



Advies Netwerk Notarissen consultatie Regeling tijdelijke huurcontracten wezen

Met dit advies reageert Netwerk Notarissen op de voorgenomen Regeling tijdelijke huurcontracten wezen. Wij vinden het van groot belang dat er een huurregeling komt voor kinderen van een overleden huurder. Het verlies van een ouder is erg ingrijpend en kinderen moeten de kans krijgen dit goed te verwerken. Wij zien in onze praktijk dat dit bemoeilijkt wordt als kinderen snel na het overlijden de woning waarin zij met de overledene woonden, moeten verlaten. Netwerk Notarissen staat daarom positief tegenover de regeling. Wel hebben wij een aantal vragen en opmerkingen.

1. Minderjarigen

Wij denken dat het onder omstandigheden beter is als ook een minderjarige van 16 jaar of ouder in de huurwoning kan blijven wonen. De minderjarige gaat in de omgeving van de huurwoning naar school of volgt misschien al een opleiding. Het is niet verplicht dat een minderjarige bij de voogd gaat wonen. In sommige gevallen zal het zelfs de voorkeur hebben dat een kind van 16 jaar of ouder achterblijft in de woning waarin hij/zij met diens ouder woonde. Wij zouden er daarom voor willen pleiten om de regeling te laten gelden voor minderjarigen vanaf 16 jaar. Deze leeftijd zien we in meerdere plaatsen in het Burgerlijk Wetboek terug. Minderjarigen kunnen bijvoorbeeld vanaf 16 jaar trouwen en ook vanaf die leeftijd een testament maken.

2. Huursubsidie

Verder vragen wij aandacht voor de financiële kant van de regeling. Het is fijn als een kind de huurovereenkomst kan voortzetten, maar zij komen er ineens helemaal alleen voor te staan. Zij krijgen met allerlei uitgaven te maken; niet alleen de huur, maar ook gas/water/elektra, boodschappen, internet en televisie, zorgverzekering, etc. Niet ieder kind zal al voldoende inkomen hebben om die uitgaven te kunnen bekostigen. Bovendien zal niet iedere ouder een spaarpotje hebben waar het kind voorlopig op kan teren. In deze gevallen is een bijstandsuitkering en huursubsidie onmisbaar.

Kinderen hebben alleen niet altijd recht op een bijstandsuitkering of huursubsidie. Jongeren die bijvoorbeeld nog studeren, hebben geen recht op een bijstandsuitkering. Zij hebben recht op een bijdrage in het kader van de studiefinanciering (leenstelsel) maar zouden zich genooddaakt zien hun studieschuld te verhogen om te kunnen blijven wonen in de huurwoning. Daarnaast hebben jongeren onder de 23 jaar alleen recht op huursubsidie als de rekenhuur minder dan 442,46 euro bedraagt. Voor personen ouder dan 23 jaar is die grens 752,33 euro. De kans dat de rekenhuur meer dan 442,46 euro is, is aanzienlijk. Jongeren onder de 23 jaar hebben dan geen recht op huursubsidie. Wij zouden graag zien dat aandacht wordt geschonken aan de financiële bijstand die kinderen in bepaalde gevallen nodig zullen hebben.

3. Verplichting of optie?

Met de regeling wordt bereikt dat woningcorporaties een huurcontract van maximaal twee jaar kunnen aanbieden aan wezen. Het is alleen niet helemaal duidelijk of dit een verplichting is of dat slechts een mogelijkheid wordt gecreëerd. Als een woningcorporatie dit niet wil of bijvoorbeeld een huurcontract van maar een paar maanden aanbiedt, lijkt de regeling weinig nut te hebben. Kinderen zullen dan alsnog op grond van art. 7:268 lid 2 BW een verzoek bij de rechter moeten indienen om het huurcontract gedurende zes maanden voort te zetten. De rechter moet dan beoordelen of sprake was van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden ouder. Hiermee zouden kinderen moeten procederen tijdens het rouwproces. Wij vragen ons daarom af hoe gewaarborgd zal worden dat woningcorporaties daadwerkelijk huurcontracten met een redelijke looptijd zullen aanbieden.



Verder blijkt ook niet uit de regeling of een woningcorporatie huurcontract moet aanbieden voor de betreffende huurwoning, ook voor een andere (vergelijkbare) woning mag zijn. Mag de woningcorporatie bijvoorbeeld ook een studio aanbieden? In die gevallen lijkt de regeling zijn doel niet te bereiken, namelijk het gedurende een termijn te blijven wonen in de vertrouwde woning. Als er een vervangende woning door de woningcorporatie kan worden aangeboden, dan stellen wij voor dat gewaarborgd wordt dat het kind minimaal 9 maanden nog in de door de ouder gehuurde woning mag blijven wonen.

een
of dat dit

4. Verankering in het Burgerlijk Wetboek

Gezien de aard en achtergrond van de regeling, zouden wij graag zien dat e.e.a. wordt verankerd in (boek 7 van) het Burgerlijk Wetboek. Het recht van medebewoners om een huurcontract van een overleden huurder gedurende zes maanden voort te zetten is ook in het Burgerlijk Wetboek te vinden. Een regeling voor (minderjarige) kinderen om een huurcontract voort te zetten gedurende een redelijke termijn, zoals hiervoor voorgesteld, past daar goed bij.

Utrecht, 5 oktober 2021,

Lucienne van der Geld (directeur)

Netwerk Notarissen is een organisatie van 150 notariskantoren in Nederland met bijna 600 juristen die samen een expertnetwerk vormen op notariële onderwerpen. Zij vormen ook samen een denktank voor de veranderende maatschappij. Netwerk Notarissen heeft een koepelorganisatie in Utrecht, waarvan een wetenschappelijk bureau deel uitmaakt.