

HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 2023

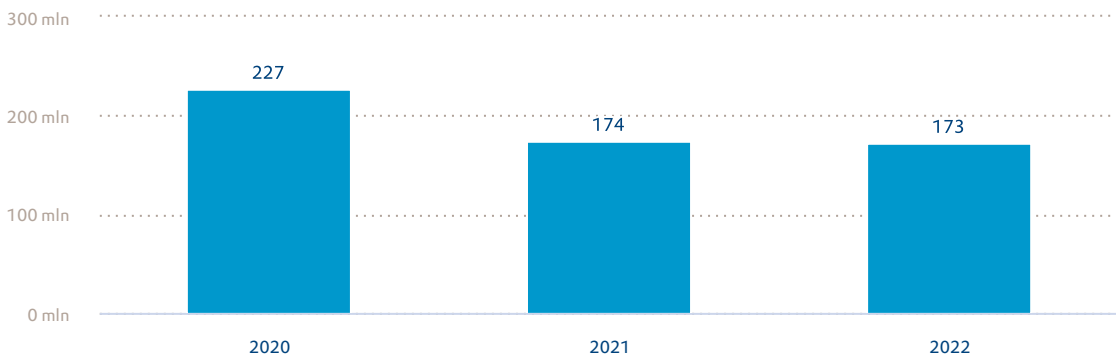
Het aantal huishoudens met een huurachterstand is in 2022 slechts licht toegenomen ten opzichte van 2021, ondanks de slechtere economische omstandigheden. Het totale bedrag aan huurachterstanden bleef overigens vrijwel gelijk. Het aantal huisuitzettingen door corporaties daalde met bijna 15% en kwam uit op 1.200. Dit blijkt uit de enquête die Aedes hield onder meer dan 110 corporaties. Zij bezitten samen bijna 50% van het totaal aantal corporatiewoningen. Vervolgens zijn de resultaten van de enquête doorberekend voor de gehele corporatiesector.

Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne verslechterde de economische situatie van veel huurders. Hoge energieprijzen en inflatie betekende in 2022 dat veel huurders minder te besteden hadden. Toch zagen we geen groot effect op de maandelijkse huurbetalingen. Dit jaar zijn er wel meer corporaties die van huurders verzoeken ontvangen voor een betalingsregeling.

HUURACHTERSTAND BLIJFT VRIJWEL GELIJK

De totale huurachterstand bedroeg in 2022 bij alle corporaties samen € 173 miljoen, € 1 miljoen lager dan in 2021.

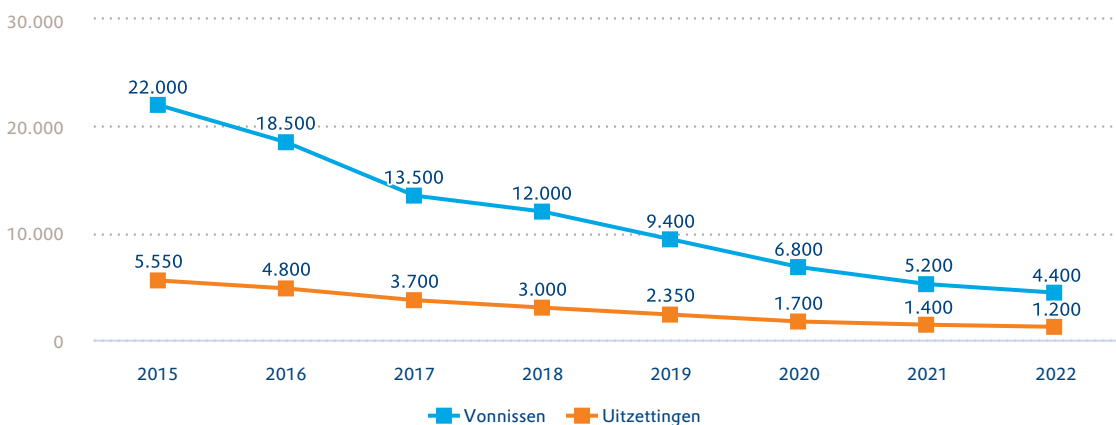
Grafiek 1: Ontwikkeling totale huurachterstand bij corporaties



VERDERE DALING AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN

Woningcorporaties zetten zich altijd in om een huisuitzetting te voorkomen, maar soms is er geen andere weg. Ze kunnen een huurder pas uitzetten na een uitspraak van een rechter. Vorig jaar is zowel het aantal gerechtelijke vonnissen als het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen verder gedaald. Overigens leidt slechts een kwart van de vonnissen daadwerkelijk tot uitzetting. Corporaties blijven zich namelijk ook na een vonnis inzetten om de huisuitzetting te voorkomen. Voor sommige huurders is een vonnis aanleiding alsnog in actie te komen.

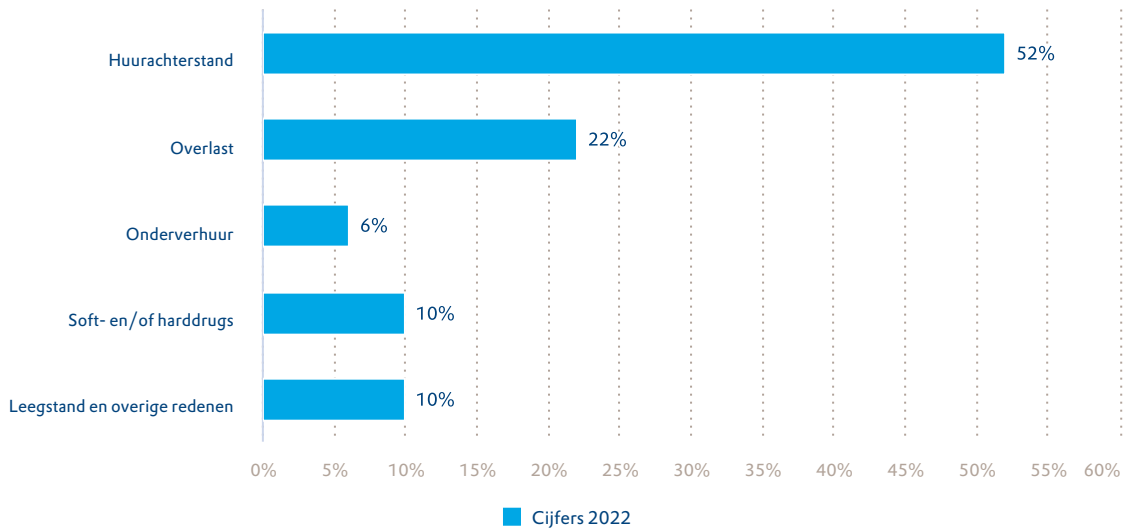
Grafiek 2: Ontwikkeling totaal aantal vonnissen en huisuitzettingen bij corporaties



HOOFDREDEKENEN VAN HUISUITZETTING

Huurachterstand is in de helft van de gevallen een aanleiding tot een huisuitzetting, maar er is vrijwel altijd meer aan de hand. Daarnaast kan sprake zijn van veelvuldig veroorzaken van overlast, illegale onderverhuur en drugs in de woning.

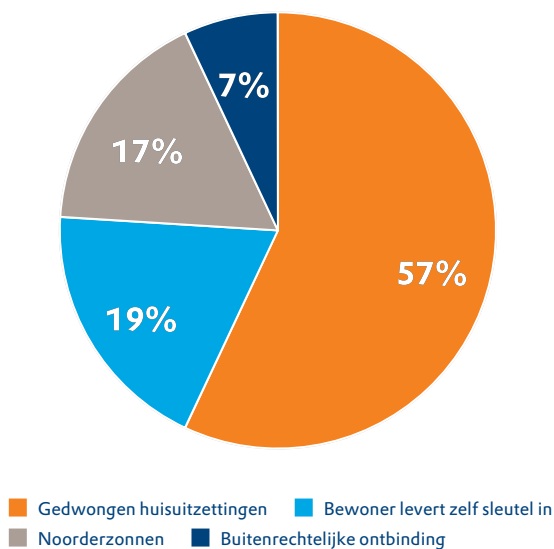
Grafiek 3: Redenen om tot huisuitzetting over te gaan in procenten



ONTBINDINGEN HUURCONTRACT

Als er na een gerechtelijk vonnis geen oplossing wordt gevonden en het daadwerkelijk tot ontbinding van het huurcontract komt, is in bijna 6 van de 10 gevallen een gedwongen huisuitzetting nodig. Maar het komt ook voor dat bewoners zonder bericht of afspraak over de betalingsachterstand vertrekken (zogenoeten Noorderzonnen). Ook het sluiten van een woning door de burgemeester vanwege drugsoverlast kan leiden tot ontbinding van het huurcontract (buitenrechtelijk).

Grafiek 4: Redenen voor ontbinding huurcontract in procenten



HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 2023

HUURACHTERSTANDEN EN SCHULDEN

De daling van huurachterstanden uit voorgaande jaren heeft zich in 2022 dus niet doorgezet. Gezien de economische situatie is dat niet verwonderlijk. Het totale bedrag aan huurachterstanden bij corporaties bedroeg in 2020 nog €227 miljoen. In 2021 was het gedaald naar €174 miljoen en dit stabiliseerde in 2022 op €173 miljoen. Dit komt neer op 1,1% van de totale huurinkomsten.

Het aantal huurders met een huurachterstand steeg van 130.000 huurders eind 2021 naar 135.000 huurders eind 2022. Wel daalde het aantal huurders met een huurschuld van langer dan 3 maanden van 50% naar minder dan 40%.

In de eerste maanden van 2023 ziet 36% van de corporaties nog steeds een toename van het aantal huurders met huurachterstand. Meer dan de helft van die corporaties ziet ook een toename in de omvang van de achterstand. 15% van de corporaties ziet juist een ander beeld: een afname van het aantal huurders met huurachterstand. Bij de helft van de corporaties vroegen in 2022 meer huishoudens om betalingsregelingen en/of maatwerk dan daarvoor. In 2023 steeg dit naar bijna 70%.

Een meerderheid van de corporaties herkent het beeld dat sommige mensen sneller en langer in problemen komen en blijven. Het betreft vaak mensen met beperkte taal- en rekenvaardigheden, een migratieachtergrond, een verstandelijke beperking of een wisselend inkomen.

Veel corporaties anticiperen in hun beleid op de effecten van de economische omstandigheden. Corporaties pauzeren bijvoorbeeld de incasso en spreken een betalingsregeling af. Ze verwijzen huurders naar de [Voorzieningenwijzer](#). Ook geven ze advies op basis van ieders persoonlijke situatie en verwijzen ze naar een [energie- of budgetcoach](#), [Geldfit.nl](#), een [Schuldhulpmaatje](#) of een gesprek met een verhuismakelaar.

VROEGSIGNALERING

Vrijwel alle corporaties nemen binnen een maand (72%) of na een maand (25%) contact op met een huurder, als een betaling achterwege is gebleven. Bijna 9 op de 10 corporaties gaan ook op huisbezoek en/of schakelen via de gemeente schuldhulpverlening in. Huisbezoek is volgens bijna 70% van de corporaties de meeste effectieve methode om betalingsproblemen aan te pakken.

Sinds begin 2021 is het wettelijk verplicht om gegevens over huurachterstanden te delen met de gemeente. Meer dan de helft van de corporaties (60%) ziet in de praktijk echter nauwelijks verschil met de situatie voor de wettelijke verplichting. 20% vindt dat huishoudens nu sneller en beter worden geholpen, maar 10% ziet eerder een verslechtering.

Net zoals vorig jaar maakt een meerderheid van de corporaties (68%) gebruik van het [Modelcontract bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering](#). Ze maken afspraken met gemeenten over gegevensuitwisseling, vroegsignalering, laatste kansbeleid en over garanties voor tijdige schuldhulp en begeleiding. 7 op de 10 corporaties maken ook afspraken met de gemeente over de samenwerking en opvang bij een eventuele uitzetting.

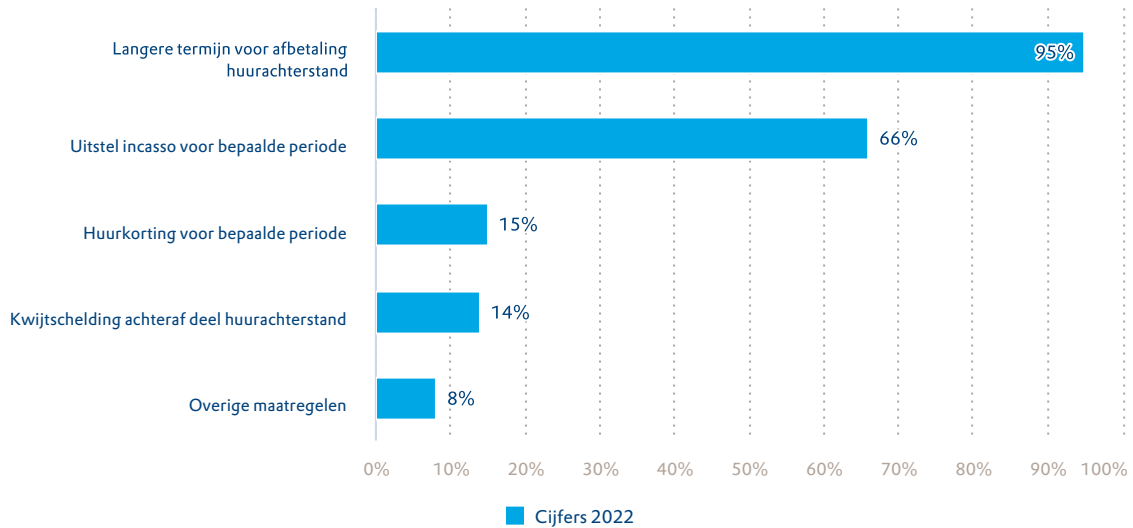
De helft van de corporaties ervaart nog steeds knelpunten in de samenwerking met de gemeente rondom vroegsignalering. Zo krijgen ze onvoldoende terugkoppeling door gemeenten of een huurder daadwerkelijk meewerkt aan het schuldhulptraject. Ook zijn de doorlooptijden lang door beperkte capaciteit bij gemeenten.

Aedes heeft samen met de NVVK eind 2022 een [modelconvenant schuldhulpverlening](#) opgesteld. Met ondertekening hiervan verklaart een corporatie bij voorbaat akkoord te gaan met een voorstel voor een schuldregeling van een bij de NVVK aangesloten schuldhulpverlener. Hierdoor komt de hulp sneller en eenvoudiger op gang. Een derde van de corporaties is van plan dit convenant te ondertekenen. Ruim de helft van de corporaties denkt nog na of ze het convenant gaan gebruiken.

BETALINGSREGELINGEN

Meer dan de helft van de corporaties zag in 2022 een toename in het aantal betalingsregelingen. Voor de eerste maanden van 2023 geldt dit voor 35% van de corporaties.

Grafiek 5: Vormen van betalingsregelingen die door corporaties worden toegepast in procenten



Naar schatting hebben 101.000 huishoudens in 2022 een verzoek tot een betalingsregeling gedaan. Met 99.000 huishoudens hebben corporaties daadwerkelijk een betalingsregeling afgesproken. In de eerste maanden van 2023 (tot en met de maand mei) ontvingen corporaties 48.500 verzoeken en is met 46.500 huishoudens een betalingsregeling afgesproken.

HUISUITZETTINGEN

Corporaties zijn er om mensen een betaalbaar huis te bieden en doen er alles aan om een huisuitzetting te voorkomen. De inzet is altijd om met medewerking van de huurder een oplossing te vinden. Een huisuitzetting is de laatste optie als een situatie niet langs andere weg op te lossen blijkt. Daar komt altijd een rechter aan te pas.

De dalende trend bij zowel vonnissen als daadwerkelijke huisuitzettingen zet zich voort. Wel blijken gerechtelijk vonnissen soms belangrijk om uiteindelijk met de huurder tot een betalingsregeling te komen.

