



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 29 november 2021, nr. 2021-0000622382, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vanwege de introductie van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten voor wezen

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

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

Besluit:

ARTIKEL I

Aan 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 van wie hun overleden bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad of hun voogd een woongelegenheid van de toegelaten instelling huurde en die op het tijdstip van dat overlijden hun hoofdverblijf in die woongelegenheid hadden.

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,
K.H. Ollongren*



TOELICHTING

1. Algemeen

Wanneer een jongvolwassene zijn ouders¹ 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. De uitkomsten hiervan zijn gepresenteerd in de Kamerbrief ondersteuning meerderjarige weeskinderen in sociale huurwoningen². 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 (jongvolwassen) wezen tot een passende oplossing te komen.

3. Problematiek

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 (jongvolwassen) kinderen wordt doorgaans geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding verondersteld, omdat verwacht wordt dat deze kinderen op een goed moment op zichzelf gaan wonen³. In huurwoningen inwonende 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 personen 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 vinden⁴. 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)⁵. In die zes maanden kunnen achterblijvende (jongvolwassen) 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 voortzetten⁶. In alle gevallen kan het niet kunnen blijven wonen in de ouderlijke huurwoning na het overlijden van de hurende ouder(s) leiden tot onwenselijke

¹ Ten behoeve van de leesbaarheid wordt enkel gesproken van ouder(s), maar indien van toepassing dient hiervoor ook 'voogd' te worden gelezen.

² Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 341

³ 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.

⁴ Zie artikel 7:268 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek.

⁵ 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.

⁶ 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.



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 jongvolwassenen die bij hun overleden hurende ouders inwoonden en die niet de status van medehuurder in de zin van artikel 7:268 van het Burgerlijk Wetboek hebben (en dus de huur niet van rechtswege voortzetten), de ouderlijke woning moeten verlaten of moeten vragen om de huur te mogen overnemen 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 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 dergelijke jongvolwassenen langer na het overlijden van de hurende ouder(s) 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 twee jaar te hanteren is het noodzakelijk de RTIV aan te passen. Die regeling bepaalt immers limitatief aan welke aangewezen groep kandidaat-huurders woningcorporaties tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar mogen aanbieden⁷. Uitgegaan wordt van jongvolwassenen tot een leeftijd van 27 jaar,⁸ maar als er een situatie is waarin een wees met een leeftijd boven deze grens ook een tijdelijk huurcontract wenst, kan deze daarvoor ook in aanmerking komen. Omdat het hier gaat om nieuwe toewijzingen, geldt bij het verstrekken van een tijdelijk contract voor een DAEB-woning dat de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep en passend toewijzen gelden. Dit draagt eraan bij dat de huur van de woning past bij het inkomen van de wees.⁹ Bij woningen in de vrije sector (niet-DAEB) hebben woningcorporaties de vrijheid om de huurprijs van het tijdelijk huurcontract aan te passen aan de financiële situatie van de wees.

4. Uitvoering, toezicht en handhaving

Op grond van het Besluit mandaat Autoriteit toegelaten instellingen en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT is de Autoriteit woningcorporaties (hierna: 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. De Aw heeft geen opmerkingen bij deze voorgestelde wijziging in het kader van handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid en verwacht geen effect op de inzet van de Aw.

5. Regeldrukeffecten

Het is niet gemakkelijk harde cijfers te vinden over de vraag hoe vaak het voorkomt dat een inwonende 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 twee jaar kunnen gebruiken. Inschatting is dat deze extra handeling, het aanbieden van een nieuw

⁷ 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.

⁸ Deze regeling is primair bedoeld voor jongvolwassenen tot de leeftijd van ongeveer 27 jaar, maar er is geen harde leeftijdsgrens gesteld.

⁹ Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt.



(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 dit niet enkel een toevoeging op de lasten is, omdat in het geval van een gewone nieuwe verhuuring een woningcorporatie 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,¹⁰ 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: $82 * 45 \text{ minuten} * \text{€ } 15 \text{ per uur} = \text{maximaal circa € } 922,50 \text{ per jaar}$;
- en aan out-of-pocketkosten circa € 12,50 voor een uittreksel uit de BRP: $82 * \text{€ } 12,50 = \text{maximaal € } 1.025 \text{ per jaar}$.

