



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000662528

Uw kenmerk

Datum 20 december 2021
Betreft Stand van zaken maatregelen ter ondersteuning
jongvolwassen wezen in huurwoningen

Op 6 juli jl. heb ik uw Kamer een brief toegezonden waarin ik maatregelen heb gepresenteerd ter ondersteuning van jongvolwassen wezen in sociale huurwoningen.¹ Aanleiding hiervoor waren signalen over onwenselijke situaties waarin jongvolwassenen hun ouderlijke sociale huurwoning moesten verlaten na het overlijden van hun ouder(s), en de daaropvolgende motie Koerhuis (Kamerstuk 35570 VII, nr. 42) waarmee uw Kamer mij heeft verzocht deze problematiek in kaart te brengen en met oplossingen te komen.

De afgelopen maanden heb ik een aanpak uitgewerkt om jongvolwassen wezen ondersteuning te bieden op het gebied van huisvesting. Deze aanpak bestaat uit een drietal maatregelen²:

1. Ik heb het mogelijk gemaakt dat woningcorporaties tijdelijke huurovereenkomsten kunnen aanbieden aan jongvolwassen wezen die inwoonden bij hun overleden ouder(s)³ om hen meer tijd te gunnen voor keuzes over hun vervolgstappen.
2. Ik heb samen met verhuurders en experts een gedragscode voor verhuurders opgesteld om te zorgen dat jongvolwassen wezen een passende oplossing kan worden geboden en het voor verhuurders duidelijk is wat zij hierin kunnen en moeten.
3. Ik heb onderzocht of er daarnaast mogelijkheden zijn om de wettelijke positie van jongvolwassen wezen te verbeteren, zodat zij meer rust ervaren voor rouwverwerking en om beslissingen voor de toekomst te nemen.

In deze brief ga ik in op de stand van zaken van deze maatregelen. Voor zover het gaat om maatregel 3 doe ik dit mede namens de minister voor Rechtsbescherming. Daarmee doe ik de toezegging gestand om uw Kamer

¹ Kamerstukken II 2020/21, 27 926, nr. 341

² Voor al deze maatregelen zal een afbakening worden gemaakt in leeftijd. Voor de onder 1 en 2 genoemde maatregelen is dit al doorgevoerd en wordt uitgegaan van een leeftijd tot 27 jaar.

³ Bij de onder 1 en 2 genoemde maatregelen worden hieronder ook adoptieouder(s) en voogd(en) verstaan.

Datum

Kenmerk
2021-0000662528

hierover te informeren⁴ en om in overleg te gaan over jongvolwassen wezen in een huurhuis met Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties.⁵

Aard van de problematiek

Zoals beschreven in mijn brief van 6 juli jl., heeft de problematiek van jongvolwassen wezen te maken met de huidige wettelijke regeling over het voortzetten van de huurovereenkomst na het overlijden van de huurder.⁶ Uitgangspunt van deze regeling is dat na het overlijden van de huurder de 'medehuurder' en degene met wie de overledene een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft gehad, bescherming genieten. De medehuurder kan de huurovereenkomst voortzetten.⁷ Dit is meestal de echtgenoot of geregistreerde partner. Inwonende (jong)volwassen kinderen zijn zelden 'medehuurder'. Zij staan meestal niet op het huurcontract ingeschreven als medehuurder. Zij kunnen de huurovereenkomst in dat geval dan ook niet voortzetten zonder toestemming van de verhuurder. Degene die zijn hoofdverblijf heeft in de woning en een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' heeft gehad met de overleden huurder, kan de huurovereenkomst gedurende zes maanden voortzetten.⁸ Na die zes maanden kan diegene de huur alleen nog voortzetten als de verhuurder daarmee instemt of als de rechter dat op verzoek heeft beslist. De rechter toetst in dat geval of er sprake is geweest van een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' met de overleden huurder.⁹ Inwonende jongvolwassen wezen voeren doorgaans geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder, omdat zij op een goed moment op zichzelf gaan wonen. Daarom genieten zij op grond van de huidige wettelijke regeling geen bijzondere bescherming. Zij moeten daardoor vaak binnen twee maanden na het overlijden van hun ouder(s) de ouderlijke huurwoning verlaten.¹⁰

Uit gesprekken met verhuurders en experts¹¹ is gebleken dat deze termijn in sommige gevallen als knellend wordt beschouwd. In deze lastige en vaak emotionele periode in het leven van een jongvolwassene, kan het moeilijk zijn om in korte tijd ook keuzes te maken over de eigen woonbehoefte en een andere woonruimte te vinden. Met de hierna beschreven maatregelen wil ik hiervoor een passende oplossing bieden.

⁴ Deze toezegging is gedaan in de Kamerbrief Beantwoording Kamervragen over het op straat zetten van meerderjarige weeskinderen (en- of andere medebewoners van overleden familieleden of partners) d.d. 17 september 2021. Zie Aangangsel Handelingen II 2020/21, nr. 4071

⁵ Deze toezeggingen zijn gedaan tijdens het debat Wonen en Corona d.d. 3 juni 2021. Zie Kamerstukken II, 2020-2021, 32847, nr. 757

⁶ Zie artikel 7:268 Burgerlijk Wetboek (BW).

⁷ Zie artikel 7:268 lid 1 BW.

⁸ Zie artikel 7:268 lid 2 BW.

⁹ Zie artikel 7:268 lid 3 BW.

¹⁰ Zie artikel 7:268 lid 6 BW.

¹¹ Onder deze partijen bevinden zich Aedes, woningcorporaties, de Woonbond, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, jongerenbehartigers, Platform31, Movisie, een rouwexpert, ervaringsdeskundigen en huurrechtsspecialisten.

Datum

Kenmerk
2021-0000662528

1. Mogelijkheid aanbieden tijdelijke huurcontracten door woningcorporaties

De afgelopen tijd heb ik de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) aangepast zodat het voor woningcorporaties mogelijk is om jongvolwassen wezen die bij hun overleden ouder(s) in een corporatiewoning woonden een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar aan te bieden. Dit kan voor hun ouderlijk huis zijn of voor een andere corporatiewoning. De RTIV bepaalt (limitatief) de aangewezen groep aan wie woningcorporaties tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar mogen aanbieden. Met deze wijzigingsregeling zijn inwonende jongvolwassen wezen toegevoegd aan de aangewezen groep. Met een tijdelijke huurovereenkomst krijgen wezen, indien gewenst, meer tijd om naar een blijvende huisvestingsoplossing te zoeken. Hierdoor krijgen zij kort na het overlijden van hun ouder(s) meer rust, wat ten goede komt aan het rouwproces. Deze regeling is recent in werking getreden.

2. Gedragscode voor woningcorporaties

Naast de wijziging van de RTIV, heb ik in samenspraak met verhuurders en experts een gedragscode opgesteld. Ik vind het belangrijk dat er maatwerk geleverd wordt in het geval dat een jongvolwassene wees wordt en hij/zij in een huurwoning woont die door de overleden ouder(s) werd gehuurd. Dat vraagt van verhuurders dat zij zich bewust zijn van hun mogelijkheden, en dat deze jongvolwassene adequaat ondersteund wordt. In de gedragscode heb ik in overleg met verhuurders en experts gedragsregels vastgesteld voor verhuurders in het geval een jongvolwassene wees wordt in een door de ouder(s) gehuurde huurwoning. De gedragscode is bijgevoegd als bijlage.

In de gedragscode is in de eerste plaats een aantal uitgangspunten opgenomen voor steun aan jongvolwassen wezen. Daarbij wordt onder andere stilgestaan bij de verschillende situaties waarin zij zich kunnen bevinden en het belang van aansluiting bij hun eigen wensen en behoeften. Ook wordt stilgestaan bij de communicatie met de jongvolwassene, waarbij transparantie en betrouwbaarheid het uitgangspunt is. Daarnaast zijn in de gedragscode concrete gedragsregels vastgesteld voor verhuurders. Zo is afgesproken dat verhuurders de wees een vast contract aanbieden indien de ouderlijke huurwoning als passend is aangemerkt. Indien de woning niet passend is voor de wees, is afgesproken dat verhuurders een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal twee jaar aanbieden voor de ouderlijke woning of (indien door de wees gewenst) een andere woning. Daarmee wordt de jongvolwassen wees de mogelijkheid geboden om na het overlijden van de ouder(s) die de woning huurde(n) nog enige tijd in de ouderlijke woning te blijven wonen. Indien een tijdelijk huurcontract aan de orde is, is tevens vastgelegd wat te doen na afloop hiervan om de wees aan een volgende passende woning te helpen en te zorgen dat een wees niet op straat komt te staan. Ook de betaalbaarheid van de huur vormt onderdeel van de gedragscode. Daarnaast is vastgelegd hoe verhuurders zich kunnen inspannen om een jongvolwassen wees te helpen om waar nodig bredere ondersteunende hulp te organiseren, bijvoorbeeld van de gemeente of maatschappelijke instellingen. Ik heb er vertrouwen in dat deze afspraken leiden tot een passende oplossing en ruimte bieden voor maatwerk voor deze groep jongvolwassen wezen.

Datum

Kenmerk
2021-0000662528

De gedragscode is door Aedes omarmd en zij zal de gedragscode onder de aandacht brengen bij haar leden, zodat de corporaties die met deze situaties te maken weten wat er van hen verwacht wordt en hoe zij in deze situaties kunnen en moeten handelen. Ik ben daarnaast constructief in gesprek met Vastgoed Belang over de wijze waarop ook hun leden de uitgangspunten uit de gedragscode op een goede wijze kunnen toepassen. Ik verwacht hierover in januari samen met Vastgoed Belang meer details te kunnen geven. IVBN heeft aangegeven de principes van de gedragscode met de achterban te bespreken. Daarnaast wordt de gedragscode ondersteund door VNG en de Woonbond, die de gedragscode actief naar hun achterban zullen uitdragen. Tot slot heb ik de gedragscode gepubliceerd op www.woningmarktbeleid.nl, gericht op professionals, en op www.rijksoverheid.nl waardoor deze ook voor jongvolwassen wezen vindbaar is.

3. Wettelijke mogelijkheden om de positie van jongvolwassen wezen in huurwoningen te verbeteren

Aanvullend heb ik onderzocht of er naast bovengenoemde maatregelen nog mogelijkheden zijn om de wettelijke positie van jongvolwassen wezen in huurwoningen te verbeteren. De reden hiervoor is dat de gedragscode en de aanpassing van de RTIV niet afdwingbaar zijn en ik zeker wil stellen dat alle jongvolwassen wezen in ouderlijke huurwoningen de gewenste bescherming kunnen genieten in de moeilijke periode na het overlijden van hun ouder(s). Dit zou niet afhankelijk mogen zijn van de medewerking van de verhuurder of het type huurwoning waarin zij met hun ouder(s) woonden. Daarom werk ik, met de minister voor Rechtsbescherming, aan een ontwerp van een wettelijke regeling die jongvolwassen wezen de mogelijkheid biedt om langer in de ouderlijke huurwoning te blijven wonen, zonder dat de verhuurder daarmee hoeft in te stemmen. Het is de bedoeling dat de regeling zowel in de sociale huursector (woningcorporaties en private verhuur) als de vrije huursector gaat gelden.

