

Vergaderjaar 2021–2022

27 926

Huurbeleid

Nr. 361

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 december 2021

Op 6 juli jl. heb ik uw Kamer een brief toegezonden waarin ik maatregelen heb gepresenteerd ter ondersteuning van jongvolwassen wezen in sociale huurwoningen.¹ Aanleiding hiervoor waren signalen over onwenselijke situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke sociale huurwoning moesten verlaten na het overlijden van hun ouder(s), en de daaropvolgende motie van het lid Koerhuis (Kamerstuk 35 570 VII, nr. 42) waarmee uw Kamer mij heeft verzocht deze problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen.

De afgelopen maanden heb ik een aanpak uitgewerkt om jongvolwassen wezen ondersteuning te bieden op het gebied van huisvesting. Deze aanpak bestaat uit een drietal maatregelen²:

1. Ik heb het mogelijk gemaakt dat woningcorporaties tijdelijke huurovereenkomsten kunnen aanbieden aan jongvolwassen wezen die inwoonden bij hun overleden ouder(s)³ om hen meer tijd te gunnen voor keuzes over hun vervolgstappen.
2. Ik heb samen met verhuurders en experts een gedragscode voor verhuurders opgesteld om te zorgen dat jongvolwassen wezen een passende oplossing kan worden geboden en het voor verhuurders duidelijk is wat zij hierin kunnen en moeten.
3. Ik heb onderzocht of er daarnaast mogelijkheden zijn om de wettelijke positie van jongvolwassen wezen te verbeteren, zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.

¹ Kamerstuk 27 926, nr. 341

² Voor al deze maatregelen zal een afbakening worden gemaakt in leeftijd. Voor de onder 1 en 2 genoemde maatregelen is dit al doorgevoerd en wordt uitgegaan van een leeftijd tot 27 jaar.

³ Bij de onder 1 en 2 genoemde maatregelen worden hieronder ook adoptieouder(s) en voogd(en) verstaan.

In deze brief ga ik in op de stand van zaken van deze maatregelen. Voor zover het gaat om maatregel 3 doe ik dit mede namens de Minister voor Rechtsbescherming. Daarmee doe ik de toezegging gestand om uw Kamer hierover te informeren⁴ en om in overleg te gaan over jongvolwassen wezen in een huurhuis met Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties.⁵

Aard van de problematiek

Zoals beschreven in mijn brief van 6 juli jl., heeft de problematiek van jongvolwassen wezen te maken met de huidige wettelijke regeling over het voortzetten van de huurovereenkomst na het overlijden van de huurder.⁶ Uitgangspunt van deze regeling is dat na het overlijden van de huurder de «medehuurder» en degene met wie de overledene een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, bescherming genieten. De medehuurder kan de huurovereenkomst voortzetten.⁷ Dit is meestal de echtgenoot of geregistreerde partner. Inwonende (jong)volwassen kinderen zijn zelden «medehuurder». Zij staan meestal niet op het huurcontract ingeschreven als medehuurder. Zij kunnen de huurovereenkomst in dat geval dan ook niet voortzetten zonder toestemming van de verhuurder. Degene die zijn hoofdverblijf heeft in de woning en een «duurzame gemeenschappelijke huishouding» heeft gehad met de overleden huurder, kan de huurovereenkomst gedurende zes maanden voortzetten.⁸ Na die zes maanden kan diegene de huur alleen nog voortzetten als de verhuurder daarmee instemt of als de rechter dat op verzoek heeft beslist. De rechter toetst in dat geval of er sprake is geweest van een «duurzame gemeenschappelijke huishouding» met de overleden huurder.⁹ Inwonende jongvolwassen wezen voeren doorgaans geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder, omdat zij op een goed moment op zichzelf gaan wonen. Daarom genieten zij op grond van de huidige wettelijke regeling geen bijzondere bescherming. Zij moeten daardoor vaak binnen twee maanden na het overlijden van hun ouder(s) de ouderlijke huurwoning verlaten.¹⁰

Uit gesprekken met verhuurders en experts¹¹ is gebleken dat deze termijn in sommige gevallen als knellend wordt beschouwd. In deze lastige en vaak emotionele periode in het leven van een jongvolwassene, kan het moeilijk zijn om in korte tijd ook keuzes te maken over de eigen woonbehoefte en een andere woonruimte te vinden. Met de hierna beschreven maatregelen wil ik hiervoor een passende oplossing bieden.

1. Mogelijkheid aanbieden tijdelijke huurcontracten door woningcorporaties

De afgelopen tijd heb ik de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) aangepast zodat het voor woningcorporaties mogelijk is om jongvolwassen wezen die bij hun overleden ouder(s) in een

⁴ Deze toezegging is gedaan in de Kamerbrief Beantwoording Kamervragen over het op straat zetten van meerderjarige weeskinderen (en- of andere medebewoners van overleden familieleden of partners) d.d. 17 september 2021. Zie Aangangsel Handelingen II 2020/21, nr. 4071

⁵ Deze toezeggingen zijn gedaan tijdens het debat Wonen en Corona d.d. 3 juni 2021. Zie Kamerstuk 32 847, nr. 757

⁶ Zie artikel 7:268 Burgerlijk Wetboek (BW).

⁷ Zie artikel 7:268 lid 1 BW.

⁸ Zie artikel 7:268 lid 2 BW.

⁹ Zie artikel 7:268 lid 3 BW.

¹⁰ Zie artikel 7:268 lid 6 BW.

¹¹ Onder deze partijen bevinden zich Aedes, woningcorporaties, de Woonbond, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, jongerenbehartigers, Platform31, Movisie, een rouwexpert, ervaringsdeskundigen en huurrechtsspecialisten.

corporatiewoning woonden een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar aan te bieden. Dit kan voor hun ouderlijk huis zijn of voor een andere corporatiewoning. De RTIV bepaalt (limitatief) de aangewezen groep aan wie woningcorporaties tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar mogen aanbieden. Met deze wijzigingsregeling zijn inwonende jongvolwassen wezen toegevoegd aan de aangewezen groep. Met een tijdelijke huurovereenkomst krijgen wezen, indien gewenst, meer tijd om naar een blijvende huisvestingsoplossing te zoeken. Hierdoor krijgen zij kort na het overlijden van hun ouder(s) meer rust, wat ten goede komt aan het rouwproces. Deze regeling is recent in werking getreden.

2. Gedragscode voor woningcorporaties

Naast de wijziging van de RTIV, heb ik in samenspraak met verhuurders en experts een gedragscode opgesteld. Ik vind het belangrijk dat er maatwerk geleverd wordt in het geval dat een jongvolwassene wees wordt en hij/zij in een huurwoning woonde die door de overleden ouder(s) werd gehuurd. Dat vraagt van verhuurders dat zij zich bewust zijn van hun mogelijkheden, en dat deze jongvolwassene adequaat ondersteund wordt. In de gedragscode heb ik in overleg met verhuurders en experts gedragsregels vastgesteld voor verhuurders in het geval een jongvolwassene wees wordt in een door de ouder(s) gehuurde huurwoning. De gedragscode is bijgevoegd als bijlage¹².

In de gedragscode is in de eerste plaats een aantal uitgangspunten opgenomen voor steun aan jongvolwassen wezen. Daarbij wordt onder andere stilgestaan bij de verschillende situaties waarin zij zich kunnen bevinden en het belang van aansluiting bij hun eigen wensen en behoeften. Ook wordt stilgestaan bij de communicatie met de jongvolwassene, waarbij transparantie en betrouwbaarheid het uitgangspunt is. Daarnaast zijn in de gedragscode concrete gedragsregels vastgesteld voor verhuurders. Zo is afgesproken dat verhuurders de wees een vast contract aanbieden indien de ouderlijke huurwoning als passend is aangemerkt. Indien de woning niet passend is voor de wees, is afgesproken dat verhuurders een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar aanbieden voor de ouderlijke woning of (indien door de wees gewenst) een andere woning. Daarmee wordt de jongvolwassen wees de mogelijkheid geboden om na het overlijden van de ouder(s) die de woning huurde(n) nog enige tijd in de ouderlijke woning te blijven wonen. Indien een tijdelijk huurcontract aan de orde is, is tevens vastgelegd wat te doen na afloop hiervan om de wees aan een volgende passende woning te helpen en te zorgen dat een wees niet op straat komt te staan. Ook de betaalbaarheid van de huur vormt onderdeel van de gedragscode. Daarnaast is vastgelegd hoe verhuurders zich kunnen inspannen om een jongvolwassene wees te helpen om waar nodig bredere ondersteunende hulp te organiseren, bijvoorbeeld van de gemeente of maatschappelijke instellingen. Ik heb er vertrouwen in dat deze afspraken leiden tot een passende oplossing en ruimte bieden voor maatwerk voor deze groep jongvolwassen wezen.

De gedragscode is door Aedes omarmd en zij zal de gedragscode onder de aandacht brengen bij haar leden, zodat de corporaties die met deze situaties te maken weten wat er van hen verwacht wordt en hoe zij in deze situaties kunnen en moeten handelen. Ik ben daarnaast constructief in gesprek met Vastgoed Belang over de wijze waarop ook hun leden de uitgangspunten uit de gedragscode op een goede wijze kunnen toepassen. Ik verwacht hierover in januari samen met Vastgoed Belang

¹² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

meer details te kunnen geven. IVBN heeft aangegeven de principes van de gedragscode met de achterban te bespreken. Daarnaast wordt de gedragscode ondersteund door VNG en de Woonbond, die de gedragscode actief naar hun achterban zullen uitdragen. Tot slot heb ik de gedragscode gepubliceerd op www.woningmarktbeleid.nl, gericht op professionals, en op www.rijksoverheid.nl waardoor deze ook voor jongvolwassen wezen vindbaar is.

3. Wettelijke mogelijkheden om de positie van jongvolwassen wezen in huurwoningen te verbeteren

Aanvullend heb ik onderzocht of er naast bovengenoemde maatregelen nog mogelijkheden zijn om de wettelijke positie van jongvolwassen wezen in huurwoningen te verbeteren. De reden hiervoor is dat de gedragscode en de aanpassing van de RTIV niet afdwingbaar zijn en ik zeker wil stellen dat alle jongvolwassen wezen in ouderlijke huurwoningen de gewenste bescherming kunnen genieten in de moeilijke periode na het overlijden van hun ouder(s). Dit zou niet afhankelijk mogen zijn van de medewerking van de verhuurder of het type huurwoning waarin zij met hun ouder(s) woonden. Daarom werk ik, met de Minister voor Rechtsbescherming, aan een ontwerp van een wettelijke regeling die jongvolwassen wezen de mogelijkheid biedt om langer in de ouderlijke huurwoning te blijven wonen, zonder dat de verhuurder daarmee hoeft in te stemmen. Het is de bedoeling dat de regeling zowel in de sociale huursector (woningcorporaties en private verhuur) als de vrije huursector gaat gelden.

Tot slot

Het is voor jongvolwassen wezen in ouderlijke huurwoningen van groot belang dat zij de tijd krijgen voor rouwverwerking en het nemen van beslissingen over hun toekomst. In de moeilijke en vaak emotionele periode na het overlijden van hun ouder(s) zouden zij zich geen zorgen moeten hoeven maken over hun huisvesting. Het op jonge leeftijd verliezen van een of beide ouders is immers al ingrijpend genoeg. De in deze brief beschreven maatregelen leiden ertoe dat de positie van deze jongvolwassenen aanzienlijk wordt verbeterd.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren