

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. 9

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG
Ontvangen 22 september 2023

Inhoudsopgave	blz.
I. Algemeen deel	1
1. Inleiding en aanleiding	3
1.1 Weeskinderen	3
2. Voorgeschiedenis	4
2.1 Huidige stand van zaken	4
3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel	4
3.1 Informatieplicht	4
3.3 Tijdelijke verlaging van de huurprijs	6
4. Overwogen alternatieven	6
4.1 Woningcorporaties en particuliere verhuurders	6
II. Artikelsgewijs deel	8

I. Algemeen deel

De leden van de VVD-fractie danken de initiatiefnemers voor de initiatiefwet. Zij achten de noodzaak van het voorstel ondertussen ook wel overtuigend aangetoond. Een jaar nadat de gedragscode en de ministeriële regeling voor woningcorporaties is afgesproken en de initiatiefwet naar de Raad van State is gestuurd, is er helaas weer een schrijnend geval voorbijgekomen. Een kind dat veertien dagen ervoor wees was geworden, dreigde op straat te belanden, omdat de huur dreigde te worden opgezegd. Door de tussenkomst van Stichting Weeswijzer i.o. is dit gelukkig voorkomen. Nadat de initiatiefnemers de behandeling van de initiatiefwet zijn gestart, is er helaas nog weer een schrijnend geval voorbijgekomen. Half juli ontstond er ophef over een artikel op Sleutelstad. De 18-jarige Senna Delfos die vorig jaar oktober wees was geworden, dreigde ook op straat te belanden, omdat de huur dreigde te worden opgezegd door woningcorporatie De Sleutels. Door de tussenkomst van de initiatiefnemers en CDA-wethouder Julius Terpstra is dit gelukkig weer voorkomen. Dit alles laat zien dat de gedragscode onvoldoende vertrouwen biedt en de problematiek niet oplost.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel 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). Deze leden onderschrijven het belang van het voorkomen dat weeskinderen na het overlijden van hun ouder(s) het perspectief op hun eigen thuis kunnen verliezen. Ten tijde van verdriet en bij de verwerking daarvan zouden kinderen zich geen zorgen mogen maken over huisvesting. Ieder persoon die dit overkomt is er wat deze leden betreft één te veel. Wel hebben zij nog een aantal vragen over het voorstel van indieners.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het BW en de Woningwet in verband met het bieden van huurbescherming aan weeskinderen. Deze leden danken de initiatiefnemers voor hun inzet op dit belangrijke onderwerp.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de bovengenoemde wijziging. Deze leden hebben nog enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met grote instemming kennisgenomen van de Wet huurbescherming weeskinderen. Met de initiatiefnemers zijn deze leden van mening dat weeskinderen in de periode na het tragische verlies van de ouders behoefte hebben aan zekerheid en stabiliteit. De zekerheid van een vertrouwde woning draagt daar sterk aan bij. Zij vinden het onbestaanbaar dat kinderen of jongvolwassenen in een zeer emotionele periode hun vertrouwde huis moeten verlaten omdat zij niet op het huurcontract vermeld staan. Deze leden willen oog hebben voor het kwetsbare kind, boven de juridische werkelijkheid van het huurcontract. Bij het voorliggende wetsvoorstel hebben zij nog enkele vragen.

De leden van de PvdA- en GroenLinks-fractie hebben het onderliggende wetsvoorstel met interesse gelezen. Deze leden hebben de initiatiefwet positief ontvangen en hebben nog enkele verduidelijkende vragen aan de initiatiefnemers. Zij vragen de initiatiefnemers waarom er is gekozen voor een harde leeftijd waarop de bijzondere huurbescherming komt te vervallen. Er had bijvoorbeeld ook voor een vast aantal jaar kunnen worden gekozen vanaf het overlijden van de ouders tot wanneer het huurcontract kan worden verlengd. Waarom is er voor een harde grens op 28-jarige leeftijd gekozen? Zij constateren dat er niet is gekozen voor het verplichten van woningcorporaties om vervangende passende huisvesting voor weeskinderen te vinden wanneer ouders overlijden. Waarbij weeskinderen in het ouderlijk huis mogen blijven tot er vervangende woonruimte is gevonden. Waarom is dit zo?

Daarnaast schrijven de initiatiefnemers in de memorie van toelichting dat er inmiddels een wettelijke regeling (Fiscale verzamelwet 2023) voorligt voor weeskinderen in een koopwoning en dat zij ervan uit gaan dat deze regeling geldt voor dezelfde groep weeskinderen als in het voorliggende initiatiefwetsvoorstel. Kunnen zij inmiddels bevestigen dat dit inderdaad om dezelfde groep weeskinderen gaat? En zo nee, delen zij de mening dat de wetgeving dusdanig moet worden aangepast dat de groep weeskinderen in beide wettelijke regelingen gelijk is? Deze leden constateren dat de wet niet toeziet op de particuliere sector. Zou het niet eerlijker zijn als deze nieuwe regels ook voor weeskinderen in particuliere huurwoningen zou gelden?

De initiatiefnemers danken de leden van de PvdA en GroenLinks-fractie voor hun vragen. Er is gekozen om het huurcontract tot en met het 27^e levensjaar te laten lopen, omdat jongerencontracten nu wettelijk tot en met die leeftijd kunnen worden gegeven. Daarnaast is in het coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst» afgesproken dat de kostendelersnorm wordt aangepast, zodat jongeren tot het 27^e levensjaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten. Een andere factor die meespeelt bij de keuze om het huurcontract tot en met het 27^e levensjaar te laten lopen, is de biologische volwassenheid. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat, wanneer zich tot en met het 27^e levensjaar meerdere opgestapelde traumatische ervaringen voordoen, dit vaak tot meervoudige problematiek leidt. Dit wetenschappelijk onderzoek wijst uit dat een stapeling van traumatische ervaringen kan leiden tot ernstigere gevolgen.

De grondslag van de groep weeskinderen in een koopwoning, zoals benoemd in de Fiscale verzamelwet 2023, ligt in artikel 25, 21ste lid, van de Invorderingswet 1990. Bij ministeriële regeling worden regels gesteld met betrekking tot het verlenen van uitstel van betaling voor de duur van ten minste vijf jaar, voor zover het binnen de geldende betalingstermijn moeten betalen van een belastingaanslag die is opgelegd aan een natuurlijk persoon leidt tot onbillijkheden van overwegende aard. Dit is uitgewerkt in de genoemde regeling. Zie de toelichting daarop waarin wel over weeskinderen wordt gesproken. De definitie van weeskinderen wordt echter niet gegeven.

1. Inleiding en aanleiding

1.1 Weeskinderen

De leden van de SP-fractie vragen om een nadere definiëring van «weeskinderen». Deze leden vragen of verruiming van deze definiëring mogelijk is.

De initiatiefnemers danken de leden van de SP-fractie voor hun vragen. De juridische definitie van «weeskinderen» die de initiatiefnemers hebben gehanteerd betreft kinderen van het 16^e tot en met het 27^e levensjaar die hun hoofdverblijf hebben gehad bij de overleden huurder en die door het overlijden van de huurder ouderloos zijn geworden.

Vanaf de leeftijd van 16 jaar is het in beginsel aannemelijk dat een minderjarige op zichzelf kan wonen, bijvoorbeeld als student. Voor de leeftijd van maximaal 27 jaar is gekozen, omdat jongeren tot en met die leeftijd aanspraak kunnen maken op een jongerencontract. Deze definitie hebben de initiatiefnemers verruimd en het begrip «ouderloos» gelijkgesteld aan kinderen die nog wel een overlevende ouder hebben, maar met wie nauwelijks tot geen contact meer is. Daarvan is sprake als er ten minste drie jaar voorafgaand aan het overlijden van de huurder de andere ouder niet de gezamenlijke zorg met de overleden ouder had over de kinderen en er in die afgelopen drie jaar niet een nauwe persoonlijke betrekking met de overlevende ouder was.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de initiatiefnemers de recente ontwikkeling rond huisuitzettingen van wezen te schetsen. Deze leden vragen de initiatiefnemers daarmee te reflecteren op de noodzaak van deze wet.