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

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

7. Consultatie en inwerkingtreding

Een ontwerp van deze regeling is van 7 september tot en met 5 oktober 2021 gepubliceerd op internetconsultatie.nl. Op het ontwerp zijn een elftal consultatiereacties binnen gekomen. Daarbij valt op te merken dat in de meeste reacties positief gesproken wordt over de wijziging. Er zijn een aantal opmerkingen en vragen gesteld, waarop hieronder verder ingegaan wordt.

De Wetgevingsadviescommissie Huurrecht (AC huurrecht) constateert dat de in de toelichting op de regeling benoemde leeftijdsgroep waarvoor deze regeling is beoogd, niet eenduidig is. De regeling is bedoeld voor jongvolwassenen, maar het verschilt per situatie van de jongvolwassene of betrokkene een tijdelijk huurcontract nodig heeft. Daarin kan de woningcorporatie maatwerk bieden. Uitgegaan wordt van jongvolwassenen tot een leeftijd van 27 jaar, maar als er een situatie is waarin een wees met een leeftijd boven deze grens ook een tijdelijk huurcontract wenst, kan deze daarvoor ook in aanmerking komen. Als gevolg van deze reactie is de beoogde leeftijdsgroep verduidelijkt in de toelichting, zonder in de regeling een harde boven- of ondergrens te hanteren. De AC huurrecht geeft in overweging om de gehanteerde terminologie van 'bloedverwant' en 'medebewoners' te verduidelijken. Met bloedverwant wordt bedoeld op bloedverwant in de zin van artikel 1:3 lid 1 BW. De graad van bloedverwantschap wordt daarmee bepaald door het getal der geboorten, die de bloedverwantschap hebben veroorzaakt. Hierbij telt, zoals voornoemd artikel van het BW voorschrijft, een erkenning, een gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie als een geboorte. Het gaat dus om een ruim begrip van (bloed)verwantschap. Medebewoner is iemand die geen medehuurder is (niet op het huurcontract ingeschreven staat of niet van rechtswege medehuurder is), maar ten tijde van het overlijden van de hurende ouder(s) wel woonachtig is op het adres van de overleden huurder(s).

Ook de Woonbond doet een suggestie voor een andere terminologie. Zij stelt dat in maatschappelijke

¹⁰ 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).

en juridische zin het begrip 'ouder' ruimer is dan de bloedverwant in opgaande lijn in de eerste graad en stelt daarnaast voor de mogelijkheid van een tijdelijk huurcontract tot maximaal twee jaar ook toe te staan voor inwonende kinderen van overleden pleegouders en andere overleden voogden met (voorheen) ouderlijk gezag. In reactie hierop kan in de eerste plaats worden aangegeven dat het begrip bloedverwantschap, conform artikel 1:3 lid 1 BW, ruim geïnterpreteerd moet worden. Hierdoor geldt ook dat tussen een adoptieouder en -kind een bloedverwantschap bestaat. Niettemin is dit een terechte opmerking, en is de bepaling daarom uitgebreid waardoor voogden gelijk worden gesteld aan voornoemde bloedverwanten. Evenals voor de interpretatie van de bloedverwantschap wordt voor het begrip 'voogd' aangesloten bij de terminologie en interpretatie op grond van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek (ten aanzien van het begrip 'voogd' in het bijzonder artikel 1:245 BW).