Tot slot

Het is voor jongvolwassen wezen in ouderlijke huurwoningen van groot belang dat zij de tijd krijgen voor rouwverwerking en het nemen van beslissingen over hun toekomst. In de moeilijke en vaak emotionele periode na het overlijden van hun ouder(s) zouden zij zich geen zorgen moeten hoeven maken over hun huisvesting. Het op jonge leeftijd verliezen van een of beide ouders is immers al ingrijpend genoeg. De in deze brief beschreven maatregelen leiden ertoe dat de positie van deze jongvolwassenen aanzienlijk wordt verbeterd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Gedragcode voor verhuurders

Ondersteuning van jongvolwassen wezen in ouderlijke huurwoningen

20-12-2021

Inhoudsopgave

I. Inleiding	3
De juiste ondersteuning op het gebied van huisvesting	3
Cijfers jongvolwassen wezen	3
Juridisch kader.....	4
Maatwerk	4
Afbakening	4
Leeftijdsgrens	5
Leeswijzer	5
II. Kaders voor steun aan wezen	6
III. Gedragsregels voor verhuurders bij steun aan jongvolwassen wezen	7
IV. Situaties waarin jongvolwassen wezen zich kunnen bevinden	9
V. Voorbeeld maatwerkplan huisvesting	10
Bijlage: contactgegevens ter ondersteuning	12
Colofon	13

I. Inleiding

De juiste ondersteuning op het gebied van huisvesting

Wanneer een jongvolwassene zijn ouder(s)¹ verliest is dat uiterst verdrietig. Jongvolwassenen lopen op zo'n moment tegen allerlei ingewikkeldheden aan, zoals rond financiën, studie en huisvesting. Specifiek wanneer het gaat om huisvesting, is het van belang dat wezen de mogelijkheid hebben om keuzes te maken over de volgende stappen in hun leven en om aan rouwverwerking toe te komen. Wezen in ouderlijke koopwoningen kunnen hier, eventueel met professionele hulp, keuzes in maken. Wanneer het echter gaat om wezen die in ouderlijke huurwoningen wonen, is de wees aangewezen op de verhuurder. Met voorliggende gedragscode spreken verhuurders af hoe om te gaan met situaties dat een jongvolwassene wees wordt in een huurwoning, met als doel dat de jongvolwassene na het overlijden van zijn of haar ouders op een zorgvuldige wijze geholpen wordt om verder te kunnen gaan met zijn of haar leven in een woning die past bij zijn of haar situatie. Daarbij is het uitgangspunt dat jongvolwassen wezen in deze kwetsbare periode niet op straat komen te staan en dat er maatwerk geleverd wordt. De gedragscode is opgesteld met behulp van experts en professionals.

Cijfers jongvolwassen wezen

Het is niet gemakkelijk harde cijfers te vinden over de vraag hoe vaak het voorkomt dat jongvolwassenen, die in het huis van hun ouder wonen, verwezen. Niet alle individuele situaties zijn immers in cijfers te vatten. Dat beeld komt ook duidelijk naar voren tijdens gesprekken met professionals en experts. De 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 zo'n 200 jongvolwassenen tussen de 16 en 30 jaar oud terwijl zij woonachtig zijn op het adres van de ouders wees worden doordat zij beide ouders* verliezen (CBS, 2021).

Gemiddeld wonen 82 van hen bij hun ouder(s) in een ouderlijke corporatiewoning² 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 deze 40 jongvolwassen wezen in ouderlijke corporatiewoning die binnen zes maanden verhuist, doet dat naar een andere corporatiewoning. De andere helft verhuist naar een ander soort woning, zoals een particuliere huurwoning of koopwoning.

Wanneer gekeken wordt naar overige verhuur,³ wonen gemiddeld 30 van de 200 jongvolwassenen bij hun ouder(s) in een ouderlijke private huurwoning op het moment dat zijn of haar ouder(s) overlijden. Van deze 30 jongvolwassenen verhuizen er jaarlijks gemiddeld ongeveer 7 binnen zes maanden naar een andere woning. Ongeveer de helft van deze groep verhuist naar een koopwoning, de rest naar een corporatiewoning of een huurwoning van een andere eigenaar (ongeveer 50/50).

* Het komt ook voor dat een vader of moeder onbekend is en dat de bekende ouder overlijdt. Dat overkomt jaarlijks ongeveer 100 jongvolwassenen binnen dezelfde leeftijdsgroep (Ibid.). Daarnaast zijn er jongeren die door verlating achterblijven en verweesd raken. Of dat er geen relatie meer is met een vader of moeder door een ernstig conflict en dat de andere ouder overlijdt.

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

² Dit zijn woningen in eigendom van toegelaten instellingen volkshuisvesting in zowel het gereguleerde (DAEB) segment als het niet-gereguleerde (niet-DAEB) segment.

³ Dit zijn woningen in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en private beleggers in zowel het gereguleerde segment (met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) als het niet-gereguleerde segment.

Juridisch kader

De problematiek met meerderjarige wezen heeft vooral te maken met de huurregelgeving. Meerderjarige kinderen die bij hun ouders inwonen gelden wettelijk gezien in de regel als medebewoner. Dit is het geval als ze niet ingeschreven staan als medehuurder op het huurcontract. Een bewoner kan medehuurder zijn of worden als er onder andere sprake is van een duurzaam gezamenlijk huishouden. Bij inwonende meerderjarige kinderen wordt dit in de rechtspraak alleen bij uitzondering aangenomen, omdat deze kinderen op een goed moment op zichzelf kunnen gaan wonen. Inwonende meerderjarige kinderen zijn dan ook medebewoner: iemand die de woning weliswaar als hoofdverblijf heeft, maar die niet op het huurcontract staat. En dat betekent dat jongvolwassenen die wees worden het huurcontract van hun overleden ouder dus niet 'erven'. Voor hen geldt dat zij na het overlijden van hun ouder(s) in principe een periode van twee maanden hebben om zich ofwel alsnog als huurder te laten registreren⁴ dan wel een andere woning te zoeken.⁵ Dit kan leiden tot onwenselijke situaties waarin iemand de ouderlijke woning op korte termijn moet verlaten, wat uiteindelijk uithuiszetting en dak- of thuisloosheid tot gevolg kan hebben.

Maatwerk

Onder maatwerk wordt verstaan dat de verhuurder zich in een persoonlijke aanpak na het overlijden van de ouder(s) specifiek richt op de wensen, mogelijkheden en situatie van de jongvolwassen wees op het gebied van ondersteuning bij huisvesting.

Wanneer een jongvolwassene wees wordt is het belangrijk dat elke individuele casus met de benodigde zorg en aandacht bekeken wordt. Het is altijd een kwestie van maatwerk, want iedere wees en elke situatie is anders. De verdrietige omstandigheden vragen om begripvol handelen. De een wil de ouderlijke huurwoning zo snel mogelijk verlaten, terwijl de ander een rustperiode nodig heeft en graag (tijdelijk) in de ouderlijke huurwoning wil blijven. Het uitgangspunt is dat de verhuurder in samenspraak met de wees, eventueel met ondersteuning van een vertrouwenspersoon of professional, zoekt naar een passende op maatwerk gerichte oplossing op het gebied van huisvesting waardoor de wees in de kwetsbare periode na het overlijden van zijn of haar ouder(s) niet op straat komt te staan.

Hierbij is het van belang te melden dat de rol van de verhuurder vooral gericht is op wonen en dat verhuurders niet deskundig of toegerust zijn op taken rondom rouwverwerking, financiën, zorgverlening of steun in het algemeen.⁶ Deze deskundigheid ligt op het terrein van bijvoorbeeld een wijkteam⁷, een onafhankelijk cliëntondersteuner,⁸ zorg- en welzijnsorganisaties of kan gevonden worden binnen het netwerk van de wees. Verhuurders kunnen vanuit hun rol wel signaleren, adviseren en verwijzen en daarin met toestemming van de wees de samenwerking opzoeken met partijen die op andere vlakken dan huisvesting ondersteuning kunnen bieden.

Afbakening

Deze gedragscode is van toepassing op jongvolwassenen die aantoonbaar bij hun ouder(s) in een huurwoning van een verhuurder wonen en waarvan de ouder(s) overlijden. In veel gevallen zal een wees ondersteuning nodig hebben als de wees beide ouders verliest. Het komt echter ook voor dat een vader of moeder onbekend is en dat de bekende ouder overlijdt, of dat er geen relatie is

⁴ Wettelijk gezien heeft een medebewoner zes maanden de tijd om de ouderlijke huurwoning te verlaten als zij een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden huurder voert. Wat daaronder wordt verstaan, bepaalt een rechter van geval tot geval. Voortzetting van het huurcontract kan alleen op vordering van een rechter, of als een verhuurder daarmee instemt.

⁵ Zie artikel 7:268 Burgerlijk Wetboek

⁶ In de Woningwet is vastgelegd dat dit voor woningcorporaties niet is toegestaan.

⁷ Een wijkteam is een professioneel team dat wijkbewoners helpt. Een wijkteam komt in actie als er vragen of zorgen zijn. Er zijn verschillende benamingen voor een wijkteam. Andere namen zijn bijvoorbeeld sociaal (wijk) team, lokaal team, buurtteam en gebiedsteam. Dit verschilt per gemeente.

⁸ Een onafhankelijk cliëntondersteuner (OCO) helpt bij het bedenken wat voor de betreffende persoon relevant is en de uitwerking die dat vraagt richting evt. (professionele dan wel informele) ondersteuning. Een OCO helpt bij de toegang tot die ondersteuning. Ook een maatschappelijk werker of wijkteam kan deze rol op zich nemen.

met een vader of moeder door een ernstig conflict en dat de andere ouder overlijdt. Daarnaast zijn er jongeren die door verlating achterblijven en verweesd raken. Deze gedragscode is op alle genoemde groepen wezen van toepassing.

Leeftijdsgrens

Een minderjarige is in beginsel niet bevoegd tot het sluiten van een huurovereenkomst.⁹ Daarom is deze gedragscode voor ondersteuning van jongvolwassenen vanaf 18 jaar. Voor de bovengrens wordt aangesloten op de leeftijdscategorie die wordt gehanteerd binnen de Landelijke aanpak 16-27. Deze aanpak is erop gericht om jongeren in een kwetsbare positie te ondersteunen bij het bereiken van een stabiele basis op de leefdoelgebieden onderwijs, netwerk & vrije tijd, werk & inkomen, wonen en welzijn op weg naar volwassenheid. Vanuit hun eigen expertise werken de aangesloten kennisinstituten, landelijke branche- en beroepsverenigingen en gemeenten hieraan samen. Reden voor het hanteren van de bovengrens van 27 jaar is onder andere aansluiting bij de Participatiewet en de ontwikkeling van de hersenen, die doorloopt tot minimaal 25 jaar. Dit heeft invloed op emotie-beheersing, beïnvloeding door leeftijdsgenoten, slaapritme en lerend vermogen. Wanneer gekeken wordt naar het thema wonen (ook onderdeel van de Landelijke aanpak 16-27), ligt de gemiddelde leeftijd dat jongeren uit huis gaan rond de 25 jaar. Voor de uitvoering van deze gedragscode moet opgemerkt worden dat de leeftijd van 27 jaar geen harde bovengrens is. Wanneer een jongvolwassen wees net boven deze leeftijdsgrens ondersteuning nodig heeft, wordt van de verhuurder verwacht dat zij deze gedragscode ook op hen toepassen.

Leeswijzer

Deze gedragscode is opgesteld met als doel dat de wees steun van de verhuurder krijgt op het gebied van huisvesting na het overlijden van diens ouder(s). Daartoe zijn allereerst de kaders voor steun aan wezen van belang, te vinden in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn vervolgens de belangrijkste gedragsregels beschreven waaraan verhuurders zich dienen te houden indien een jongvolwassen wees achterblijft in een ouderlijke woning. Voordat de gedragsregels zijn opgesteld, is inzichtelijk gemaakt in welke globale situaties jongvolwassenen die wees worden zich kunnen bevinden. Daarover wordt ingegaan in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is tot slot een voorbeeld maatwerkplan te vinden voor ondersteuning aan wezen op het gebied van huisvesting.

⁹ In enkele gevallen is iemand van onder de 18 bevoegd om een huurcontract aan te gaan, bijvoorbeeld omdat zij op vordering van de rechter meerderjarig is verklaard. In dergelijke gevallen is de gedragscode ook van toepassing.

II. Kaders voor steun aan wezen

Voor jongvolwassen wezen is het van belang dat de verhuurder zorgt dat de wees steun op het gebied van huisvesting krijgt. Voordat steun verleend kan worden, is het echter van belang een stap terug te doen. Wat moet de verhuurder weten, zeggen en doen om de jongvolwassene goed te steunen? De kaders hiervoor staan hieronder. Deze zijn gevormd aan de hand van input van experts en professionals en literatuur over steun aan wezen.¹⁰

- Het verlies van ouder(s) heeft op alle vlakken een enorme impact, zowel emotioneel als in praktische zin. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat iedereen op zijn eigen manier omgaat met rouw en verlies. Ook bevindt niet iedere jongvolwassene zich in dezelfde situatie op het moment dat hij of zij wees wordt. Maatwerk is daarom een belangrijke maatstaaf. Daartoe is het van belang dat de verhuurder zich verdiept in de situaties waarin jongvolwassenen die wees worden zich kunnen bevinden. Alleen door de situatie van de jongvolwassen wees individueel te beoordelen, is maatwerk mogelijk. In hoofdstuk vier van dit document wordt ingegaan op situaties waarin wezen zich kunnen bevinden.
- In het contact met de jongvolwassen wees wordt aangesloten bij de eigen kracht en behoeften van de wees door naast de wees te gaan staan, mee te denken en niet voor de wees te denken, open te luisteren en te vragen waar de wees behoefte aan heeft.
- Wees transparant. Zeg wat je doet en doe wat je zegt, kom afspraken na en laat zien waar je mee bezig bent.
- Check regelmatig of de wees de steun krijgt waaraan hij of zij behoefte heeft. De verhuurder stelt zich hierin proactief op. Schakel waar nodig hulpverlening in.
- Vaak hebben wezen behoefte aan een vertrouwenspersoon die er speciaal voor hen is en die een neutrale positie kan innemen, ook in gesprek met de verhuurder. Dit kan iemand zijn uit het bestaande (informele) netwerk van de wees of een professional. Indien de wees geen vertrouwenspersoon heeft, kan zij hier door de verhuurder op gewezen worden. Onafhankelijke cliëntondersteuning, een wijkteam, de gemeente of het juridisch loket kan hier mogelijk een rol in spelen.
- Niet altijd is er direct behoefte aan ondersteuning van een vertrouwenspersoon of professional. Qua emoties kan het zijn dat dit gelijk zichtbaar is of pas na maanden of zelfs jaren. Houd er rekening mee dat wezen na ongeveer 6-9 maanden na het overlijden van hun ouder(s) rouwgerelateerde problemen kunnen ontwikkelen die doorgaans niet vanzelf overgaan en waarbij ondersteuning nodig is. Op praktisch gebied is navraag bij de wees en vertrouwenspersoon gewenst in de eerste drie maanden om ondersteuning op dit vlak te realiseren. Wijs de wees daarom op instanties die de wees kunnen ondersteunen bij het vinden van de juiste hulp. Een overzicht hiervan is te vinden in de bijlage bij deze gedragscode.

¹⁰ Een belangrijke bron is de Handreiking voor steun aan weeskinderen van het Nederlands Jeugd Instituut, te vinden via [njl - handreiking - steun voor weeskinderen.pdf](http://njl-handreiking-stein-voor-weeskinderen.pdf) (wijkteamswerkenmetjeugd.nl).

III. Gedragsregels voor verhuurders bij steun aan jongvolwassen wezen

Als een jongvolwassene wees wordt, heeft dat veel impact. De verhuurder draagt actief bij aan een proces waarbij de wees steun krijgt op het gebied van wonen. Hieronder zijn de belangrijkste gedragsregels beschreven waaraan verhuurder zich zullen houden indien een jongvolwassen wees achterblijft in een ouderlijke woning. Deze regels zijn opgesteld met input van experts en professionals.

Algemeen

- Indien een jongvolwassene wees wordt, wordt door de verhuurder maatwerk geboden, waarbij het uitgangspunt is dat de wees niet op straat komt te staan en op het gebied van huisvesting wordt ondersteund.
- Iedereen gaat op zijn eigen manier om met rouw en verlies. Vaak hebben wezen behoefte aan een vertrouwenspersoon die er speciaal voor hen is en die een neutrale positie kan innemen. Dit kan iemand zijn uit het bestaande informele netwerk van de wees of een professional. In de gesprekken tussen verhuurder en wees is de vertrouwenspersoon altijd welkom.
- Indien de wees geen vertrouwenspersoon heeft, wordt zij door de woningcorporatie op de mogelijkheid gewezen om iemand in die rol te betrekken bij overleggen. Indien door de wees gewenst, ondersteunt de verhuurder de wees om contact te leggen met een vertrouwenspersoon. Dit kan bijvoorbeeld door de wees te wijzen op onafhankelijke cliëntondersteuning, een wijkteam of de gemeente. Zie de bijlage voor contactgegevens.

Communicatie

- De wees wordt door de verhuurder op een persoonlijke en gepaste manier benaderd voor een gesprek, waar nodig met hulp van een professional (bijvoorbeeld van het wijkteam), om de behoeften van de wees op te halen op het gebied van huisvesting. Hierbij is het belangrijk rekening toe houden met de situatie waarin een wees zich bevindt (zie hoofdstuk 4).
- De verhuurder zorgt ervoor dat het contact met de wees zoveel mogelijk met dezelfde medewerker plaatsvindt, zodat de wees weet bij wie hij of zij terecht kan voor vragen en ondersteuning rondom huisvesting en niet steeds opnieuw zijn of haar verhaal moet doen.
- De verhuurder brengt de wees op de hoogte van de inhoud van de gedragscode en informeert de wees over het juridisch kader (zie inleiding) en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Laat weten dat je als verhuurder afwijkt van het juridisch kader. Hierbij vermijdt de verhuurder ingewikkeld juridisch taalgebruik of licht juridisch jargon toe.

Maatwerk

- Indien de door de verhuurder aangeboden ondersteuning op het gebied van huisvesting gewenst is door de wees, dan wordt de wijze van ondersteuning in overleg met de verhuurder vastgesteld. Woningcorporaties leggen dit vast in een 'maatwerkplan op het gebied van huisvesting'.¹¹ Dit maatwerkplan wordt door de woningcorporatie in samenspraak met de wees, eventueel ondersteund door diens vertrouwenspersoon, opgesteld. In dit maatwerkplan moet in ieder geval rekening worden gehouden met de navolgende uitgangspunten die ook gelden indien er geen maatwerkplan zou worden opgesteld.
- Het uitgangspunt van de afspraken in deze gedragscode is om de wees de zekerheid te bieden van een passende woonruimte na het overlijden van de ouder(s) (en tevens huurder(s) van de

¹¹ Ter inspiratie is in bijlage 1 een voorbeeld maatwerkplan weergegeven. Let op: dit maatwerkplan is enkel onderdeel van gesprek. Benader de wees persoonlijk en sluit aan bij de wensen van de wees.

woning waarin de wees woonachtig is) om daarmee te voorkomen dat de wees op straat komt te staan.

- Indien de ouderlijke woning als passend wordt aangemerkt voor de wees, dan biedt de verhuurder op de kortst mogelijke termijn, zonder de hierna te noemen rustperiode, voor deze woning een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan. Een woning geldt als passend wanneer deze aansluit bij de huishoudsituatie en betaalbaarheid van de huurprijs. Van de wees mag verwacht worden dat hij/zij in alle gevallen de benodigde documenten aanlevert die nodig zijn voor de toewijzing van de huurwoning en (betaal)verplichtingen zoals overeengekomen in het huurcontract na komt.
- Ook indien de woning niet passend is voor de wees, biedt de verhuurder de wees op de kortst mogelijke termijn de mogelijkheid om in de ouderlijke woning te blijven wonen door het aanbieden van een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar of zoveel korter als door de wees is gewenst.
- Uiterlijk direct aansluitend na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar, of zoveel eerder als mogelijk en gewenst door de wees, biedt de verhuurder de wees een passende woning aan binnen de eigen portefeuille¹² in de vorm van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Ook de ouderlijke woning kan, zoals hiervoor aangegeven, als passend worden aangemerkt. Afspraken over een passende woning kunnen door de woningcorporatie opgenomen worden in het 'maatwerkplan op het gebied van huisvesting'.

Betaalbaarheid

- Voor woningcorporaties geldt bij het sluiten van het tijdelijk contract dat zij rekening houden met de op dat moment geldende regels met betrekking tot passend toewijzen, zodat de betaalbaarheid van de huurprijs voor de wees gewaarborgd blijft. Voor verhuurders anders dan woningcorporaties gelden geen regels met betrekking tot passend toewijzen. Zij zullen een tijdelijk huurcontract aanbieden op basis van de voor de overleden ouder(s) geldende huurprijs.¹³

Maatschappelijke en juridische ondersteuning

- De verhuurder biedt de wees aan om, eventueel in overleg met de vertrouwenspersoon, te bespreken welke rol maatschappelijke ondersteuning kan spelen voor de jongvolwassen wees. Indien door de wees gewenst, ondersteunt de verhuurder de wees om contact te leggen met een professional, bijvoorbeeld via een wijkteam, de gemeente, het juridisch loket of onafhankelijke cliëntondersteuning. Zij kunnen de wees helpen met de toegang tot die ondersteuning. In de bijlage is een overzicht te vinden met contactgegevens.
- Het kan zijn dat de wees een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de overleden ouder(s) voerde (zie juridisch kader op pagina 3). De wees kan de rechter dan verzoeken de huur van de ouderlijke woning voort te zetten voor onbepaalde tijd. De verhuurder wijst de wees erop dat informatie en ondersteuning op dit gebied te verkrijgen is via de gemeenten of het juridisch loket. Zie bijlage voor contactgegevens.

¹² Voor private verhuurders geldt dat zij deze mogelijkheid niet altijd hebben, bijvoorbeeld omdat zij geen andere woningen in hun portefeuille hebben.

¹³ Er zal een gedegen professionele inkomenstoets worden uitgevoerd om uit te maken of de wees aan de inkomensnorm voldoet.

IV. Situaties waarin jongvolwassenen wezen zich kunnen bevinden

Om een gedragscode te kunnen hanteren is het van belang inzicht te hebben in de groep voor wie de gedragscode is opgesteld. Daartoe dienen verhuurders inzicht te hebben in de situaties waarin jongvolwassenen die wees worden zich kunnen bevinden; het verlies van ouder(s) heeft immers op alle vlakken een enorme impact. Alleen door de situatie van de jongvolwassenen wees individueel te beoordelen, is maatwerk mogelijk. Uiteraard zijn die verschillende situaties onuitputtelijk. Met dit hoofdstuk is getracht de verhuurder bewust te maken van omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de situatie waarin wezen zich kunnen bevinden op het moment dat hun ouder(s) overlijden.

Emotioneel welbevinden

Het overlijden van een dierbare is een ingrijpende situatie, waar iedereen op zijn eigen manier mee omgaat. Emoties worden op allerlei manieren geuit. Sommige mensen kunnen goed omgaan met de emoties die los komen bij het verlies van dierbaren, anderen kunnen dat niet (direct). De een reageert sterk of impulsief op moeilijke situaties, de ander kropt emotie juist op. Het kan voorkomen dat emoties meteen, of pas na maanden of zelfs jaren naar boven komen. Ook gaan mensen verschillend om met de verwerking van emoties. Dat geldt allemaal ook voor jongeren die hun ouder(s) verliezen. Omdat hun hersenen nog in ontwikkeling zijn, is de emotieregulatie wellicht ook minder verder ontwikkeld.

Gezondheidssituatie

Jongvolwassenen kunnen zich in verschillende gezondheidssituaties bevinden op het moment dat zij hun ouders verliezen. Zij kunnen helemaal gezond zijn, of te maken hebben met verstandelijke, psychische en/of lichamelijke beperkingen. Deze beperkingen kunnen variëren in ernst en mate van beperking. De een kan goed zelfstandig een huishouding voeren met een beperking, de ander niet. Wanneer iemand daar niet toe in staat is of lijkt te zijn, is het goed om te kijken hoe dit opgelost kan worden. Wellicht kan zorg of ondersteuning thuis op het moment dat de ouder(s) wegvalt een oplossing bieden. Hulp bij het uitzoeken wat mogelijk is, kan gegeven worden door een onafhankelijk cliëntondersteuner.

Mate van zelfstandigheid

Zelfstandig zijn houdt meer in dan dat iemand zijn eigen weg gaat. Een jongvolwassene die zelfstandig is, kan de verantwoordelijkheid dragen voor zichzelf, diens dagelijkse bezigheden en diens huishouden. Hij of zij is ook in staat zich sociaal en verantwoord op te stellen en is zelfredzaam. Zelfredzaam betekent niet dat iemand ook alles alleen hoeft te kunnen. Het betekent wel dat iemand in staat is om te zorgen voor de juiste steun wanneer hij of zij iets niet zelf kan. Het is goed te beseffen dat niet iedereen even zelfstandig is, zeker niet in deze levensfase. Een emotionele disbalans kan invloed hebben op de mate van zelfstandigheid. Het kan zo zijn dat een jongvolwassene normaal gesproken goed in staat is om gesprekken te voeren of zaken te regelen, maar door de emotionele disbalans die ontstaat door het overlijden van een dierbare dit (tijdelijk) niet kan. Het hoeft daarbij niet altijd van tevoren duidelijk te zijn of de jongere in staat is om zelfstandig een huishouden te voeren. Dit kan ook later blijken.

Opleiding, werk en inkomen

De ene jongvolwassene heeft net zijn/haar middelbare school afgerond, de andere zit middenin zijn/haar studie. Weer een ander combineert leren en werk of werkt fulltime. Het kan ook zijn dat de jongere zich in een situatie bevindt waarin werken of studeren helemaal niet aan de orde is. Er zijn veel smaken mogelijk. En dit heeft (ook) gevolg voor de financiële situatie waarin iemand verkeert.

V. Voorbeeld maatwerkplan huisvesting

Een maatwerkplan op het gebied van huisvesting hoeft alleen te worden ingevuld als de wees gebruik wil maken van het woningaanbod van de woningcorporatie. Als hij / zij zelf al een nieuwe woning heeft gevonden heeft of op korte termijn denkt een nieuwe woning te bemachtigen is het invullen van een maatwerkplan niet noodzakelijk. Houd wel ook in dit geval een oogje in het zeil: de situatie kan nog veranderen waardoor een plan wel nodig is.

Let op: voor elke persoon moet er een apart maatwerkplan worden ingevuld (tenzij er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding en broers en zussen betrokken willen worden). Houdt er rekening mee dat ieder persoon en iedere situatie anders is, en dus ook ieder gesprek. Dit maatwerkplan dient alleen ter inspiratie. Een maatwerkplan wordt opgesteld in samenspraak met de wees. De wees ontvangt dan ook een afschrift van het plan.

Maatwerkplan huisvesting voor jongvolwassen wezen (in te vullen tijdens persoonlijk gesprek)	
Persoonlijke gegevens	
Naam	
Adres	
E-mailadres	
Telefoonnummer	
Geboortedatum	
Heeft de wees begeleiding van maatschappelijke organisatie of zorgpartij en/of heeft de wees een vertrouwenspersoon binnen zijn eigen netwerk?*	
Ja	Nee
Heeft de wees hulp nodig bij toeleiding/doorverwijzing naar maatschappelijke ondersteuning of het vinden van een vertrouwenspersoon?	
Ja	Nee
Zo ja, welke hulp is nodig?* (Zie in de bijlage een overzicht van organisaties die ondersteuning kunnen bieden, inclusief contactgegevens)	
<hr/>	
Wenst de wees de professional/trouwenspersoon te betrekken bij gesprekken met de verhuurder?	
Ja	Nee
Naam / namen en contactgegevens begeleider(s) / vertrouwenspersoon?	

Heeft de wees de benodigde toewijzingsgegevens voor een nieuw huurcontract aangeleverd?	
Ja	Nee
Voldoet de wees aan de voorwaarden voor de ouderlijke huurwoning en wilt hij / zij permanent op dit adres wonen?	
Ja	Nee
<i>(tekenen huurcontract voor onbepaalde tijd)</i>	
Heeft de wees behoefte aan een tijdelijk huurcontract voor de ouderlijke huurwoning?	
Ja	Nee
<i>(tekenen huurcontract voor onbepaalde tijd)</i>	
Heeft de wees behoefte aan een tijdelijk huurcontract voor de ouderlijke huurwoning?	
Ja	Nee
<i>(Indien antwoord ja, stel dan voor om een afspraak te maken voor een vervolgesprek. In dit vervolgesprek kunnen de woonwensen besproken worden met betrekking tot een passende woning na de rustperiode van maximaal twee jaar)</i>	
Heeft de wees behoefte aan een andere passende woning?	
Ja	Nee
Woonwensen voor ander passend aanbod	
Gemeente (+ wijk)	
Type woning	
Verdieping	
Toelichting	
Aftoppingsgrens passend aanbod (in te vullen door corporatie)	442,46 633,25 678,66 752,33
<p>* Heeft de wees nog geen begeleiding, informeer dan (voorzichtig) of hier behoefte aan is en ondersteun desgewenst in het contact. Let op: verhuurders zijn doorgaans niet deskundig of toegerust op taken rondom rouwverwerking, zorgverlening of steun in het algemeen. Deze ligt op het terrein van een wijkteam of welzijnsorganisaties. verhuurder kunnen vanuit hul rol wel actief signaleren, adviseren en verwijzen en daarin de samenwerking opzoeken met een wijkteam of welzijnsorganisatie.</p>	

Bijlage: contactgegevens ter ondersteuning

Onafhankelijke cliënt ondersteuning

- **Soort ondersteuning:** een onafhankelijke cliëntondersteuner (OCO) denkt met iemand mee, helpt inzicht te krijgen in zijn of haar situatie en geeft daarbij zo nodig informatie en advies. Een OCO helpt bij het bedenken welke ondersteuning voor de wees relevant is en de uitwerking die dat vraagt richting eventuele (professionele dan wel informele) ondersteuning. Een OCO helpt bij de toegang tot die ondersteuning. MEE is de grootste aanbieder van cliëntondersteuning: meer dan 300 gemeenten (er zijn er in totaal 352) hebben cliëntondersteuning van MEE ingekocht.
- **Contactgegevens:** [Neem contact op met de MEE in je buurt](#). Of bel 0900 - 999 88 88.
- **Website:** www.mee.nl

Wijkteam

- **Soort ondersteuning:** bijna iedere gemeente heeft een wijkteam. Een wijkteam is een professioneel team dat wijkbewoners helpt. De wijkwerker gaat met de wees in gesprek over diens situatie. Samen met de wees gaat hij of zij op zoek naar oplossingen. De wijkwerkers van het wijkteam zijn professionals uit verschillende zorg- en welzijnsorganisaties, zoals een maatschappelijk werker, een cliëntondersteuner van MEE, een WMO-consulent, een opbouwwerker en een vrijwilligersconsulent.
- **Contactgegevens:** voer in Google 'wijkteam' en het dorp of de stad in waar de wees woonachtig is, bijvoorbeeld 'Wijkteam Amsterdam'. Let op: er zijn ook andere benamingen voor een wijkteam, bijvoorbeeld sociaal (wijk) team, lokaal team, buurtteam en gebiedsteam. Dit verschilt per gemeente. Het kan dus even zoeken zijn, maar doorgaans is de website snel te vinden. Klik op de contactpagina voor contactgegevens.

Juridisch loket

- **Soort ondersteuning:** bij het Juridisch Loket kunnen mensen terecht voor juridisch advies. De adviezen liggen op alle rechtsgebieden, ook op het gebied van wonen.
- **Contactgegevens:** 0900 - 80 20. Het Juridisch Loket is ook bereikbaar via [Facebook](#), [Twitter](#), [Instagram](#), [Youtube](#) en [LinkedIn](#)
- **Website:** www.juridischloket.nl

Gemeente

Indien bovenstaande contactgegevens onvoldoende passend blijken, kan contact opgenomen worden met de gemeente via het algemene telefoonnummer van de gemeente. De gemeente kan de situatie en gewenste ondersteuning aanhoren en doorverwijzen naar de juiste instantie.

Colofon

Deze publicatie kwam mede tot stand met dank aan:

Leden focusgroep

Ellen Boeser	Manager woonservice bij Rochdale
Erik Maassen	Senior beleidsmedewerker bij de Woonbond
Maarten van der Veen	Senior jurist bij de Woonbond
Hilde Klapwijk	Belangenbehartiger bij Aedes

Leden expertgroep

Mirjam Andries	Projectleider Aanpak 16-27 bij Movisie
Sikko Bakker	Strateeg Wonen en zorg bij VNG
Anouk Corel	Senior projectleider Wonen bij Platform 31
Guus Crommelin	Senior adviseur Wonen bij de gemeente Haarlemmermeer
Frank van der Hoek	Auteur en docent huurrecht, raadsheer-plv Hof Den Haag
Mariëlle van der Laan	Coach, rouwexpert en kindbehartiger; oprichter van Praktijk Zilveren Maan en Stichting Zilveren Maan.
Margit van der Meulen	Onderzoeker maatschappelijke zorg bij Movisie
Edger Oomen	Projectleider jongvolwassenen in een kwetsbare positie 16-27jr
Bart Rijgwart	Senior Beleidsadviseur Public Affairs bij Vastgoed Belang
Fietje Schelling	Landelijk coördinator stichting ExpEx

Disclaimer

De gedragscode is door Aedes omarmd en zij zal de gedragscode onder de aandacht gebracht bij haar leden, zodat alle corporaties die met deze situaties te maken krijgen weten wat er van hen verwacht wordt en hoe zij in deze situaties kunnen en moeten handelen. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) heeft aangegeven de principes van de gedragscode met de achterban te bespreken. Momenteel worden er constructieve gesprekken gevoerd Vastgoed Belang (vereniging van particuliere verhuurders) over de wijze waarop haar leden de uitgangspunten uit de gedragscode op een goede wijze kunnen toepassen. De verwachting is begin 2022 samen met Vastgoed Belang hierover meer details te kunnen geven.