De initiatiefnemers danken de leden van de ChristenUnie-fractie voor hun vragen. Op 29 december 2022, een jaar nadat de gedragscode voor woningcorporaties is afgesproken, is er helaas weer een schrijnend geval

voorbijgekomen. Een kind dat veertien dagen ervoor wees was geworden, dreigde op straat te belanden, omdat de huur dreigde te worden opgezegd. Door de tussenkomst van onder andere Stichting WeesWijzer i.o. en de initiatiefnemers is dit voorkomen, maar dit laat wel zien dat de gedragscode onvoldoende vertrouwen biedt en de problematiek niet oplost. Nadat de initiatiefnemers de behandeling van de initiatiefwet zijn gestart, is er helaas nog weer een schrijnend geval voorbijgekomen. Op 12 juli 2023 ontstond er ophef over een artikel op Sleutelstad. De 18-jarige Senna Delfos die vorig jaar oktober wees was geworden, dreigde ook op straat te belanden, omdat de huur dreigde te worden opgezegd door woningcorporatie De Sleutels. Door de tussenkomst van onder andere Stichting WeesWijzer i.o. en de initiatiefnemers is dit weer voorkomen. Naast dit schrijnende geval, hebben de initiatiefnemers verschillende schrijnende gevallen toegestuurd gekregen die niet het nieuws hebben gehaald. Op dit moment is er helaas opnieuw een schrijnend geval bekend, waarbij twee broers die enkele maanden geleden wees zijn geworden op straat dreigen te belanden, omdat de huur dreigt te worden opgezegd door een woningcorporatie. Door de tussenkomst van onder andere Stichting WeesWijzer i.o en hun oom en tante is de «periode van coulance» verlengd tot 4 tot 6 maanden. Dit alles laat de noodzaak van deze wet zien.

2. Voorgeschiedenis

2.1 Huidige stand van zaken

De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom de initiatiefnemers in hun voorstel niet hebben gekeken naar het wettelijk uitbreiden van medehuurderschap. Zijn de initiatiefnemers het met deze leden eens dat als dit begrip verder wordt uitgebreid, veel onwenselijke huurbeëindigingen, ook voor weeskinderen ouder dan 27 jaar, of kinderen die vanwege jarenlange zorgverlening bij hun ouders inwonen in verband met bijvoorbeeld mantelzorg, voorkomen kunnen worden?

De initiatiefnemers danken de leden van de D66-fractie voor hun vragen. De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om zich in dit wetsvoorstel te richten op het versterken van de positie van weeskinderen, omdat dit het meest direct aansluit bij de geconstateerde problematiek. Hoe ouder het weeskind, hoe groter de kans dat er sprake is van een wederkerige relatie en hoe groter de kans om een duurzame gemeenschappelijke huishouding aan te tonen en er aanspraak op te maken om het huurcontract voor onbepaalde tijd voort te zetten. De initiatiefnemers gaan er hierbij vanuit dat dit geldt voor de groep weeskinderen vanaf het 23^e levensjaar, omdat die groep ook in aanmerking komt voor «reguliere» huurtoeslag. Het wettelijk uitbreiden van het medehuurderschap zou hier eventueel ook in kunnen voorzien, maar heeft een breder effect.

3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel

3.1 Informatieplicht

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de initiatiefnemers te verduidelijken of alle minderjarigen die op grond van het voorstel als wees worden beschouwd, recht hebben op huurtoeslag, ook zij waarvan nog een overlevende ouder is, die al drie jaar niet de gezamenlijke zorg met de overleden ouder had over de bewoner, of minderjarigen waarbij in die afgelopen drie jaar niet een nauwe persoonlijke betrekking met de overlevende ouder was. Deze leden vragen hoe zich dit verhoudt tot artikel 10 lid 2 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen.

De initiatiefnemers danken de leden van de ChristenUnie-fractie voor hun vragen. De initiatiefnemers delen de mening van deze fractie dat alle minderjarigen die op grond van het wetsvoorstel als wees worden beschouwd, recht hebben op huurtoeslag, ook zij waarvan nog een overlevende ouder is, die al drie jaar niet de gezamenlijke zorg met de overleden ouder had over de bewoner, of minderjarigen waarbij in die afgelopen drie jaar niet een nauwe persoonlijke betrekking met de overlevende ouder was. De initiatiefnemers zullen het wetsvoorstel op dit punt verduidelijken. Zie daarvoor de nota van wijziging.

De leden van de D66-fractie merken op dat de initiatiefnemers hebben gekozen voor de leeftijdsgrenzen van 16 tot en met 27 jaar. Deze leden vragen zich af of de initiatiefnemers uitgebreid kunnen ingaan op waarom zij juist voor deze leeftijdsgrenzen hebben gekozen. De grens van 16 jaar lijkt een juridische uitdaging vanwege de bekwaamheid voor het aangaan van een huurovereenkomst. Er moet namelijk een wettelijk vertegenwoordiger zijn aangewezen. Hoe willen de indieners deze uitdaging onderwerpen?

Zij merken tevens op dat de Raad van State kritisch is op het voorstel om weeskinderen tot hun 28^{ste} in hun ouderlijk huis te laten wonen. Onder andere omdat dit op gespannen voet zou staan met de wettelijke taken van woningcorporaties en de krapte op de woningmarkt. Deze leden vragen zich af waarom hier gekozen is voor een leeftijdsbepaling tot 28 jaar? Staat deze keuze niet op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel? Waarom hebben de initiatiefnemers niet gekozen voor bijvoorbeeld een termijn waarop weeskinderen in de huurwoning mogen blijven, zoals door Aedes in de gedragscode voor verhuurders al is opgesteld?

De initiatiefnemers danken de leden van de D66-fractie voor hun vragen. De initiatiefnemers wijzen erop dat een kind dat op 16- of 17-jarige leeftijd wees wordt, sowieso een wettelijke vertegenwoordiger moeten aanwijzen. Als er nog een andere overlevende ouder met een ouderlijk gezag in leven is, dan heeft die in beginsel het gezag en is hij daarmee de wettelijk vertegenwoordiger van het kind. Als na het overlijden niemand het ouderlijk gezag over het kind heeft, zal een voogd het ouderlijk gezag overnemen. Dit is ofwel een voogd op verzoek van de ouder(s), ofwel een voogd die wordt aangewezen door de rechter. Een kind dat op een 16- of 17-jarige leeftijd wees wordt, zou langer in de woning kunnen blijven wonen dan een jongere die bijvoorbeeld op 25-jarige leeftijd wees wordt. De initiatiefnemers zijn echter van mening dat diegene die als 16- of 17-jarige leeftijd wees wordt een schrijnender geval betreft. De initiatiefnemers zijn daarom van mening dat het gerechtvaardigd zou zijn om diegene langer in de woning te laten wonen. Zo kan er sprake zijn van gepaste tijd en ruimte voor rouwverwerking zonder angst en stress voor dreigende dakloosheid

De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om het huurcontract tot en met het 27^e levensjaar te laten lopen, omdat jongerencontracten nu wettelijk tot en met die leeftijd kunnen worden gegeven. Daarnaast is in het coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst» afgesproken dat de kostendelersnorm wordt aangepast, zodat jongeren tot het 27^e levensjaar niet langer meetellen als kostendeler voor de uitkering van huisgenoten. Een andere factor die meespeelt bij de keuze om het huurcontract tot en met het 27^e levensjaar te laten lopen, is de biologische volwassenheid. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat, wanneer zich tot en met het 27^e levensjaar meerdere opgestapelde traumatische ervaringen voordoen, dit vaak tot meervoudige problematiek leidt. Dit wetenschappelijk onderzoek wijst uit dat een stapeling van traumatische ervaringen kan leiden tot ernstigere gevolgen.