Van de 3.700 vonnissen waarbij huurachterstand de belangrijkste reden is, leiden er uiteindelijk niet meer dan 900 tot een daadwerkelijke huisuitzetting. Dat is iets minder dan 25%. Bij vonnissen waarbij andere redenen spelen, zoals overlast, onderverhuur of soft- en harddrugs, is het percentage hoger.

Corporaties blijven zeer terughoudend bij huisuitzettingen van huishoudens met kinderen. Hiervan is sprake bij slechts 5% van de uitzettingen, voor zover corporaties dit registreerden. Meestal spelen overlast of illegale activiteiten dan een rol. Corporaties wegen mee of het huishouden een andere woonplek heeft na een eventuele uitzetting, al dan niet in samenspraak met gemeente of andere instellingen. Daarnaast werken 3 van de 10 corporaties mee aan de nazorg aan een huishouden dat is uitgezet. Hierbij werken ze nauw samen met wijkteams, GGD, opvang en andere instanties.

HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 2023

DE WERELD ACHTER DE VOORDEUR

De afgelopen jaren is de economische situatie van veel huishoudens met lagere inkomens onder druk komen te staan. Gelukkig zien we dit niet terug in de huurachterstanden of het aantal huisuitzettingen. Corporaties krijgen wel meer aanvragen voor betalingsregelingen. Ze nemen meer maatregelen om huishoudens te helpen die in de knel raken.

En daarnaast zijn er meer dan voldoende signalen van toenemende financiële problemen bij veel huishoudens. Veel huishoudens kregen te maken een forse stijging in de energierekening. Het aantal huishoudens dat een beroep doet op de voedselbank steeg in 2022 met 30% naar 120.000. Bijna 7% van alle huishoudens leeft onder de lage inkomensgrens. En bij 13% van de huurders van corporaties was begin 2022 sprake van betaalrisico's.

COMBINATIE VAN MAATREGELEN

De overheid heeft maatregelen genomen om mensen financieel te ondersteunen. Het minimumloon is per 1 januari 2023 met 10% verhoogd. Er is een prijsplafond ingesteld voor energie.

Corporaties maakten afspraken met de overheid om de huren van sociale huurwoningen betaalbaar te houden. In 2021 gingen de huren van sociale huurwoningen niet omhoog, in 2022 was de huurstijging van 2,0 procent lager dan de inflatie. Op 1 juli werd de huur verlaagd bij een grote groep mensen met de laagste inkomens (inkomen tot 120% van het sociaal minimum). Hun huur ging naar € 575. Daarnaast is afgesproken dat de huur niet omhoog gaat als een sociale huurwoning extra geïsoleerd wordt.

Ook werd afgesproken dat de huren van sociale huurwoningen de komende jaren (tot en met 2025) slechts beperkt zullen stijgen. De huren zullen iets minder (0,5 procent) stijgen dan de lonen en de uitkeringen. Naar verwachting daalt daardoor de komende jaren de gemiddelde huurquote van huurders in sociale huurwoningen.

De komende tijd moet blijken of deze combinatie van maatregelen voldoende zijn om de huishoudens die het moeilijk hebben meer lucht te bieden. Corporaties leveren hun bijdrage doordat ze hun huren betaalbaar houden. Het blijft cruciaal dat ieder huishouden voldoende inkomen heeft om een volwaardig leven te leiden en om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. Dat blijft een verantwoordelijkheid van de overheid.

PERSOONLIJKE AANDACHT BLIJFT NODIG

Huurders kunnen door allerlei oorzaken in betalingsproblemen komen en verdienen een persoonlijke aanpak om dat op te lossen. Corporaties staken de afgelopen jaren veel energie in het helpen voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen bij hun huurders. Maar ze kunnen niet alles zelf oplossen en werken daarvoor samen met anderen. Er is nog ruimte om de samenwerking in de schuldhulpverlening met gemeenten en andere organisaties te verbeteren. Er blijven veel huurders met risico's op schulden en die verdienen persoonlijke aandacht.

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiesector. Wil je de volgende afleveringen per mail ontvangen? Meld je aan op [Aedes.nl](https://www.aedes.nl).