



Datum

5 oktober 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-062

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

Onderwerp

Wet huurbescherming weeskinderen

Geachte Kamerleden,

Op 5 oktober debatteert u over het initiatiefwetsvoorstel huurbescherming weeskinderen van de leden Koerhuis, Grinwis, Van der Plas en Westerveld. Het verlies van een ouder(s) voor een jongvolwassene is uiterst verdrietig en heeft grote impact op hun leven. Voor corporaties staat voorop dat deze jongvolwassenen (tot 28 jaar) nooit op straat mogen komen te staan. En dat gebeurt ook niet. In deze situaties kiezen corporaties voor een maatwerk-benadering en zorgen voor passende huisvesting.

Woningcorporaties leveren maatwerk

In 2021 heeft Aedes in overleg met onder andere het ministerie, VNG en Woonbond een [gedragscode voor verhuurders](#) opgesteld. De gedragscode sluit goed aan bij de manier waarop woningcorporaties al werken. De jongvolwassene kan in de ouderlijke woning blijven als die passend is. Is dit niet zo dan krijgt deze – na een overgangperiode van 2 jaar – een andere, passende woning aangeboden met een huurcontract voor onbepaalde tijd. De (vaak te grote) woning kan dan weer verhuurd worden aan een gezin dat op de wachtlijst staat.

De indieners van de wet betogen dat de gedragscode onvoldoende effect zou hebben. Echter is er geen onderzoek waaruit blijkt dat de gedragscode niet de gewenste effecten zou hebben en jongvolwassenen daardoor op straat belanden. De Raad van State stelt juist dat er onvoldoende noodzaak is voor een wetsvoorstel, nu de recente regelgeving en de gedragscode bijdragen aan oplossing van het probleem. Aedes deelt deze mening. Corporaties zorgen er altijd voor dat, in overleg met de jongvolwassene, een passende oplossing gevonden wordt.

Door indieners wordt ten onrechte gesuggereerd dat het geregeld misgaat en dat bewust wordt afgeweken van de gedragscode. Slechts 1 geval wordt genoemd. Waarbij bovendien steeds ten onrechte wordt gesuggereerd dat wezen op straat zouden belanden. Daar is geen sprake van. De wees wordt gevraagd te verhuizen naar een meer passende woning terwijl de wees in de ouderlijke woning wil blijven. En dat mag ook. Maar de corporatie mag wel degelijk het aanbod voor andere woonruimte doen.

Daarbij worden, zo stelt ook de Raad van State, in het voorstel de belangen van andere partijen onvoldoende afgewogen. In het bijzonder de belangen van verhuurders en (andere) woningzoekenden of personen in nood. Te denken valt aan jongvolwassenen die op straat komen te staan omdat hun ouders door wanbetaling of wangedrag van ouders op straat worden gezet.

Waarom alleen een wettelijke regeling voor woningcorporaties?

Uit de cijfers van het CBS blijkt dat er jaarlijks meer dan 200 jongvolwassenen ouderloos worden. Slechts een gedeelte daarvan woont in sociale huurwoningen. Aedes is daarom van mening dat het belang van een wettelijke regeling niet alleen voor corporaties, maar ook voor particuliere verhuurders moet gelden. In de schriftelijke behandeling van de wet zijn hier door meerdere fracties ook vragen over gesteld aan de indieners. Naar aanleiding van het publiceren van de gedragscode, gaf de minister aan het gesprek te gaan voeren met deze brancheorganisaties over hoe zij omgaan met deze situaties. Regelgeving of handreikingen voor deze groep particuliere verhuurders zijn echter nog steeds niet gepubliceerd.

Alternatief zou nog kunnen zijn dat voor zowel woningcorporaties als andere verhuurders een wettelijke verplichting gaat gelden dat jongvolwassenen die wees worden te allen tijde 2 jaar in de huidige woning mogen blijven wonen, zodat in overleg met de verhuurder een oplossing voor de langere termijn (na die 2 jaar) wordt gezocht.

Onjuistheden en onduidelijkheden in de wet

Tenslotte, staan er nog meerdere onduidelijkheden en onjuistheden in de wet. Aedes zie daarom noodzaak tot verduidelijking op de volgende punten:

1. Informatieplicht en termijnen: miskent wordt dat verhuurder vaak niet weet dat de huurder is overleden of dat er meerderjarige kinderen achterblijven. Verhuurder kan dan niet aan informatieplicht voldoen.
2. Door deze wet worden wezen van rechtswege (door van rechtswege voortzetting als huurder) opgezadeld met de verantwoordelijkheid om alle verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen. Dus ook de verplichting om achterstallige huur te voldoen, aangebrachte ZAV's terug te brengen en eventuele schade aan het gehuurde te laten repareren. Dat kan tot enorme kosten leiden. En dat ongeacht of ze de nalatenschap accepteren of niet. De wees zou moeten kunnen kiezen om wel of niet de huur te willen voorzetten.
3. De minderjarige wees is afhankelijk van toestemming van de voogd. In deze wet wordt de huur van rechtswege voortgezet, ongeacht toestemming van de voogd. Dat kan niet.
4. Deze wet miskent de mogelijkheid dat er naast de meerderjarige wees er ook nog een andere inwoner is die op grond van 7:268 lid 2 BW voortzetting van de huur kan vorderen. Bijvoorbeeld een ongehuwde partner, niet zijnde de andere ouder van de wees of een voogd. Wiens recht gaat dan voor?
5. Stel, de wees zet op 17-jarige leeftijd de huurovereenkomst voort. Omdat ze geen of weinig inkomen heeft wordt de huur verlaagd van € 720 naar € 400 (ongeveer eerste aftoppingsgrens). Mag de huur weer verhoogd worden naar € 720 + indexatie als de wees 23 jaar wordt en in aanmerking komt voor huurtoeslag? Dat is nu niet geregeld.
6. Nota van wijziging:
 - a. Ten onrechte wordt verwezen naar art 10 derde lid UHW. Dat lid gaat over geliberaliseerde huur en dus in de regel niet van toepassing op corporaties. Moet zijn : tweede lid .

- b. In de toelichting wordt op blz. 9 ten onrechte gesteld dat het zou gaan om een huurprijsaanpassing ten behoeve van een inflatiecorrectie. Het door de minister vast te stellen huurverhogingspercentage wordt echter gebaseerd op CAO ontwikkeling minus 0,5 %.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
voorzitter