De initiatiefnemers zijn niet van mening dat er sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel. Het overlijden van een ouder in een kwetsbare periode van het leven is een plotselinge, schrijnende gebeurtenis die diep ingrijpt in het welzijn van kinderen. De initiatiefnemers willen met dit voorstel stabiliteit bieden aan deze kwetsbare kinderen en wegen het individueel belang voor stabiliteit en zekerheid voor zwaarder dan het algemeen belang voor doorstroming van de sociale huurwoningmarkt. Hierbij geldt dat als de ouder niet was overleden, de sociale huurwoning ook niet voor andere woningzoekenden in aanmerking zou zijn gekomen en dat het uitzetten van weeskinderen om andere woningzoekenden te huisvesten niet tot minder krapte op de woningmarkt leidt.

3.3 Tijdelijke verlaging van de huurprijs

De leden van de VVD-fractie danken de afdeling advisering van de Raad van State voor het advies. De Raad van State heeft opgemerkt dat de voorwaarde dat een jongere de huurprijs moet kunnen betalen voor zich spreekt, maar omdat volgens een eerdere versie van de toelichting geen inkomenstoets hoefde te worden gedaan was niet duidelijk hoe dit moest worden vastgesteld. Deze leden danken de initiatiefnemers voor de aanpassing waarbij in de huidige versie van de initiatiefwet de woningcorporatie wel een inkomenstoets moet doen. Als het weeskind wat draagkracht betreft, waaronder inkomen en vermogen, in aanmerking komt voor huurtoeslag, maar de rekenhuur (voor de betreffende leeftijd) te hoog is om huurtoeslag te ontvangen, dan moet de woningcorporatie de huurprijs, conform het voorgestelde artikel 54d, vierde lid, tijdelijk verlagen naar de huurtoeslaggrens. Deze leden vragen de initiatiefnemers waarom ervoor is gekozen om de huurprijs tijdelijk te verlagen naar de huurtoeslaggrens en niet naar de huurprijsgrenzen voor passend toewijzen. Dit laatste zou de betaalbaarheid van de huurprijs kunnen verbeteren.

De initiatiefnemers danken de leden van de VVD-fractie voor hun vragen. Er is ervoor gekozen om de huurprijs tijdelijk te verlagen naar de huurtoeslaggrens omdat dit eenvoudiger is. De initiatiefnemers delen de mening dat de keuze voor een tijdelijke huurprijsverlaging naar de huurprijsgrenzen voor passend toewijzen beter maatwerk zou bieden voor de verschillende situaties die op weeskinderen van toepassing zouden kunnen zijn. De initiatiefnemers zullen overwegen op dit punt het wetsvoorstel aan te passen.

4. Overwogen alternatieven

4.1 Woningcorporaties en particuliere verhuurders

De leden van de D66-fractie merken op dat de initiatiefnemers er bewust voor hebben gekozen om de wijziging alleen te laten gelden voor woningcorporaties en niet voor particuliere verhuurders. De initiatiefnemers stellen «geen voorbeelden [te kennen] van weeskinderen die op straat zijn gezet door particuliere verhuurders.» Deze leden vragen zich af of de initiatiefnemers ervan overtuigd zijn dat het uit huis zetten van weeskinderen door particuliere verhuurders daadwerkelijk niet plaatsvindt, of dat zij er niet bekend mee zijn?

Gelijkheid is voor deze leden een belangrijk uitgangspunt. Zijn de indieners het met hen eens dat met het voorstel van de indieners huurders in de particuliere sector benadeeld worden tegenover woningcorporatiehuurders? Zijn de indieners bereid om dit punt nader en beter te onderbouwen? Hoe kijken de indieners naar de mogelijkheid om hun zorgen over de positie van weeskinderen te adresseren door de gedragscode van Aedes steviger te verankeren en waar nodig uit te

breiden? En door bijvoorbeeld particuliere huurders te verplichten deze gedragscode na te leven middels de onlangs aangenomen Wet goed verhuurderschap?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de indieners of het niet bekend zijn van voorbeelden van huisuitzettingen bij private verhuurders wel een afdoende reden is om deze groep verhuurders niet in het wetsvoorstel op te nemen. Deze leden vragen de initiatiefnemers welke mogelijkheden zij hiertoe verkend hebben. Zij leggen met name de vinger bij het feit dat met het wegvallen van de ouder meestal ook het huishoudinkomen afneemt, waardoor de betaalbaarheid van de huur vermindert. Zij vragen de initiatiefnemers hierop te reflecteren.

De initiatiefnemers danken de leden van de D66- en ChristenUnie-fractie voor hun vragen.

Dit wetsvoorstel richt zich op woningcorporaties. Circa tweederde van het aantal huurwoningen betreft een woning in eigendom van corporaties. Dit wetsvoorstel voorziet hiermee in huurbescherming van het grootste deel van de huurders.

De initiatiefnemers hebben overwogen om dit wetsvoorstel te richten op zowel woningcorporaties als particuliere verhuurders. Echter, omdat particuliere verhuurders – in tegenstelling tot woningcorporaties – niet het algemeen belang dienen, betwijfelen de initiatiefnemers of de wettelijke zekerheid voor weeskinderen om het huurcontract te kunnen voortzetten van het 16^e tot en met het 27^e levensjaar en om een tijdelijke huurkorting te kunnen krijgen binnen de grenzen van het eigendomsrecht van particuliere verhuurders gerechtvaardigd kan worden. De initiatiefnemers betwijfelen tevens of de wettelijke zekerheid voor weeskinderen om een vervangende, passende huurwoning vanaf het 28^e levensjaar te krijgen binnen de grenzen van het eigendomsrecht van particuliere verhuurders gerechtvaardigd kan worden. De initiatiefnemers willen weeskinderen deze wettelijke zekerheid echter wel geven. Het opnemen van de particuliere verhuurders in dit wetsvoorstel zou hiermee de juridische houdbaarheid van dit wetsvoorstel beperken.

Vanuit de praktijk kennen de initiatiefnemers inderdaad geen voorbeelden van weeskinderen die op straat zijn gezet door particuliere verhuurders. Sterker, sommige particuliere verhuurders tonen wel de bereidheid om barmhartige keuzes te maken voor weeskinderen, zoals in de casus van Annica uit Didam. Zij is op straat gezet door een woningcorporatie en heeft na een oproep in de landelijke media een woning aangeboden gekregen van een particuliere verhuurder. De reden dat de initiatiefnemers geen voorbeelden kennen over particuliere verhuurders, kan gelegen zijn in de kleine schaal waarop de meeste particuliere verhuurders verhuren en hun huurders persoonlijk kennen. De initiatiefnemers verwachten dat de meeste particuliere verhuurders hierdoor niet zullen weigeren om het huurcontract van de ouders voort te zetten en om een tijdelijke huurkorting te geven. Daarbij geldt tevens dat particuliere huurders meestal geen reden hebben om het huurcontract van de ouders niet voort te zetten. Dit zou immers enkel leiden tot frictieleegstand en bemiddelingskosten om nieuwe huurders te vinden. Woningcorporaties hebben door hun maatschappelijke taak in sociale huisvesting te voorzien, en de druk op de sociale huisvesting die resulteert in lange wachttijden, wel een prikkel om over te gaan tot uithuiszetting en verhuur aan nieuwe woningzoekenden. De initiatiefnemers geven de vraagstellers in overweging om de regering te verzoeken onderzoek te laten verrichten naar de noodzaak en juridische (on)haalbaarheid om huurbescherming van weeskinderen in particuliere huurwoningen vorm te geven.

