

Vergaderjaar 2023–2024

35 999

Voorstel van wet van de leden Koerhuis, Van der Plas, Grinwis en Westerveld tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het bieden van huurbescherming aan weeskinderen (Wet huurbescherming weeskinderen)

Nr. 11

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 oktober 2023

Uw Kamer behandelt momenteel het initiatiefvoorstel van de leden Koerhuis (VVD), Van der Plas (BBB), Grinwis (CU) en Westerveld (GL) tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het bieden van huurbescherming aan weeskinderen (Wet huurbescherming weeskinderen) (Kamerstuk 35 999). Het kabinet heeft met belangstelling kennisgenomen van dit initiatiefvoorstel. Ten behoeve van de voortzetting van de behandeling doe ik u hierbij de kabinetsappreciatie op dit voorstel toekomen.

Aanleiding

Vanaf 2021 zijn diverse signalen via de media onder de aandacht gekomen over onwenselijke situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke huurwoning moesten verlaten na het overleden van hun ouder(s). Hierop is de motie van het lid Koerhuis aangenomen (Handelingen II 2020/21, nr. 25, item 29) (Kamerstuk 35 570, VII, nr. 42). Naar aanleiding van de ontvangen signalen en de motie is de problematiek nader in kaart gebracht en is er een aanpak uitgewerkt. Centraal in deze aanpak staat een gedragscode voor verhuurders. Deze gedragscode bevat gedragsregels voor verhuurders in het geval een jongvolwassene wees wordt in een door de ouder(s) gehuurde woning. Daarnaast is eind 2021 de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gewijzigd waardoor jongvolwassen wezen zijn toegevoegd als doelgroep voor tijdelijke huurcontracten zodat zij in lijn met de gedragscode meer tijd kunnen nemen voor het zoeken van vervangende huisvesting. Omdat het aanbieden van een tijdelijk huurcontract en de uitvoering van de gedragscode niet afdwingbaar is, is tot slot in 2021 een regeling aangekondigd die weeskinderen het recht geeft om langer in de ouderlijke huurwoning te blijven zonder dat de verhuurder daarmee hoeft in te

stemmen. Deze regulering zou zowel in de sociale sector (woningcorporaties en particuliere verhuur) als de vrije sector gaan gelden.

Het voorliggende initiatiefwetvoorstel beoogt eenzelfde soort wettelijk recht voor weeskinderen te realiseren als de aangekondigde regeling. In het initiatiefwetsvoorstel is voorzien in een vorm van huurbescherming voor wezen in woningen van woningcorporaties via informatievoorziening, voortzetting van het huurcontract en een tijdelijke verlaging van de huurprijs.

Appreciatie initiatiefwetsvoorstel

Het kabinet waardeert het initiatief van de leden Koerhuis, Van der Plas, Grinwis en Westerveld om de huurbescherming van jongvolwassen wezen na het overlijden van hun ouder(s) te verbeteren. Hoewel het kabinet de doelstelling van het initiatiefwetsvoorstel steunt, zet het kabinet vraagtekens bij het feit dat weeskinderen in particuliere huurwoningen met dit wetsvoorstel geen aanvullende huurbescherming krijgen, en het feit dat niet elk weeskind even lang beschermd wordt. Ook ziet het kabinet een tweetal punten in het initiatiefwetsvoorstel die vanuit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid om een nadere beschouwing of heroverweging vragen, namelijk de informatieplicht en de toets van de huurprijs ten behoeve van een tijdelijke huurverlaging. Hieronder worden de belangrijkste onderdelen van het initiatiefvoorstel huurbescherming weeskinderen beschreven en geapprecieerd.

Inhoudelijke overweging: gelijke huurbescherming voor alle weeskinderen

Het initiatiefwetvoorstel beperkt zich tot weeskinderen van wie de ouder(s) een huurwoning huren van een woningcorporatie. Het initiatiefvoorstel regelt dat weeskinderen in corporatiewoningen van het 16^e tot en met 27^e levensjaar het huurcontract van hun ouder(s) kunnen voortzetten. Het is volgens de initiatiefnemers daarbij niet van belang of het weeskind een duurzame gemeenschappelijke huishouding met zijn of haar overleden ouder heeft gehad, zoals nu wettelijk geldt als noodzakelijke basis om als medebewoner het huurcontract voort te kunnen zetten. Voor weeskinderen van wie de ouder(s) een andere huurwoning dan een corporatiewoning huren wordt geen huurbescherming geïntroduceerd. Uit de toelichting blijkt dat de initiatiefnemers hier voor gekozen hebben, omdat er jaarlijks meer kinderen wees worden in corporatiehuurwoningen dan in particuliere huurwoningen en omdat de initiatiefnemers geen signalen hebben ontvangen van schrijnende gevallen in particuliere huurwoningen. Daarnaast stellen de initiatiefnemers dat het eigendomsrecht van corporaties gemakkelijker beperkt kan worden: zij dienen immers het algemeen belang. Het is volgens de initiatiefnemers niet aannemelijk dat al hun voorstellen (huurkorting en bescherming tussen 16^e en 28^e levensjaar) voor de particuliere huursector gerechtvaardigd kunnen worden.

Het kabinet ondersteunt de gedachte om een wees na het overleden van zijn of haar ouder(s) enige tijd in het ouderlijk huis te laten wonen, zodat tijd kan worden gegeven voor rouwverwerking. Het is volgens het kabinet echter niet wenselijk en niet goed te rechtvaardigen dat weeskinderen bij particuliere verhuurders niet beschermd worden. Het kabinet is er niet van overtuigd dat weeskinderen bij particuliere verhuurders geen huurbescherming behoeven omdat hiervan geen specifieke casussen bekend zijn waarin dit is misgelopen. Hoewel er jaarlijks minder kinderen wees worden in een particuliere huurwoning dan in een corporatiewoning, komt het wel degelijk voor, zo blijkt uit cijfers van CBS. In 2021 was 5%

van het totaal aantal wezen (tot en met 30 jaar) inwonend bij een ouder die huurder was van een particuliere verhuurder, tegenover 41% die inwonend was bij een ouder die huurder was bij een corporatie. Het is belangrijk de huurbescherming voor alle weeskinderen gelijk te regelen, zodat weeskinderen bij corporaties en bij particuliere huurwoningen in dezelfde mate worden beschermd.

Het kabinet is er daarnaast niet van overtuigd dat het wenselijk is om de duur dat een jongvolwassen wees in de ouderlijke woning mag blijven afhankelijk te maken van de leeftijd van de jongvolwassene. Een gelijke termijn voor alle weeskinderen zou ook een optie kunnen zijn volgens het kabinet. Experts geven aan dat wezen minimaal één jaar nodig hebben voor de rouwverwerking. Dat is voor wezen ouder dan 26 jaar met het initiatiefwetsvoorstel niet geborgd. Het initiatiefvoorstel veronderstelt in dat kader dat een duurzame gemeenschappelijke huishouding sneller wordt aangenomen voor wezen die de leeftijdsgrens van 27 jaar hebben bereikt. Volgens het kabinet is dat echter niet op voorhand zo te zeggen omdat een rechter dat per geval zal bekijken, waarbij leeftijd geen doorslaggevende rol hoeft te spelen en geen enkele situatie precies hetzelfde is.

Het initiatiefvoorstel hanteert bovendien een nauwe definitie van weeskinderen, waardoor alleen kinderen die bloedverwant van de overleden ouder(s) zijn huurbescherming krijgen. Kinderen waarvan één van de ouders nog leeft maar daarmee geen contact meer is, komen alleen in aanmerking voor huurbescherming als er in de drie jaar voor het overlijden van de hurende ouder geen contact is geweest. Dat is een strak afgebakende termijn, met potentieel nadelige gevolgen voor de betrokken weeskinderen. Hier komt bij dat stief- en pleegkinderen niet onder dit initiatiefvoorstel vallen. Het kabinet geeft de initiatiefnemers daarom in overweging om te bezien hoe zij deze ongelijkheden zou kunnen voorkomen.

Uitvoerbaarheid

Tijdelijke verlaging van de huurprijs

Het initiatiefwetsvoorstel regelt dat corporaties weeskinderen jonger dan 23 jaar dienen te compenseren voor de lagere huurtoeslag die zij ontvangen, door een tijdelijke huurkorting aan te bieden. De huur mag weer verhoogd worden zodra de wees de leeftijd van 23 jaar bereikt heeft. Mogelijk wordt deze leeftijd per 2024 verlaagd naar 21 jaar. Het initiatiefvoorstel verwijst hierbij naar artikel 10 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, dat ervoor zorgt dat minderjarige wezen voor het aanvragen van bijvoorbeeld huurtoeslag als meerderjarige wordt aangemerkt als zijn of haar beide ouders zijn overleden. Door met dit initiatiefvoorstel een huurkorting te introduceren voor wezen jonger dan 23 jaar wordt dat gat voor deze groep minderjarige wezen gedicht. Ten slotte is het voorstel van de initiatiefnemers voor de jongvolwassen wezen van 23 tot 27 jaar die door een te hoge rekenhuur niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, een tijdelijke huurverlaging tot de huurtoeslaggrens te geven.

Het kabinet waardeert het dat de initiatiefnemers kijken naar de passendheid en betaalbaarheid van de woning voor de jongvolwassen wees. Ook de gedragscode die eerder met verhuurders en experts is vastgesteld gaat uit van het passend maken van de huur voor een beperkte termijn wanneer dat nodig is om de ouderlijke woning voor de jongvolwassen wees betaalbaar te houden. Volgens het kabinet zou echter het op termijn in goed overleg vinden van een (alternatieve) passende

woning voor de jongvolwassen wees ook een belangrijk uitgangspunt moeten zijn, in plaats van het voor langere termijn verlagen van de huurprijs van de ouderlijke woning. Het kabinet is van mening dat corporaties zo kunnen zorgen voor een passend aanbod voor alle woningzoekenden, in plaats van het passend maken van een huurprijs die eigenlijk niet passend is en wellicht ook niet goed past bij de kenmerken van de woning.

Een andere overweging van het kabinet is het toetsen van het inkomen bij de door de initiatiefnemers voorgestelde tijdelijke huurverlaging tot de huurtoeslaggrens. De initiatiefnemers geven aan dat alle gevallen die tot zo ver bij de initiatiefnemers bekend zijn, een inkomen onder de huurtoeslaggrens hadden. Het kabinet is van mening dat een tijdelijke huurverlaging ten behoeve van het aanvragen van huurtoeslag alleen kan worden beoordeeld, indien het inkomen van de jongvolwassen wees bekend is. Het feit dat de wezen uit bekende casussen tot zo ver een inkomen onder de huurtoeslaggrens hadden, betekent niet dat ook toekomstige jongvolwassen wezen altijd een laag inkomen zullen hebben. Daarnaast zijn de inkomensgegevens van de inwoners of huurders niet bekend bij de corporatie, waardoor de corporatie niet weet of een huurder in aanmerking voor huurtoeslag of niet. Dat betekent dat de jongvolwassen wees de corporatie zou moeten verzoeken tot een tijdelijke huurverlaging. Het kabinet is van mening dat corporaties een inkomenstoets zouden moeten uitvoeren om te bepalen of de wees in aanmerking komt voor tijdelijke huurverlaging of niet. Het kabinet is van mening dat het initiatiefwetsvoorstel langs deze lijn ook goed aan te passen is.

Informatieplicht

Het initiatiefvoorstel introduceert een informatieplicht voor corporaties over het voorgestelde recht voor weeskinderen om in de corporatiewoning te blijven wonen van het 16^e tot en met het 27^e levensjaar. Ook wordt van corporaties verlangd dat zij het weeskind informeren over de rechten die zij hebben. Initiatiefnemers willen corporaties verplichten het weeskind minimaal twee weken en maximaal een maand na het overlijden van de ouder te informeren en het verstrekken van deze informatie moet gebeuren met een aangetekende brief. Hoe dit document vervolgens wordt ingevuld is aan de corporatie zelf, zolang de rechten en plichten, de toekomstige woonsituatie en de betreffende contactpersoon maar duidelijk worden geschetst. De initiatiefnemers stellen voor dat na twee weken de corporatie telefonisch contact opneemt met de wees, met het doel te achterhalen of de informatie duidelijk is en eventuele vragen te beantwoorden.

Het kabinet is het met de initiatiefnemers eens dat de jongvolwassen wees op een zorgvuldige en gepaste manier geïnformeerd moet worden over zijn of haar rechten en plichten. In de gedragscode is daarom al opgenomen dat verhuurders de wees op een persoonlijke en gepaste manier dienen te benaderen voor een gesprek over de inhoud van de gedragscode en het juridische kader. Ook schrijft de gedragscode voor dat het gesprek waar nodig plaatsvindt met een professional erbij. Het kabinet plaatst bij de gedetailleerde vastlegging in het initiatiefwetsvoorstel daarom de kanttekening dat deze geen ruimte biedt voor maatwerk. Bovendien gaat het initiatiefwetsvoorstel er onterecht van uit dat de corporatie automatisch op de hoogte wordt gesteld van het overlijden van de huurder en het feit dat deze huurder(s) nog jongvolwassen kinderen achterlaten in de woningen. Van een dergelijke automatische melding is echter geen sprake: de corporatie moet hierover door de wees of een andere betrokkene geïnformeerd worden.

Het kabinet is van mening dat het initiatiefwetsvoorstel op dit punt ook goed aan te passen is, bijvoorbeeld om de termijn van de informatieplicht te laten starten op het moment dat de corporatie geïnformeerd is over het overlijden van de huurder (door de erfgenamen).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge