

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. 8

VERSLAG

Vastgesteld 8 september 2023

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemers op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	blz.
I. Algemeen deel	1
1. Inleiding en aanleiding	3
1.1 Weeskinderen	3
2. Voorgeschiedenis	3
2.1 Huidige stand van zaken	3
3. Hoofdpijnen van het wetsvoorstel	3
3.1 Informatieplicht	3
3.2 Voortzetting van het huurcontract tot en met het 27e levensjaar	4
3.3 Tijdelijke verlaging van de huurprijs	4
4. Overwogen alternatieven	4
4.1 Woningcorporaties en particuliere verhuurders	4
II. Artikelsgewijs deel	5

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 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 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.

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 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.

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?

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.

3.2 Voortzetting van het huurcontract tot en met het 27e levensjaar

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 ondervangen?

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?

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.

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.

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 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 voorzitter van de commissie,

Hagen

Adjunct-griffier van de commissie,
Morris