

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetaik.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

De huisvesting van jongvolwassen weeskinderen in sociale huurwoningen van woningcorporaties heeft via diverse mediaberichten de afgelopen tijd de aandacht getrokken. Deze berichten gingen over situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke sociale huurwoning moesten verlaten na het overlijden van hun ouder(s) die de huurder(s) van de woning waren. De Tweede Kamer heeft de minister van BZK via de motie Koerhuis (Kamerstuk 35570 VII, nr. 42) verzocht deze problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen. Met professionals en experts is gesproken om uitvoering te geven aan deze motie en tot een gedegen oplossing te komen. De uitkomsten hiervan zijn gepresenteerd in de Kamerbrief Stand van zaken over de uitwerking van de motie van het lid Koerhuis over toepassing van de menselijke maat door corporaties (Kamerstuk 35570-VII-42)¹. In de brief wordt toegezegd de ruimte voor woningcorporaties te verruimen om meerderjarige weeskinderen meer tijd te gunnen voor keuzes over hun vervolgstappen, door corporaties toe te staan om meerderjarige weeskinderen tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar toe te kennen als dat bijdraagt aan het vinden van een passende oplossing. Deze toezegging vergt een aanpassing van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv), meer in het bijzonder van artikel 22a RTIV.

2. Wie zijn betrokken?

De wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft voornamelijk gevolgen voor woningcorporaties en voor meerderjarige wezen in ouderlijke sociale huurwoningen. Aedes, de Woonbond, VNG zijn betrokken. Overige experts die zich bereid hebben getoond mee te denken en advies te geven over het onderwerp: Stichting Weeswijzer, Movisie, Platform 31, een rouwexpert en kindbehartiger, een docent huurrecht en raadsheer-plv Hof Den Haag, een beleidsadviseur woonruimteverdeling van gemeente Amsterdam (via VNG, gemeente is tevens betrokken bij uitwerking soortgelijke motie op lokaal niveau).

3. Wat is het probleem?

Het probleem ziet op situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke sociale huurwoning ongewild moeten verlaten na het overlijden van hun ouder(s) die de huurder(s) van de woning was/waren. Meerderjarige kinderen die bij hun ouders inwonen, gelden wettelijk gezien in de regel als medebewoner². Dit betekent dat ze het huurcontract niet mede ondertekend hebben als medehuurdernoch naderhand door de verhuurder als medehuurder zijn aangemerkt. Een medebewoner kan medehuurder worden als er onder andere sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met de huurder(s). Bij inwonende (meerderjarige) kinderen wordt dit doorgaans niet verondersteld, omdat deze kinderen op een goed moment op zichzelf gaan wonen. Inwonende meerderjarige kinderen zijn dan ook medebewoner: iemand die de woning weliswaar als hoofdverblijf heeft, maar die niet de rechtspositie van een medehuurder heeft (staat niet op het huurcontract als medeondertekenaar en is niet door de verhuurder of de rechter op zijn of haar verzoek aangemerkt als medehuurder). Voor meerderjarige kinderen die wees worden betekent dit dat zij het huurcontract van hun overleden ouder dus niet 'erven' (als huurder voortzetten). Voor hen geldt dat zij na het overlijden van hun ouder(s), net als andere medebewoners die geen medehuurder zijn, in principe een periode van twee maanden hebben om ofwel alsnog de verhuurder te verzoeken hen aan te merken als medehuurder ofwel een andere woning te vinden, doordat het huurcontract van de overleden ouder(s) van rechtswege eindigt aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder (art. 7:268 lid 6 BW). Dit kan leiden tot onwenselijke situaties waarin iemand de ouderlijke woning op korte

¹ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 341

² Alleen echtgenoten of geregistreerd partners van de huurder zijn van rechtswege (dus zonder het huurcontract mede ondertekend te hebben) medehuurder als zij hun hoofdverblijf hebben in de door de partner gehuurde woning (art. 7:266 lid 1 BW).

termijn tegen zijn of haar zin moet verlaten. Daarvoor wordt een oplossing gezocht in de aanpassing van het Rtv.

4. Wat is het doel?

Door corporaties toe te staan om tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar te bieden aan jongvolwassen wezen voor de ouderlijke woning, wordt het mogelijk gemaakt dat deze wezen niet binnen twee maanden na het overlijden van ouders de ouderlijke sociale huurwoning van een woningcorporatie hoeven te verlaten. Weeskinderen maken geen onderdeel uit van de in artikel 22a Rtv aangewezen groep woningzoekenden aan wie woningcorporaties een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar (art. 7:271 lid 1 BW) mogen aanbieden. Dat heeft tot gevolg dat woningcorporaties aan weeskinderen van huurders geen tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar mogen aanbieden, maar alleen een huurcontract voor onbepaalde tijd. Een huurcontract voor onbepaalde tijd – dat door een verhuurder alleen kan worden opgezegd met een van de limitatief in de wet (artt. 7:274-7:74f BW) genoemde opzeggingsgronden – heeft voor de woningcorporatie het nadeel dat zij de woning dan niet op afzienbare tijd kan toewijzen aan een huishouden uit de doelgroep dat qua omvang meer aangewezen is op een woning van het formaat van de ouderlijke woning dan een een- of tweepersoonshuishouden.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Door het Rtv aan te passen wordt het woningcorporaties toegestaan om jongvolwassen wezen een tijdelijk contract van maximaal twee jaar voor de ouderlijke woning aan te bieden als de wees dat wenst. Hierdoor hebben wezen langer de tijd om zaken zoals huisvesting, opleiding en financiën in rust op orde te krijgen. Als de overheid niets doet wordt van deze wezen verwacht dat zij de ouderlijke sociale huurwoning voor het einde van de tweede maand na het overlijden van de ouder(s) verlaten, omdat het huurcontract dan van rechtswege (art. 7:268 lid 6 BW) eindigt. Dit kan leiden tot ingewikkelde situaties.

6. Wat is het beste instrument?

Aanpassing regelgeving, omdat woningcorporaties nu geen tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar mogen aanbieden aan wezen van huurders. Daarnaast wordt een gedragscode opgesteld met woningcorporaties en indien mogelijk ook met andere verhuurders. In de gedragscode stelt MinBZK samen met verhuurders en met behulp van de betrokken experts gedragsregels vast voor verhuurders voor het omgaan met situaties waarin een jongvolwassene wees wordt en in een door de ouder(s) gehuurde huurwoning woont.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Door het Rtv aan te passen wordt het voor woningcorporaties toegestaan om jongvolwassen wezen een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar (art. 7:271 lid 1 BW) voor de ouderlijke woning aan te bieden als de wees dat wenst. Hierdoor hebben wezen langer de tijd om zaken zoals (vervolg)huisvesting, opleiding en financiën in rust op orde te krijgen. In de Kamerbrief ondersteuning meerderjarige weeskinderen in sociale huurwoningen van 6 juli 2013 is aangegeven dat het om relatief weinig gevallen per jaar gaat. Daarom zal deze wijziging beperkte gevolgen hebben voor de administratieve lasten voor woningcorporaties.