

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2969

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *automatische incasso en huurverhogingen bij huurders van Trudo, Eindhoven* (ingezonden 8 juli 2015).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 24 juli 2015).

Vraag 1

Bent u ervan op de hoogte dat woningcorporatie Trudo aan het verminderen van de huurverhoging een tegenprestatie heeft gekoppeld, namelijk het automatisch incasseren van de huur?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Is het wettelijk toegestaan om op dergelijke wijze een algemene korting op de huurverhoging te koppelen aan een tegenprestatie, die is gebaseerd op een individuele toestemming van een huurder? Kunt u uw antwoord toelichten? Waarom komen niet alle huurders van Trudo in aanmerking voor een korting op de huurverhoging, zoals blijkt uit communicatie van de woningcorporatie? Is het toegestaan om deze korting niet aan elke huurder aan te bieden, waardoor huurders van met name goedkope huurwoningen worden uitgezonderd? Kunt u uw antwoord toelichten?²

Antwoord 2 en 3

Op grond van boek 7, artikel 250 van het Burgerlijk Wetboek is het een verhuurder toegestaan jaarlijks een huurverhoging in rekening te brengen, met als restrictie dat deze niet hoger mag zijn dan het wettelijk maximum zoals dat volgt uit artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Binnen de grens van de geldende maximumhuurverhoging staat het de verhuurder vrij verschillende huurverhogingspercentages te vragen aan verschillende huurders, ook wanneer deze huurders tot een en dezelfde inkomenscategorie als bedoeld in laatstgenoemd artikel behoren. Het is

¹ <http://www.trudo.nl/klant/ik-ben-huurder/Huurverhoging>

² <http://www.trudo.nl/actueel/gemiddelde-huurverhoging-trudo-van-slechts-1>

daarbij in beginsel niet verboden om aan de hoogte van de huurverhoging voorwaarden of tegenprestaties te verbinden.

Vraag 4

Welke andere vormen van huurkortingen of verminderingen van huurverhogingen gekoppeld aan een tegenprestatie kent u, en aan welke regelgeving dienen deze vormen te voldoen?

Antwoord 4

Dezerzijds wordt niet bijgehouden welke vormen van huurkorting gekoppeld aan een tegenprestatie zich voordoen. In dit verband is van belang dat huur wordt gedefinieerd als een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verplicht aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:201 BW). Bij woonruimte is de prijs het geheel van de verplichtingen die de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur op zich neemt (art. 7: 237 lid 1 BW). Deze tegenprestatie of prijs hoeft niet altijd een monetaire vorm te hebben. Huurder en verhuurder zijn vrij om een andersoortige tegenprestatie overeen te komen.

Vraag 5

Weegt de besparing van kosten door het automatisch innen van de huur door de woningcorporaties op tegen de kosten van het terugstorten van de 1,5% aan huur voor individuele huurders die daar recht op hebben? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 5

Het is primair aan de woningcorporatie zelf om te bepalen of dit het geval is. Het Ministerie van BZK heeft niet per individuele woningcorporatie inzicht in de bedrijfsvoering.

Vraag 6

Is de solvabiliteit van woningcorporatie Stichting Trudo nog steeds onder de 15%, zoals u meldde in 2013, en hoe verhoudt deze zich tot het nieuwe huurbeleid van de stichting?³

Antwoord 6

In de genoemde kamerbrief van 5 maart 2014 is Stichting Trudo genoemd als een van de 30 woningcorporaties met een solvabiliteit onder de 15% (stand ultimo 2012). Trudo is, zoals in de genoemde brief is aangegeven, geen corporatie die onder verscherpt toezicht staat van het voormalige CFV, nu de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wel was aan Trudo door de toezichthouder een aantal maatregelen opgelegd, zowel in 2013 als in 2014. De solvabiliteit is inmiddels toegenomen tot meer dan 20% in 2013 en zal naar verwachting verder toenemen tot 30–35% in 2018 (bron Aw). Bij deze raming is een inflatievolgend huurbeleid het uitgangspunt.

³ Kamerbrief Minister Blok, «Overzicht insolvable corporaties en grondposities», 5 maart 2014