

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2024

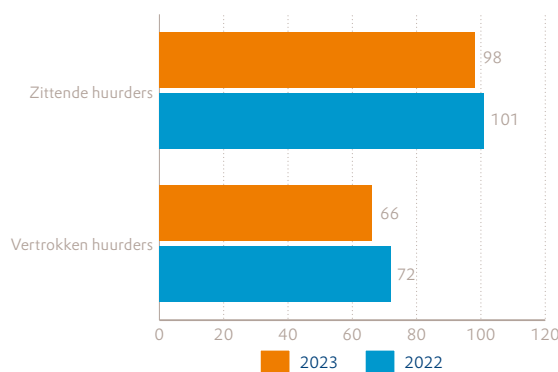
Het aantal huurders van woningcorporaties met een huurachterstand lag in 2023 lager dan in het jaar daarvoor. Ook de totale huurachterstand daalde. Het aantal huisuitzettingen door corporaties stabiliseert na jaren van daling. Dit blijkt uit de enquête die Aedes hield onder een kleine 100 corporaties. Zij bezitten samen de helft van het totaal aantal corporatiewoningen. De resultaten van de enquête zijn doorberekend voor de gehele corporatiesector.¹

SAMENGEVAT

HUURACHTERSTAND GEDAALD, VOORAL BIJ VERTROKKEN HUURDERS

De totale huurachterstand bedroeg in 2023 bij alle corporaties samen €164 miljoen, €9 miljoen minder dan in 2022. Het verschil komt vooral door een afname bij vertrokken huurders.

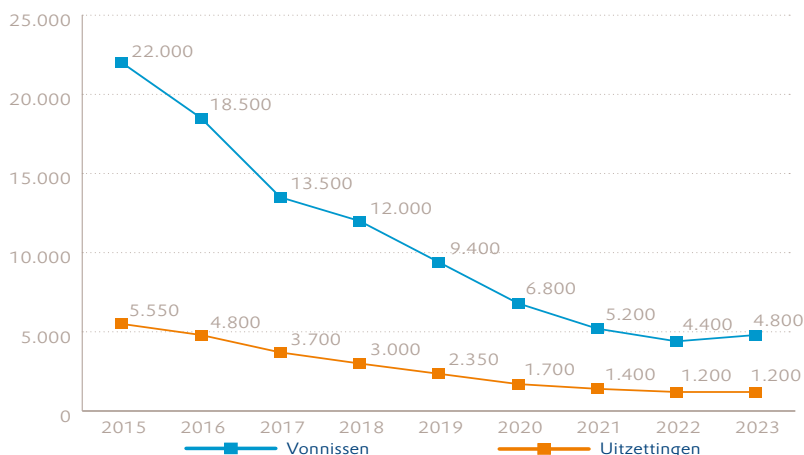
Grafiek 1: Ontwikkeling totale huurachterstand bij corporaties (x miljoen euro)



GELIJK AANTAL HUISUITZETTINGEN, WEL TOENAME VONNISSEN

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 het aantal gerechtelijke vonnissen iets toegenomen, maar het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen bleef gelijk. Slechts een kwart van de vonnissen leidt daadwerkelijk tot uitzetting. Corporaties blijven zich namelijk ook na een vonnis nog inzetten om de huisuitzetting te voorkomen. En voor sommige huurders is een vonnis aanleiding alsnog in actie te komen.

Grafiek 2: Ontwikkeling totaal aantal vonnissen en huisuitzettingen bij corporaties



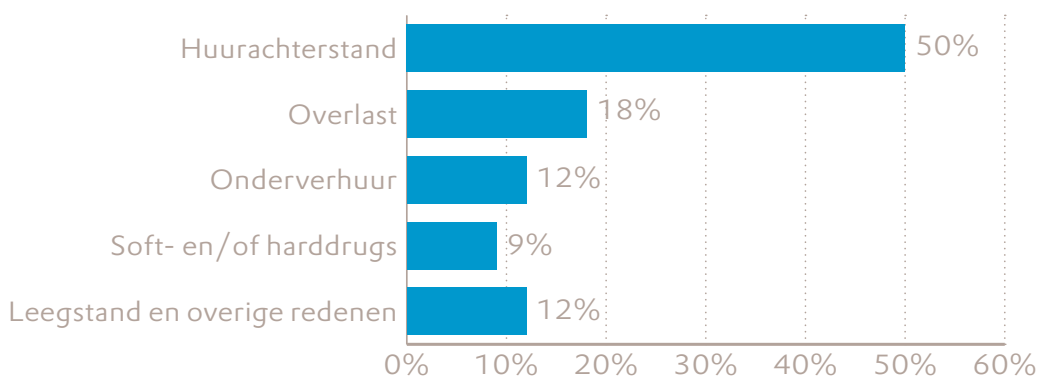
¹ Doordat elk jaar niet altijd dezelfde corporaties deelnemen aan de enquête, kunnen er verschillen ontstaan bij het doorberekenen naar sectorniveau in de verschillende jaren.

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2024

HOOFDREDEKEN VAN HUISUITZETTING

Huurachterstand is in de helft van de gevallen de reden voor huisuitzetting, maar er is vrijwel altijd meer aan de hand. Er kan daarnaast sprake zijn van veelvuldig veroorzaken van overlast, illegale onderverhuur en drugs in de woning. Bij meer dan 70% van de huisuitzettingen betreft het alleenstaanden. Bij slechts 6% van uitzettingen gaat het om huishoudens met kinderen.

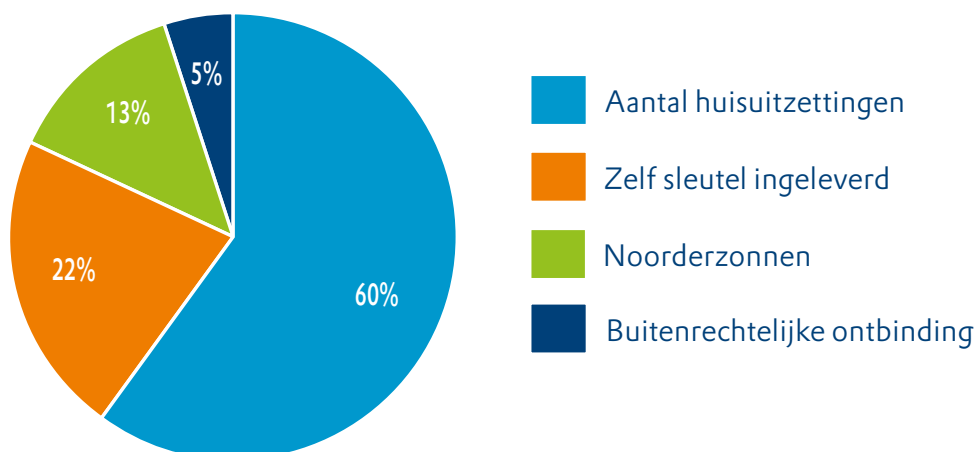
Grafiek 3: Redenen om tot huisuitzetting over te gaan in procenten



ONTBINDINGEN HUURCONTRACT

Als het daadwerkelijk tot ontbinding van het huurcontract komt, is in 6 van de 10 gevallen een gedwongen huisuitzetting nodig. Ongeveer een vijfde van de huurders levert zelf de sleutel in. 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



HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2024

VERDIEPEND

HUURACHTERSTANDEN EN SCHULDEN

De ontwikkeling van de huurachterstanden in de afgelopen jaren laat een wisselend beeld zien. In 2020 was de totale huurachterstand bij alle woningcorporaties samen nog €227 miljoen. Sindsdien is deze gedaald naar €164 miljoen. Dit komt neer op 1,1% van de totale huurinkomsten.

Het aantal huurders met een huurachterstand in 2023 bedroeg 117.000, een daling van 18.000 ten opzichte van het voorgaande jaar. Van alle huurders met een betalingsachterstand, had in 2020 40% een huurschuld van langer dan 3 maanden. Dit is in 2023 gedaald naar 30%.

Het beeld over de recente ontwikkeling (eerste maanden van 2024) is wisselend. Een derde van de corporaties merkt een toename van het aantal huurders met huurachterstand. 2 van de 10 corporaties ziet echter een tegengesteld beeld: juist minder huurders met huurachterstand. Ook andere signalen voor risico's op schulden of armoede lopen uiteen. Een kwart van de corporaties heeft daar geen aanwijzingen voor. Wel ontving meer dan de helft van de corporaties verzoeken voor betalingsregelingen en/of maatwerk. Daarnaast geeft 30% van de huishoudens aan problemen te hebben met het betalen van de huur en de energierekening. Dat is fors meer dan de 6% in 2023. Ook nam het aantal huishoudens dat gebruik maakt van gemeentelijke ondersteuning toe.

Een meerderheid van de corporaties herkent het beeld dat sommige mensen sneller in problemen komen en dat die langer duren. Dit geldt met name voor mensen met een migratieachtergrond, maar ook bij mensen met beperkte taal- en rekenvaardigheden, een verstandelijke beperking of een wisselend inkomen.

Corporaties die in hun beleid anticiperen op de effecten van de economische omstandigheden wijzen huurders op de mogelijkheden van schuldhelpverlening of bieden de mogelijkheid van een betalingsregeling. Daarnaast passen zij de pauzeknop bij incasso toe, verwijzen huurders naar de Voorzieningenwijzer of bieden een gesprek aan met een energie- of budgetcoach.

INCASSOPROCES

Bijna 3 op de 10 corporaties geven aan dat zij bij de incasso een 'mensgerichte' aanpak kiezen in plaats van een 'schuldgerichte' aanpak. Bij deze laatste aanpak is het proces gericht op het incasseren van de uitstaande schuld, bijvoorbeeld via herinneringen en aanmaningen. Bij de mensgerichte benadering is het proces gericht op het helpen van de huurder die de schuld heeft. 7 op de 10 corporaties hebben een mix van beide benaderingen.

Van de corporaties verleent 44% een vorm van 'nazorg' bij een huurder, ook nadat deze geen huurachterstand meer heeft. Vaak op eigen initiatief, soms alleen als de huurder dit wil. De afgelopen jaren heeft het merendeel van de corporaties het incassoproces aangepast, met name als het gaat om de vroegsignalering en het bieden van persoonlijk maatwerk.

VROEGSIGNALERING

36% van de corporaties neemt binnen een week contact op met de huurder die een huurachterstand heeft. 9 van de 10 corporaties doet dit binnen een maand. Alle corporaties doen dit telefonisch, maar meer dan 90% bezoekt de huurder ook thuis. Een meerderheid van de corporaties ziet dit als meest effectieve manier om de betalingsproblemen aan te pakken.

Sinds begin 2021 is het wettelijk verplicht om gegevens over huurachterstanden te delen met de gemeente. Bij bijna alle gemeenten gaat dit redelijk tot goed. Echter: volgens niet meer dan 20% van de corporaties leidt dit tot een snellere en betere hulpverlening. De meeste corporaties zien geen verschil met de situatie voor de wettelijke verplichte melding.

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2024

Net zoals vorig jaar maakt een meerderheid van de corporaties (73%) gebruik van het [Modelcontract bij het Convenant Vroeghulpverlening](#). 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.

Wel ervaart de helft van de corporaties 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.

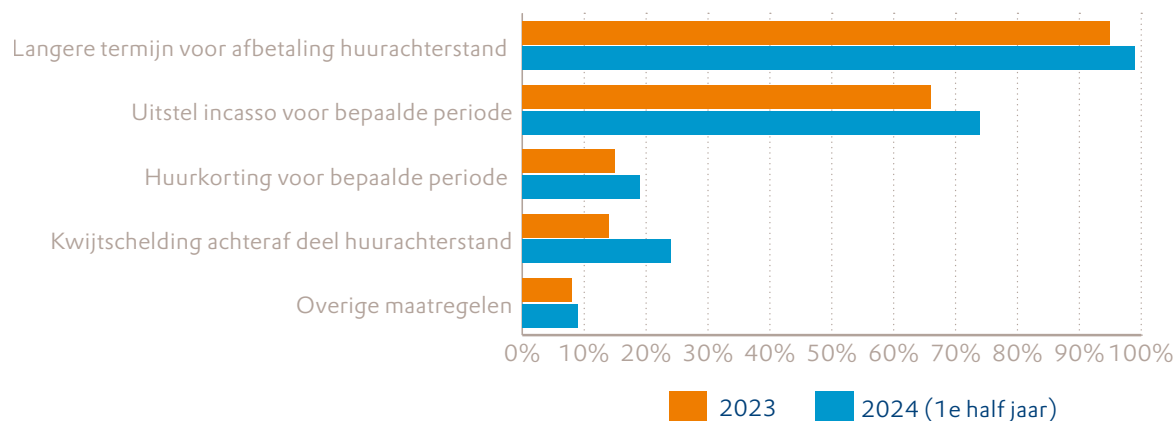
Aedes heeft samen met de NVVK eind 2022 een [modelconvenant schuldhulpverlening](#) opgesteld. Met ondertekening hiervan verklaart een corporatie bij voorbaat akkoord te gaan met een voorstel voor een schuldregeling van een bij de NVVK aangesloten schuldhulpverlener. Hierdoor komt de hulp sneller en 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

In 2023 ziet 36% van de corporaties een toename in het aantal afgesloten betalingsregelingen. Zo'n 95.000 huishoudens hebben in 2023 een verzoek tot een betalingsregeling gedaan. Met bijna 90% van deze huishoudens hebben corporaties daadwerkelijk een betalingsregeling afgesproken.

Ook in de eerste maanden van 2024 ziet een derde (34%) van de corporaties dat het aantal betalingsregelingen nog toeneemt. In de eerste helft van 2024 ontvingen corporaties al 51.000 verzoeken.

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



HUISUITZETTINGEN

Corporaties blijven zich inspannen om vroegtijdig en in overleg tot oplossingen te komen en huisuitzettingen te voorkomen. De jarenlange dalende trend in zowel het aantal vonnissen als daadwerkelijke huisuitzettingen heeft zich afgelopen jaar echter niet verder voortgezet. Het blijkt dat gerechtelijke vonnissen in sommige situaties noodzakelijk zijn om uiteindelijk met de huurder tot een betalingsregeling te komen.

Van de 3.900 vonnissen waarbij huurachterstand de belangrijkste reden is, leiden er uiteindelijk iets meer dan 1.000 tot een daadwerkelijke huisuitzetting. Dat is circa 25%. Vonnissen waarbij andere redenen spelen (zoals overlast, onderverhuur of soft- en harddrugs) leiden in bijna alle gevallen tot een uitzetting.

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2024

Corporaties blijven zeer terughoudend bij huisuitzettingen van huishoudens met kinderen. Hiervan is sprake bij slechts 6% van de uitzettingen, voor zover corporaties dit registreerden. Meestal spelen overlast of illegale activiteiten een rol. Corporaties wegen mee of het huishouden een andere woonplek heeft na een uitzetting, al dan niet in samenspraak met gemeente of andere instellingen. Meer dan een derde van de corporaties werkt mee aan de nazorg aan een huishouden dat is uitgezet. Dit doen ze vooral door de gemeente en de maatschappelijke instanties vooraf te informeren.

BETEKENIS

VOORZORG EN NAZORG

Corporaties hebben oog voor het welbevinden van hun huurders, maar kunnen de verantwoordelijkheid voor alle problemen van huurders in armoede niet op zich nemen en oplossen. Vaak ligt er een tekort aan inkomen aan ten grondslag. Wel willen corporaties doen wat ze kunnen om problemen en risico's op tijd te signaleren en om mee te werken aan een oplossing. Het blijft echter ingewikkeld om vroegtijdig de signalen van armoede en schulden te onderkennen. De praktijk laat zien dat er meestal al meer aan de hand is op het moment dat een bewoner de huur niet kan betalen. Mensen hebben lang moeite om te onderkennen dat zij (financiële) problemen hebben of te veel schaamte om daarbij hulp te vragen. Dat blijkt bij huisbezoeken en wanneer de vraag wordt gesteld hoe het met iemand gaat.

Persoonlijke aandacht is de sleutel om erachter te komen wat er echt aan de hand is. Hulp is alleen effectief als het aansluit bij het perspectief van de huurder. In dit kader is het goed om als corporatie regelmatig gesprekken te voeren met huisartsen, buurtzorg, de lokale voedselbank en de medewerkers van de gemeente of vrijwilligersorganisaties die helpen bij het voorkomen en bestrijden van armoede. En om huurders te wijzen op hulpinstanties.

Steeds meer corporaties richten hun schuldafhandeling in op de mensen in plaats van op het afbetalen van de schulden. Meer dan de helft van de corporaties heeft het incassoproces aangepast om sneller maatwerk te kunnen bieden. Sociaal of warm incasseren wordt steeds meer de norm. En we zien meer aandacht voor nazorg. Corporaties blijven in contact na het oplossen van de schulden om een terugval te voorkomen. Daarbij schakelen corporaties ook de hulp van anderen in.

BESTAANSZEKERHEID IS MEER DAN GELD ALLEEN

Bestaanszekerheid staat weer nadrukkelijk op de agenda. De verantwoordelijkheid van de overheid om ervoor te zorgen dat iedereen voldoende inkomen heeft om te kunnen leven staat niet ter discussie. Op het eerste gezicht geven de cijfers over huurschulden en huisuitzettingen bij corporaties van afgelopen jaar geen alarmerend beeld. Maar de laatste cijfers over armoede in Nederland laten zien dat vorig jaar 540.000 mensen onder de armoedegrens leefden en dat 1,2 miljoen mensen een inkomen heeft net boven de armoedegrens. Een fors aantal Nederlanders heeft te maken met armoede of loopt risico. En een deel van hen is langdurig arm.

Bovendien constateerde de Commissie Sociaal Minimum dat beperkte financiële middelen ook kan leiden tot geringe eigen waarde, sociale isolatie, verminderde gezondheid en slechtere schoolprestaties. Mensen met onvoldoende inkomen om zonder stress volwaardig mee te kunnen doen in de samenleving krijgen minder vertrouwen in overheden en instanties en zonderen zich af. Dat is niet alleen het probleem van individuele personen en huishoudens, maar leidt ook tot ongewenste effecten en kosten voor de samenleving als geheel.

Onder de bewoners van de huizen van woningcorporaties behoren relatief veel mensen uit de laagste inkomensgroepen, waar de meeste risico's op betalingsproblemen en armoede te vinden zijn. Corporaties zien de problemen die daarmee samenhangen in de wijken waar zij veel woningen hebben. Het blijft voor corporaties zaak er alles binnen hun mogelijkheden aan te doen om hun huurders te helpen om uit de schulden te blijven of komen.

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).