Netwerk Notarissen heeft een viertal suggesties bij de wijzigingsregeling. In de eerste plaats pleiten zij om de regeling te laten gelden voor minderjarigen vanaf 16 jaar. De AC huurrecht maakt een soortelijke opmerking. In reactie op dit punt dient te worden opgemerkt dat in de consultatieversie van deze regeling nog expliciet de eis van meerderjarigheid werd gesteld voor de wezen waarop deze regeling betrekking heeft. In dat geval kan iemand onder de 18 jaar inderdaad buiten de boot vallen. Naar aanleiding van deze opmerking van Netwerk Notarissen is de eis van meerderjarigheid in de onderhavige regeling vervallen. Het wordt niettemin onwenselijk geacht om op dit punt af te wijken van het Burgerlijk Wetboek. Daar wordt dan ook bij aangesloten, waardoor in beginsel een persoon meerderjarig dient te zijn. Dit zijn personen die 18 jaar of ouder zijn, maar daar bestaan op grond van het Burgerlijk Wetboek enkele uitzonderingen op. Zo kan een 16-jarige meerderjarig zijn verklaard (artikel 1:253ha BW) of kan een rechter aan een minderjarige handlichting verlenen (artikel 1:235 BW). Door op dit punt geen nadere eisen te stellen in de onderhavige regeling, en daardoor aan te sluiten bij het Burgerlijk Wetboek, wordt ook ruimte gelaten aan de uitzonderingsmogelijkheden op grond van datzelfde wetboek. Netwerk Notarissen vraagt in de tweede plaats, net als enkele andere reacties, aandacht voor betaalbaarheid voor de wees. Wanneer een wees een tijdelijk huurcontract aangeboden krijgt, geldt dit als een nieuwe toewijzing. Daarbij zal dus bekeken worden of het inkomen past bij de huurprijs. Zo niet, dan moet in het geval van DAEB-woningen passend worden toegewezen. Als het gaat om een corporatiewoning in de vrije sector (niet-DAEB), dan heeft de woningcorporatie de vrijheid om huurprijs van het tijdelijk huurcontract aan te passen aan de financiële situatie van de wees. Het Netwerk Notarissen vraagt zich in de derde plaats af hoe gewaarborgd kan worden dat woningcorporaties daadwerkelijk tijdelijke huurcontracten aanbieden. Daarvoor biedt de regeling geen verplichting. Wel wordt een gedragscode met woningcorporaties opgesteld waarin afgesproken wordt dat woningcorporaties, indien de wees dit wenst, een tijdelijk huurcontract aanbieden. Wezen kunnen op deze manier langer in de ouderlijke sociale huurwoning blijven wonen. Ten slotte zou Netwerk Notarissen een en ander graag verankerd zien in het Burgerlijk Wetboek. Ook in andere consultatiereacties wordt gevraagd naar een verdergaande, meer structurele aanpassing van wetgeving. De toevoeging van wezen van overleden huurders van woongelegenheden van woningcorporaties aan de aangewezen groep aan wie woningcorporaties tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar mogen aanbieden waarborgt dat weeskinderen langer in de ouderlijke woning kunnen blijven wonen. Zoals in de brieven van 6 juli 2021¹¹ en 17 september 2021¹² aan de Tweede Kamer aangegeven, kan door middel van de gedragscode worden vastgesteld op welke wijze woningcorporaties deze verruiming op een goede manier kunnen benutten. In die brieven is ook aangegeven dat daarnaast wordt gezien of er andere wettelijke mogelijkheden zijn om de positie van (meerderjarige) weeskinderen te verbeteren zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen. Over de uitkomsten van dat onderzoek wordt de Tweede Kamer geïnformeerd alvorens eventuele aanvullende wetgeving in procedure te brengen.

De Landelijke Organisatie Sociaal Raadslieden, aangesloten bij Sociaal Werk Nederland, vraagt ook aandacht voor betaalbaarheid voor wezen. Zij stellen dat jongeren niet de hoogste inkomens hebben en vragen een uitzondering voor wezen wanneer het gaat om de huurgrens voor jongeren tot 23 voor recht op huurtoeslag. De huurtoeslag valt buiten deze regeling. Wel geldt een tijdelijk huurcontract als een nieuwe toewijzing. Daarbij kan de woningcorporatie de huur aanpassen zodat deze past bij de financiële situatie van de wees.

In een andere consultatiereactie is aangegeven dat de woonzekerheid voor de wees gewaarborgd moet worden. Dat is inderdaad de insteek van de maatregel. Door wezen een tijdelijk contract aan te bieden, kunnen zij enige tijd blijven wonen waar zij wonen. Met de gedragscode voor woningcorporaties spreken corporaties af dat ook na deze periode een passende woning geboden wordt. Tot slot wordt er gepleit voor een systematiek die berekent in hoeverre de kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken van de ouderlijke huurwoning (grootte, huurprijs) passen bij de wees. Voor de onderhavige regeling is dat niet relevant, omdat de wees met het tijdelijke huurcontract in de ouderlijke

¹¹ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 341.

¹² Aangangsels Handelingen II 2020/21, nr. 4071.



huurwoning kan blijven wonen, ongeacht kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken van de woning. Het tijdelijke karakter van het tijdelijk huurcontract waarborgt dat wezen niet tot in lengte van jaren in een te grote of anderszins niet passende ouderlijke woning blijven wonen, maar biedt wel tijd voor de woningcorporatie en de wees om naar een andere blijvende en passende huisvesting te zoeken.

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 (jongvolwassen) wezen die dreigen uit hun ouderlijk huis dat een corporatiewoning is te worden gezet.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*