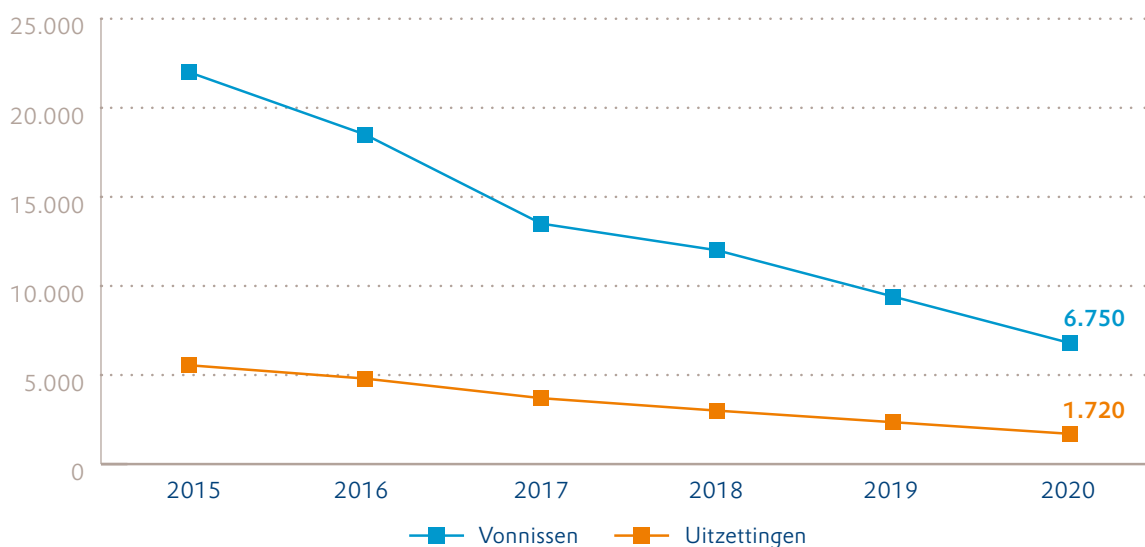


## VOORKOMEN VAN HUISUITZETTINGEN EN SCHULDENPROBLEMEN

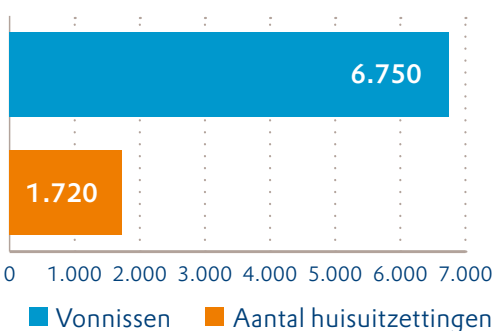
Het vroegtijdig herkennen en signaleren van schuldenproblemen bij huurders is steeds belangrijker geworden. De coronacrisis heeft dit belang verder vergroot en daarmee ook het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand. Corporaties werken hier hard aan. Die aanpak leidt ertoe dat het aantal huisuitzettingen in 2020 met ongeveer 43 procent is gedaald ten opzichte van 2018. Dit blijkt uit de enquête die Aedes heeft gehouden onder meer dan 150 corporaties. Zij bezitten 58 procent van het totaal aantal corporatiewoningen. De resultaten zijn doorberekend voor de gehele corporatiesector.

### FORSE DALING AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN



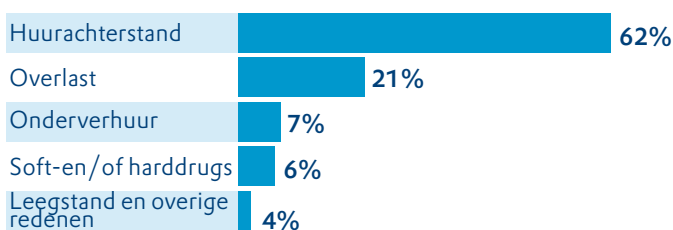
### 25 PROCENT VAN DE VONNISSEN LEIDT TOT HUISUITZETTING

