

**Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van PM 2021, nr. 2021-0000PM, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vanwege de introductie van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten aan meerderjarige wezen**

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op artikel 48, eerste lid, eerste volzin, van de Woningwet;

Besluit:

**ARTIKEL I**

In artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt, onder vervanging van „, en” aan het slot van onderdeel c door een puntkomma en van de punt aan het slot van onderdeel d door „; en”, een onderdeel toegevoegd, luidende:

e. huurders die meerderjarig zijn en waarvan hun bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad komt te overlijden die huurder is van een woongelegenheden van de toegelaten instelling waarvan zij medebewoners zijn.

**ARTIKEL II**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

**TOELICHTING**

**1. Algemeen**

Wanneer een jongvolwassene zijn ouders verliest, is dat uiterst verdrietig. Jongvolwassenen lopen op zo een moment tegen allerlei ingewikkeldheden aan, zoals rond financiën, studie en huisvesting. Specifiek wanneer het gaat om huisvesting, is het van belang dat stabiliteit in de eerste periode na het overlijden van de ouder gewaarborgd blijft. Zo kunnen zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen. Toch kan deze specifieke groep door regelgeving tegen problemen aanlopen.

**2. Aanleiding**

In diverse (media)berichten is aandacht gevraagd voor situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke woningcorporatiehuurwoning moeten verlaten na het overlijden van hun ouder(s). Via de

motie Koerhuis (Kamerstukken II 2020/21, 35 570-VII, nr. 42) is verzocht deze problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken heeft met professionals en experts gesproken om uitvoering te geven aan deze motie en tot een gedegen oplossing te komen. Door aanpassing van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RTIV) wordt het voor woningcorporaties mogelijk om maatwerk te bieden om met in hun huurwoningen wonende meerderjarige wezen tot een passende oplossing te komen.

### 3. Problematiek

Meerderjarige kinderen die bij hun ouders inwonen in een huurwoning gelden wettelijk gezien als medebewoner van die huurwoning. Dit betekent dat ze het huurcontract niet als medehuurder hebben ondertekend en dat zij evenmin van rechtswege (zoals dat wel geschiedt bij echtgenoten en geregistreerd partners van huurders) als medehuurder worden aangemerkt. Een medebewoner kan door de verhuurder of rechter als medehuurder worden aangemerkt als er onder andere sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding met de huurder. Bij inwonende meerderjarige kinderen wordt doorgaans geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding verondersteld, omdat verwacht wordt dat deze kinderen op een goed moment op zichzelf gaan wonen.<sup>1</sup> In huurwoningen inwonende meerderjarige kinderen zijn dan ook veelal medebewoner: iemand die de woning weliswaar als hoofdverblijf heeft, maar die niet de rechtspositie van medehuurder heeft of verkrijgt.

Voor meerderjarige kinderen die wees worden betekent dit dat zij geen rechtsopvolger zijn van het huurcontract van hun overleden ouder en dus niet de bestaande huurovereenkomst als huurder kunnen voortzetten. Voor hen geldt dat het huurcontract van hun overleden ouder(s) van rechtswege eindigt aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder (de ouder of ouders). Dat betekent dat zij na het overlijden van hun ouder(s) in principe een periode van maximaal twee maanden hebben om een andere woning te vinden.<sup>2</sup> Indien zij wel met hun hurende ouder(s) een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gevoerd, zetten zij de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de hurende ouder(s).<sup>3</sup> In die zes maanden kunnen achterblijvende meerderjarige kinderen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben gevoerd met hun overleden hurende ouder(s) de verhuurder verzoeken om als medehuurder aangemerkt te worden en de huur als zodanig voort te mogen zetten, en bij afwijzing door de verhuurder een vordering bij de rechter indienen om te bepalen dat zij de huur na die zes maanden mogen voortzetten.<sup>4</sup> In alle gevallen kan het niet kunnen voortzetten van de huurovereenkomst van de overleden ouder(s) leiden tot onwenselijke situaties waarin iemand de ouderlijke woning na het overlijden op korte termijn tegen zijn of haar zin moet verlaten.

Uit gesprekken met experts is gebleken dat de termijn waarbinnen achtergebleven meerderjarige kinderen van overleden hurende ouders de ouderlijke woning moeten verlaten of moeten vragen om de huur te mogen voortzetten in sommige gevallen als knellend wordt beschouwd. In deze lastige periode in het leven van een desbetreffende jongvolwassene kan het moeilijk zijn om naast de

---

<sup>1</sup> Zie onder meer HR 12 maart 1982, ECLI:NL:HR:1982:AG4340, NJ 1982/352, en HR 8 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AQ7364, NJ 2004/658.

<sup>2</sup> Zie artikel 7:268 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>3</sup> Wettelijk gezien heeft een medebewoner zes maanden de tijd om de ouderlijke huurwoning te verlaten als hij een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder heeft gevoerd. Wat daaronder wordt verstaan, bepaalt een rechter van geval tot geval. Voortzetting van het huurcontract na die zes maanden kan alleen als de rechter dat op vordering van de medebewoner heeft bepaald, of als de verhuurder met de huurvoortzetting instemt. Zie artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>4</sup> In geval van een vordering bij de rechter loopt het huurcontract in elk geval door zo lang de rechter nog niet onherroepelijk over de huurvoortzetting heeft beslist. Zie artikel 7:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

rouwverwerking ook keuzes te maken over de eigen woonbehoefte en het al dan niet verlaten van de ouderlijke woning. Om hiervoor een oplossing te bieden wordt met deze regeling woningcorporaties de mogelijkheid gegeven om meerjarige weeskinderen langer in de ouderlijke woning te laten blijven wonen met behulp van een tijdelijk huurcontract. Zo kan de termijn verruimd worden dat iemand in de ouderlijke woning kan blijven terwijl een passende oplossing voor alternatieve woonruimte gezocht wordt. Om woningcorporaties toe te staan hiervoor tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar toe te passen is het noodzakelijk de RTIV aan te passen. Die regeling bepaalt immers limitatief aan welke aangewezen groep kandidaat-huurders woningcorporaties tijdelijke huurcontracten van maximaal 2 jaar mogen aanbieden.<sup>5</sup> Omdat het hier gaat om nieuwe toewijzingen, geldt bij het verstrekken van een tijdelijk contract dat de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep en passend toewijzen gehandhaafd blijven.

#### **4. Uitvoering, toezicht en handhaving**

Op grond van het Besluit mandaat Autoriteit toegelaten instellingen en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT is de Aw belast met het toezicht op de naleving van de Woningwet. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggende regeling.

PM

#### **5. Regeldrukeffecten**

Het is niet gemakkelijk harde cijfers te vinden over de vraag hoe vaak het voorkomt dat een meerderjarige wees de ouderlijke woningcorporatiehuurwoning moet verlaten nadat diens ouders zijn overleden. Niet alle individuele situaties zijn immers in cijfers te vatten. Dat beeld komt ook duidelijk naar voren tijdens de gesprekken met experts. Cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek (hierna: CBS) geven echter wel enigszins een beeld van de omvang van de problematiek. Uit cijfers van het CBS blijkt dat in Nederland jaarlijks gemiddeld 205 jongvolwassenen tussen de 16 en 30 jaar oud wees worden doordat zij beide ouders verliezen. Gemiddeld wonen 82 van hen bij hun ouder(s) in een huurwoning van een woningcorporatie op het moment dat zijn of haar ouder(s) overlijden. Van deze 82 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 40 binnen zes maanden naar een andere woning. Ongeveer de helft van de jongvolwassenen wezen in ouderlijke huurwoningen van woningcorporaties die binnen zes maanden verhuist, verhuist naar een andere sociale huurwoning van een woningcorporatie. De andere helft verhuist naar een ander soort woning, zoals een huurwoning van een particuliere verhuurder of een koopwoning.

Op basis van bovenstaande wordt voor de berekening van de regeldrukeffecten ervan uitgegaan dat de problematiek rondom huisvesting van meerderjarige wezen die in hun ouderlijke (woningcorporatie)woning wonen zich jaarlijks kan voordoen bij gemiddeld 82 jongvolwassenen. Voor deze situaties zullen woningcorporaties als gevolg van de onderhavige regeling een tijdelijk contract van maximaal 2 jaar kunnen gebruiken. Inschatting is dat deze extra handeling, het aanbieden van een nieuw (tijdelijk) huurcontract, voor woningcorporaties 60 minuten tijd kost:  $82 * 60 \text{ minuten} * \text{€ } 39 \text{ per uur} = \text{circa € } 3.198 \text{ per jaar}$ . Dat leidt dus tot extra structurele (jaarlijkse) administratieve lasten voor woningcorporaties van maximaal circa € 3.198 in totaal. Hierbij moet bedacht worden dat

---

<sup>5</sup> Artikel 48 lid 1 van de Woningwet jo. artikel 22a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze beperking geldt niet voor de verhuur van niet-DAEB woningen.

dit niet enkel een toevoeging op de lasten is, omdat in het geval van een gewone verhuring een corporatie meer administratieve lasten zou hebben.

Voor burgers die tot deze groep behoren geldt door de in deze regeling vastgestelde wijzigingen dat zij gegevens moeten verstrekken, zodat de woningcorporatie het contract in orde kan maken. Dit kost burgers circa 45 minuten. Voor hen geldt dat zij inkomensgegevens en gegevens over de omvang van het huishouden moeten verstrekken. Hiervoor gelden de regels inzake het passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens,<sup>6</sup> nader uitgewerkt in bijlage 5 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Daarin is bepaald dat de kandidaat-huurder een door hemzelf opgestelde en ondertekende verklaring geeft over de omvang van het huishouden (en inkomensgegevens verstrekt van zichzelf en eventuele partner(s)). De woningcorporatie heeft gegevens over de omvang van het huishouden van de kandidaat-huurder nodig om te bepalen welke aftoppingsgrens op het huishouden van toepassing is. De kandidaat-huurder kan voor het aantonen van de omvang van het huishouden ook gebruik maken van een uittreksel per huishouden uit de Basisregistratie Personen (hierna: BRP) waarop staat hoeveel bewoners op het huidige adres van de kandidaat-huurders staan ingeschreven (circa € 12,50 legeskosten). Inschatting is dat deze handeling leidt tot de volgende administratieve lasten voor burgers:

- aan tijd: 82 \* 45 minuten \* € 15 per uur = maximaal circa € 922,50 per jaar;
- en aan out-of-pocketkosten circa € 12,50 voor een uittreksel uit de BRP: 82 x € 12,50 = maximaal € 1.025 per jaar.

De totale extra structurele (jaarlijkse) administratieve lasten voor burgers komen daar mee op maximaal circa € 1.947,50.

## **6. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk**

PM

## **7. Consultatie en inwerkingtreding**

PM

In artikel II van deze regeling is vastgelegd dat deze regeling een dag na publicatie in de Staatscourant in werking treedt. Dit om zo snel mogelijk een begin van uitvoering te geven aan eerdergenoemde motie om met oplossingen te komen voor de huisvesting van weeskinderen die dreigen uit hun ouderlijk huis dat een corporatiewoning is te worden gezet.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

---

<sup>6</sup> Woningcorporaties moeten bij woningtoewijzing jaarlijks aan minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor passend toewijzen (2021: € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens zonder AOW-gerechtigden en € 32.200 voor huishoudens van twee of meer personen zonder AOW-gerechtigden) een woning toewijzen met een huurprijs die niet hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (2021: € 633,25 p.m. voor huishoudens van één of twee personen en € 678,66 p.m. voor huishoudens van drie of meer personen).

drs. K.H. Ollongren