Met betrekking tot de gedragscode van Aedes betreffende de huurbescherming van weeskinderen geven de initiatiefnemers aan dat de kern van de gedragscode de «vanzelfsprekende aanname» betrof dat woningcorporaties barmhartig willen handelen, maar dat zij dit niet mochten. Uit de praktijk van het afgelopen jaar blijkt echter dat de gedragscode geregeld niet wordt gehanteerd, en dus ook geen barmhartig handelen jegens de wezen wordt getoond. Er wordt dan bewust van afgeweken. Dit toont aan dat de gedragscode onvoldoende vertrouwen biedt en de problematiek niet oplost. Het wettelijk vastleggen van de huurbescherming van wezen biedt dit vertrouwen wel.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel 54d

De leden van de D66-fractie merken op dat er experts zijn die zich zorgen maken dat een aantal voorgestelde wijzigingen van de initiatiefnemers mogelijk in strijd zijn met andere wetgeving zoals de Huisvestingswet. Bijvoorbeeld het voorgestelde artikel 54d van de Woningwet, dat zou in strijd zijn met de bestuursrechtelijke eis dat op grond van de Huisvestingswet schaarse sociale huurwoningen slechts in gebruik mogen worden genomen op basis van een afgegeven huisvestingsvergunning. Ook lijkt artikel 54d van de Woningwet te schuren met het derde lid van artikel 7:268 BW. De experts wijzen er op dat daardoor in het midden gelaten wordt of de weigeringsgronden uit dit artikel van toepassing zijn op het geval dat een weeskind op grond van artikel 54d van de Woningwet het recht heeft om de huurovereenkomst tijdelijk voort te zetten. Deze leden vragen zich af of de initiatiefnemers deze spanning ook zien en of zij hier uitgebreid op kunnen reageren.

De initiatiefnemers danken de leden van de D66-fractie voor hun vragen. Op grond van het voorgestelde artikel 54d, eerste lid, van de Woningwet wordt de huur door het weeskind voortgezet. Dit betekent dat hetzelfde huurcontract wordt voortgezet, net zoals dat het geval zou zijn als de huur wordt voortgezet door de echtgenoot of geregistreerde partner van de huurder. Omdat de woning dus niet opnieuw in gebruik wordt genomen, is er ook geen huisvestingsvergunning vereist. Er is daarom geen sprake van strijd tussen het voorgestelde artikel 54d van de Woningwet en de Huisvestingswet 2014.

De leden van de D66-fractie erop dat het voorgestelde artikel 54d van de Woningwet lijkt te schuren met het derde lid van artikel 7:268 van het BW. De weigeringsgronden uit het derde lid van voornoemd artikel zijn het kader voor de beoordeling of een persoon op basis van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder de huur voor onbepaalde tijd kan voortzetten. Als een weeskind voldoet aan de eisen van het tweede lid van artikel 54d van de Woningwet, dan kan het weeskind de huur hoe dan ook voortzetten tot het achtentwintigste levensjaar. De weigeringsgronden uit het derde lid van artikel 7:268 van het BW zijn daarop dus niet van toepassing. Als het weeskind de huur voor onbepaalde tijd wil voortzetten op basis van artikel 7:268, tweede lid, van het BW en een duurzame gemeenschappelijke huishouding kan aantonen, dan zijn de weigeringsgronden uit het derde lid van artikel 7:268 van het BW wel van toepassing. In dat geval zal het weeskind wel een huisvestingsvergunning overleggen conform artikel 7:268, derde lid, onder c, van het BW.

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat in geval van een overlevende ouder met wie nauwelijks tot geen contact meer is, de woning eveneens aan het kind toegewezen wordt. Deze leden lezen dat daarvan

sprake is, als de overlevende ouder ten minste drie jaar voorafgaand aan het overlijden van de huurder niet de gezamenlijke zorg met de overleden ouder had over de bewoner, of er in die afgelopen drie jaar niet een nauwe persoonlijke betrekking met de overlevende ouder was. Zij vragen de initiatiefnemers waarom voor de termijn van drie jaar is gekozen en of dit geen te ruime termijn betreft.

Zij vragen de initiatiefnemers te reflecteren op de verhouding tussen artikel 54d, dat via de Wet huurbescherming weeskinderen wordt toegevoegd aan de Woningwet, en artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek. Zij constateren dat dit artikel niet wordt gewijzigd en daarmee onverminderd van kracht blijft. Zij vragen hoe de weigeringsgronden uit lid 3 van 7:268 BW zich gaan verhouden tot het toekomstige artikel 54d uit de Wet huurbescherming weeskinderen en of niet aangegeven moet worden dat deze niet van toepassing zijn.

Zij vragen de initiatiefnemers met betrekking tot lid 1 van artikel 54d nader toe te lichten hoe het van rechtswege huurder worden van een minderjarige wees zich verhoudt tot diens handelingsonbekwaamheid en de positie van de wettelijke voogd in dezen. Tevens vragen zij naar de positie van de weeskinderen indien deze de huur niet wensen voort te zetten of afstand willen doen van de nalatenschap.

Zij vragen de initiatiefnemers te verduidelijken of lid 5 van artikel 54d zo gelezen moet worden dat de verlaagde huur geïndexeerd mag worden met de reguliere prijsbijstelling.

Zij vragen de initiatiefnemers of in geval van meerdere weeskinderen alleen het oudste kind, of alle kinderen medehuurder worden. Zij vragen of dit goed is vastgelegd in de wettekst.

De initiatiefnemers danken de leden van de ChristenUnie-fractie voor hun vragen. Er is gekozen voor een termijn van drie jaar om aan te sluiten bij artikel 1:253t lid 2 sub b BW.

De verhouding tussen artikel 54d, dat via dit wetsvoorstel wordt toegevoegd aan de Woningwet, en artikel 7:268 BW wordt in een eerder antwoord aan de D66-fractie toegelicht.

Hoe het van rechtswege huurder worden van een minderjarige wees zich verhoudt tot diens handelingsonbekwaamheid en de positie van de wettelijke voogd wordt tevens in een eerder antwoord aan de D66-fractie toegelicht.

Door het van overeenkomstige toepassing verklaren van de tweede volzin van het eerste lid van artikel 7:268 BW kan een weeskind ook afzien van het voortzetten van de huur door de huur binnen zes maanden na het overlijden van zijn ouder op te zeggen. Dit wetsvoorstel verandert niets aan de huidige mogelijkheden om afstand te doen van de nalatenschap.

Op dit moment is geregeld dat tot huurverhoging pas mag worden gedaan als het oudste weeskind de leeftijd van 23 jaar heeft bereikt. Om ruimte te bieden aan het indexeren van huurprijs ten behoeve van een inflatiecorrectie wordt het vijfde lid aangepast. Zie daarvoor de nota van wijziging.

Op de vraag of alleen het oudste weeskind of alle weeskinderen medehuurder worden, verwijzen de initiatiefnemers naar het zesde lid van artikel 54d van de Woningwet, waarin is vastgelegd dat eventuele broers en zussen van het oudste weeskind medehuurder worden. Na vertrek van het oudste weeskind kunnen de eventuele broers en zussen de huur

voortzetten gedurende de periode dat het oudste weeskind de huur kon voortzetten, ofwel tot de datum waarop het oudste weeskind de leeftijd van 28 jaar bereikt.

Koerhuis
Van der Plas
Grinwis
Westerveld