Cijfers 2020



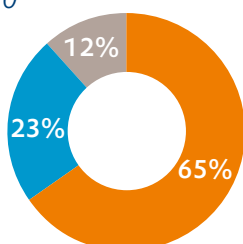
### HOOFDREDEKENEN VAN UITZETTINGEN

Cijfers 2020



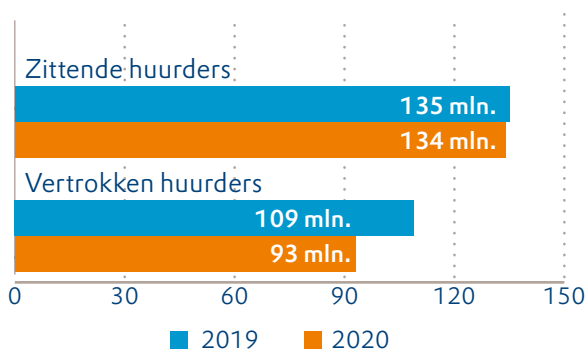
### 900 HUURDERS VERTREKKEN ZELF NA EEN VONNIS

Cijfers 2020



■ Aantal huisuitzettingen ■ Noorderzonnen  
■ Zelf sleutel ingeleverd

### TOTALE HUURACHTERSTAND IN EURO'S



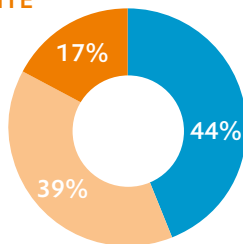
# VOORKOMEN VAN HUISUITZETTINGEN EN SCHULDENPROBLEMEN

## VROEGSIGNALERING EN MAATWERK

In totaal voerden corporaties in 2020 ongeveer 1.700 huisuitzettingen uit. Dit aantal ligt een fors stuk lager dan de 3.000 uitzettingen in 2018. Ook vinden er minder huisuitzettingen plaats als gevolg van huurachterstand (62 procent in 2020; 80 procent in 2018). Bijna 90 procent van de huisuitzettingen betreft alleenstaanden jonger dan 60 jaar.

Verreweg de meeste corporaties (90 procent) nemen binnen een maand contact op met de huurder als een betaling achterwege is gebleven. Dit doen corporaties vooral door telefonisch contact te zoeken en via e-mail, sms en Whatsapp. Bijna 9 op de 10 corporaties gaan ook bij huurders op huisbezoek. Dit blijkt ook de meest effectieve methode om huurbetalingen weer mogelijk te maken.

## HOE GAAT DE GEGEVENSDELING MET DE GEMEENTE



■ Goed ■ Gedeeltelijk goed ■ Slecht

Sinds begin 2021 is het wettelijk verplicht om gegevens over huurachterstanden te delen met de gemeente. Deze gegevensdeling gaat bij meer dan 80 procent deels of geheel goed. Bij de overige corporaties niet of nog niet vanwege opstartproblemen. Een meerderheid van de corporaties (62 procent) maakt gebruik van het *Modelcontract* bij het *Convenant Vroeghulpverlening*. De corporaties die afspraken hebben gemaakt met de gemeente over vroegsignalering en schuldhulpverlening doen dit vooral over hulp en inzet door:

- de huurdersvereniging,
- de gezamenlijke kostendeling of kwijtschelding,
- over extra huurmatiging voor kwetsbare huishoudens en
- over mogelijke uitzettingen.

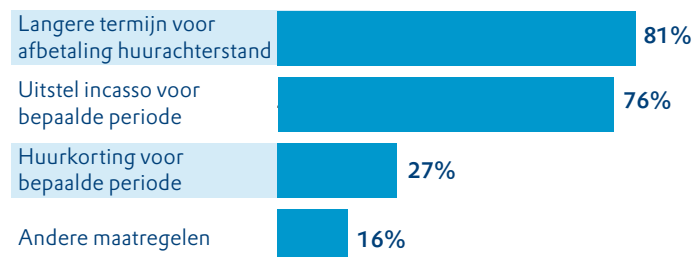
In steeds meer gemeenten werken corporaties met de *Voorzieningswijzer* die huurders helpt optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en vergoedingen. Toch loopt de relatie met de gemeente nog lang niet altijd vlot. