konden niet voorzien dat de woningcorporaties de spelregels zouden wilden wijzigen. Dat sommige woningcorporaties daar nu anders over denken, kan niet met zich mee brengen dat in beginsel alle huurcontracten opengebroken zouden kunnen worden zodra de 'film' van het leven wijzigt.

3.2 Ingreep minister op topinkomens bestuurders en directeuren woningcorporaties

De inbreuk van overheidswege op de huurcontracten van huurders vertoont overeenkomsten met de inbreuk op de inkomens van corporatiedirecteuren door de Wet Normering Topinkomens (WNT) in 2013.

⁴ Dirk Jan van der Zeep, Portaal; Rob Haans, de Alliantie; René Scherpenisse, Tiwos; Daphne Braal, Vidomes; Karin Laglas, Ymere; Marien de Langen, Stadgenoot

⁵ <https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen/reactie/635e7175-1ce0-4e1d-90ef-57e982552fb0>

⁶ Kamerstukken II 2018/2019, 27 926, nr. 294.

De Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en de Vereniging van Toezichhouders Woningcorporaties (VTW) hebben in 2013 een rechtszaak tegen de Staat der Nederlanden aangespannen inzake de WNT. Omdat er van overheidswege werd ingegrepen op de hoogte van inkomens van corporatiebestuurders, hebben zowel de NVBW als de VTW zich kunnen beroepen op het Europees eigendomsrecht van het EVRM, namelijk artikel 1 Eerste Protocol EVRM (artikel 1 EP EVRM). De rechtbank oordeelde dat de ingreep van overheidswege op topsalarissen van bestuurders van woningcorporaties in beginsel valt onder de bescherming van het Europees eigendomsrecht. Alhoewel de rechter verder oordeelde dat er weliswaar mocht worden ingegrepen, kon de manier waarop de lagere wetgever dat in de Regeling had gedaan niet door de beugel. Er was met de regeling verder ingegrepen dan nodig waardoor topfunctionarissen 'onevenredig' door de Regeling werden getroffen.⁷

De minister heeft als gevolg van deze uitspraak de Regeling moeten aanpassen.

3.3 Wetsvoorstel huur en inkomensgrenzen, de inkomensafhankelijk huurverhoging

Zoals gezegd vertoont de ingreep van de minister op de salarissen overeenkomsten met de ingreep op de contracten van huurders in het voorstel dat nu voorligt ter consultatie. Bij de huurders is een inbreuk op bestaande huurcontracten aan de orde. Het doel is om door middel van financiële prikkels c.q. de inkomensafhankelijke huurverhogingen, huurders te bewegen om hun huurcontract op te zeggen en andere woonruimte te zoeken. Het opzeggen van de woning als gevolg van financiële prikkels is allerm minst een keuze, zeker in de Randstedelijke omgeving waar nagenoeg geen goed alternatief aan woonruimte voorhanden is. Huurders en hun gezin kunnen door de voorstellen op termijn in grote problemen geraken, namelijk dat zij bij forse inkomens terugval hun aanzienlijk duurere huurwoning niet langer kunnen betalen.

3.4 Motivering voorstel inkomensafhankelijke huurverhoging - doelen

In de Memorie van Toelichting staat: *"In dit wetsvoorstel wordt het huidige systeem van inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen, in lijn met deze motie, aangepast en effectiever gemaakt. Deze verbetering is gericht op het in snellere stappen doorgroeien naar de maximale huurprijsgrens van de woning voor de huishoudens met de hoogste inkomens en naar de liberalisatiegrens voor huishoudens met een (hoog) middeninkomen, die geacht worden dat te kunnen dragen. Daardoor betalen huishoudens met een hoog (midden)inkomen sneller een meer passende huur en wordt de stimulans om (na enige tijd) naar een huurwoning buiten het gereguleerde segment uit te kijken groter."*

Kort gezegd, de huurder met een hoog (midden)inkomen moet financieel geprikkeld worden om zijn huurcontract op te zeggen en te verhuizen naar een andere woning. Volgens de minister is verhuizing naar een andere woning een eigen keuze van de huurder.

Andere doelen van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn dat huurders met een hoog (midden)inkomen enerzijds gaan bijdragen aan de betaalbaarheid van de huren van huurders met een laag inkomen en anderzijds gaan bijdragen aan de investeringsruimte voor woningcorporaties.

3.5 Effecten voor huurders

Volgens de Memorie van Toelichting heeft de voorgestelde systematiek voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging inkomenseffecten voor huishoudens met hoge middeninkomens en hoge inkomens in het gereguleerde huursegment. Volgens de minister zijn dit beoogde inkomenseffecten.

⁷ Rb. Den Haag, 30 oktober 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:14465 en ECLI:NL:RBDHA:2013:14466
<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBDHA:2013:14465> en
<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBDHA:2013:14466>

De terugvaloptie na inkomensdaling wordt verruimd naar een recht op huurverlaging naar correctie van de laatste drie inkomensafhankelijke huurverhogingen, dit om de waarborgen van huurders te vergroten.

Met andere woorden, de minister wil woningcorporaties toestaan om vergaand in te grijpen op het besteedbaar inkomen van haar huurders. De terugvaloptie moet de consequenties verzachten indien er sprake is van een inkomensdaling, maar compenseert die niet volledig en garandeert zeker niet dat sommige huurders door de inkomensafhankelijke huurverhogingen niet in onoverkomelijke problemen kunnen komen. Het effect kan namelijk zijn dat een huurder als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhogingen in een positie wordt gebracht waarin hij zonder die inkomensafhankelijke huurverhoging niet terecht zou zijn gekomen. Namelijk dat hij of zij de huur niet meer kan betalen en daarom de woning moet opzeggen als die al niet opgezegd wordt door de woningcorporatie wegens wanbetaling. Voor een andere sociale woning is hij of zij vervolgens afhankelijk van het systeem van woningverdeling in zijn woonplaats. Dat in Amsterdam dit geen uitzicht biedt op woonruimte op de korte termijn mag als bekend worden veronderstelt.

3.6 Toetsing inkomensafhankelijke huurverhoging aan EVRM

Wat wij missen in de memorie van toelichting is hoe de voorstellen met betrekking tot de inkomensafhankelijke huurverhogingen zich verhouden tot het EVRM.

Naar de mening van Arcade zijn ten minste artikel 1 eerste protocol EVRM (recht op eigendom) en artikel 8 EVRM (recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie) van belang. Deze artikelen beogen bescherming en waarborgen wanneer inbreuk gemaakt wordt op de rechten van mensen. Daarom is het van belang dat de regering in het wetsvoorstel hier aandacht aan besteedt.

Artikel 1 eerste protocol EVRM (artikel 1 EP EVRM) - bescherming van eigendom:

“Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren.”

Zoals de corporatiebestuurders in 2013 als gevolg van de WNT een ingreep op hun inkomen onder de reikwijdte van artikel 1 EP EVRM hebben kunnen brengen, kunnen huurders dat evenzogoed met de ingreep op hun huren. De inkomensafhankelijke huurverhoging heeft feitelijk een beoogd effect op de besteedbare inkomens en kan dientengevolge ook onder de reikwijdte van artikel 1 EP EVRM worden gebracht. Als ‘eigendom’ in de zin van artikel 1 EP worden beschouwd rechten en belangen die een vermogenswaarde vertegenwoordigen.⁸ Omdat de hoofdregel is dat huurcontracten van woningen voor onbepaalde tijd worden afgesloten, is ‘eigendom’ daarvan in de zin van artikel 1 EP EVRM voldoende zeker.

Artikel 8 EVRM - Recht op eerbiediging van privé familie- en gezinsleven:

“ 1. Een ieder heeft het recht op respect voor zijn privé leven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie.

2. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht, dan voor zover bij wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare

⁸ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBDHA:2013:14465>

feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.”

Artikel 8 EVRM is ten eerste vanwege het sturen op doorstroming oftewel het potentiële verlies voor huurders van hun woning in het geding. Ten tweede is de privacy van huurders in het geding omdat woningcorporaties steeds specifiekere inkomensgegevens van haar huurders nodig heeft. De Vernieuwde Stad houdt in haar reactie op de internetconsultatie zelfs een pleidooi voor nog verderstreckende informatieverstrekking inzake inkomensgegevens van haar huurders om zodoende ook binnen de normale huurverhoging te kunnen variëren naar gelang het inkomen van de huurder dat zou kunnen dragen. Dat betekent dat woningcorporaties nauwkeurig geïnformeerd zullen moeten worden over de hoogte van de inkomens van haar huurders.⁹

3.6.1 Waaraan dient wetgeving over de inkomensafhankelijke huurverhoging te voldoen indien deze onder de reikwijdte van het EVRM vallen?

De beoordeling of er sprake is van schending van artikel 1 EP EVRM en van artikel 8 EVRM, kent eenzelfde systematiek.

De inbreuk op het recht moet bij wet zijn voorzien en een legitieme doelstelling in het algemeen belang dienen. Vervolgens dient er een redelijk evenwicht te bestaan tussen de eisen van het algemeen belang van de samenleving en de bescherming van individuele rechten van het individu (fair balance toets).

3.6.2 Bezwaren wetsvoorstel inkomensafhankelijke huurverhoging

Legitiem doel

- I. Eén van de doelen van deze verstreckende inkomensafhankelijke huurverhoging is dat huurders financieel geprikkeld worden zodat zij gaan kiezen om een andere woning te zoeken. Een verhuizing is een ingrijpende gebeurtenis in een mensenleven, zeker als dit niet geheel vrijwillig gaat.

“In de jurisprudentie van het Europese Hof wordt het verlies van de woning door een bewoner aangemerkt als zeer ingrijpende inmenging in het recht op privéleven, dat wordt beschermd door artikel 8 EVRM. Sinds het McCann -arrest uit 2008 merkt het Europese Hof het verlies van de woning aan als ‘a most extreme form of interference with the right to respect for the home’.”¹⁰

Het doel van doorstroming lijkt ons daarmee aanvechtbaar omdat die ten eerste lang niet altijd uit vrije wil van de huurder geschiedt. Er is allerm minst gegarandeerd dat de huurder de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel op kan brengen. In Amsterdam zullen vele woningen meer dan € 1000,- en mogelijk zelfs boven de € 1200,- uit kunnen komen. De terugvaloptie na inkomensterugval gaat niet verder terug dan drie jaar achtereenvolgende huurverhogingen. Ook die biedt geen garantie dat de huurder in zijn woning kan blijven wonen.

Daarmee kan financieel gestuurde doorstroming gekwalificeerd worden als een ernstige inbreuk op het recht van mensen om hun leven op een bepaalde plek in te richten en daar te kunnen blijven bijdragen aan de samenleving. Financieel gestuurde doorstroming heeft flexibilisering van het huurrecht tot gevolg. De hoofdregel van het huurrecht, namelijk dat een huurcontract van een woning voor onbepaalde tijd is, gaat op de schop. In plaats van dat het huurrecht bescherming geeft aan een zwakkere partij, zal het huurrecht steeds meer worden ingezet om de huurder te (be)sturen. Daar komt bij dat er zeker in de

⁹ <https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen/reactie/80af4df8-3cb3-405c-b200-797434bff06f>

De Vernieuwde Stad is in 2002 opgericht. De Vernieuwde Stad vertegenwoordigt op dit moment 27 corporaties, samen goed voor bijna 1 miljoen huureenheden, circa bijna 40% van de sector. Daarmee kan zij haar doel, de belangenbehartiging van grote en grootstedelijke woningcorporaties, waarmaken. Woonstichting De Key is aangesloten bij De Vernieuwde Stad.

¹⁰ WR 2015/16, Mr. M. Vols, Artikel 8 EVRM en de gedwongen ontruiming van de huurwoning vanwege overlast

Randstedelijke omgeving nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar zijn voor huurders met middeninkomens, niet in de huur noch in de koopsector. Het is ook niet waarschijnlijk dat op een redelijke termijn voldoende woningen beschikbaar komen voor de middeninkomens. Het middel schiet zijn doel voorbij en is dus niet effectief. De huurder kan geen kant op.

- II. Het doel om de huren van lage inkomens te compenseren via de inkomensafhankelijke huurverhogingen, kan naar onze mening geen legitiem doel zijn. De verdeling van inkomens dient te geschieden via belastingheffing en het toeslagenstelsel. In dit voorstel wil de minister de huurverlagingen van lage inkomens compenseren met huurverhogingen van huurders met iets meer inkomen. Dat heet nivellering. In de kern komt het erop neer dat de individuele huurder aan zijn buurman vraagt, ben jij bereid om een deel van mijn huur te betalen?

Gezien de reactie van De Vernieuwde Stad op dit wetsvoorstel moet dit het leidende model worden binnen de volkshuisvesting.¹¹ Zij schrijft: *“Kiezen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging zou ook mogelijk moeten zijn met gegevens van de Belastingdienst als een corporatie wil kiezen voor een lager percentage dan de maximale reguliere huurverhoging van inflatie +2,5%. Ook daarbinnen kan het gewenst zijn om naar inkomen te variëren. Dit biedt de ruimte voor een iets gematigder huurverhoging met variatie naar inkomen.”*

Fair-balance - proportionaliteit – evenredigheid van de maatregel

- III. Het doel om investeringsruimte voor corporaties te verschaffen voor nieuwbouw en verduurzaming alsmede het doel om de huren van huurders met lage inkomens te ontzien, vormen een last die voor rekening komt van een beperkte groep huurders met een middeninkomen of een hoog inkomen. Ook met die huurders zijn ooit huurcontracten voor een bepaalde prijs afgesloten. Het was voor hen niet te voorzien dat positieve inkomenseffecten op enig moment afgeroomd zouden worden door de woningcorporaties. Een huurverhoging in stappen van € 600,- of € 1200,- per jaar is een forse aanslag op het besteedbare inkomen zeker cumulatief over een meerdere jaren. Voor een alleenstaande die een bruto inkomen heeft van € 66.000,-, betekent € 1200,- huurverhoging in één jaar al gauw een verlies van 3% netto besteedbaar inkomen. 4 jaar achter elkaar een huurverhoging van € 1200,- betekent een verlies van 12% netto besteedbaar inkomen. In Amsterdam kunnen de huren van vele woningen volgens het woningwaarderingstelsel met gemak een maximale huur boven de € 1000,- tot zelfs € 1300,- bedragen. Het is de vraag of zo'n ingreep in het besteedbaar inkomen nog proportioneel is. Het doel om bij te dragen aan investeringsruimte voor de corporaties en aan de positie van huurders met lage inkomens, wordt bij een beperkte groep individuen gelegd.

Fair-balance - subsidiariteit

- IV. Een belangrijke toets in het EVRM is die van de subsidiariteit. Zijn er minder ingrijpende middelen voorhanden waarmee hetzelfde doel bereikt kan worden? Die zijn er zeker.
- V. Het eerste middel waar de overheid direct op kan sturen is afschaffing van de verhuurderheffing. Dit verruimt onmiddellijk de investeringsruimte van woningcorporaties. De last daarvan komt niet bij een beperkte groep huurders terecht. Door de investeringsruimte te verruimen, kunnen de woningcorporaties hun woningvoorraad vergroten. Het doel van de verhuurderheffing was het op orde brengen van de

¹¹ <https://www.internetconsultatie.nl/huurinkomensgrenzen/reactie/80af4df8-3cb3-405c-b200-797434bff06f>

begroting van de overheid als gevolg van de crisis uit 2008. De crisis is voorbij en de overheidsbegroting is op orde. Het verlies aan inkomsten van de verhuurderheffing kan eventueel gecompenseerd worden door de overdrachtsbelasting op de verkoop van woningen weer naar 6% te brengen.

- VI. Om de huren van huurders met lage inkomens te ontzien, kennen we een systeem van huurtoeslag. Daar kan direct op gestuurd worden door de overheid en mag als een kerntaak van de overheid beschouwd worden.
- VII. Een ander beter middel om doorstroming van huurders te bevorderen, is huurders te verleiden naar een beter arrangement. Hier kunnen woningcorporaties zelf sturing aan geven door met aantrekkelijke woonconcepten te komen. Zo zijn er in Amsterdam bijvoorbeeld speciale regelingen voor ouderen om te verhuizen naar voor hen geschikte woningen.¹² Die regelingen kunnen nog aanmerkelijk verbeterd worden waardoor ze aantrekkelijker worden om gebruik van te maken.

Gebrek aan waarborgen

- VIII. Naar onze mening mag een huurder door geen enkele systematiek van inkomensafhankelijke huurverhoging in de positie gebracht worden dat hij zijn huur niet langer kan betalen en onvrijwillig zijn woning zou moeten opgeven. De terugvalregeling geeft volstrekt onvoldoende garanties.

4. Ten slotte

Arcade hoopt dat we in onze reactie voldoende ingrediënten hebben aangedragen voor de regering om een onderzoek te starten naar de juridische houdbaarheid van haar voorstellen in relatie tot artikel 1 EP EVRM en artikel 8 EVRM. Zij dient niet alleen de argumenten die Arcade heeft aangevoerd daarbij te betrekken maar de vele reacties van partijen, die op de ongewenste effecten van het voorstel hebben gewezen. Bovenal sluiten wij ons aan bij de reactie van de 37 corporaties (Wooncompagnie, Stefan van Schaik c.s.) van het *Pleidooi*, die een belangrijk signaal afgeven dat de regering de verkeerde weg aan het inslaan is.

Arcade maakt zich geen enkele illusie wat de intentie van de initiatiefnemers van het *'Manifest Passend Wonen'* is. Dit wetsvoorstel is een eerste stap naar verdere flexibilisering van het huurrecht. Het effect van deze wetgeving zal zijn dat woningcorporaties steeds meer grip (sturing) krijgen op de woonsituatie van haar huurders. Indien een huurder de huur niet langer kan betalen, zal hij zich ten einde raad tot de corporatie wenden. Die zal onderzoeken of een andere woning aangeboden kan worden, die beter past bij het inkomen en de gezinssamenstelling. En dan is Passend Wonen een feit geworden waarvoor sommige huurders een hoge prijs moeten betalen, namelijk dat ze hun oude woning hebben moeten opgeven.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van Huurdersvereniging Arcade

Helmie Bijleveld, voorzitter
Gerharda van der Meulen, bestuurslid

¹² De regelingen 'van groot naar beter' en 'van hoog naar laag'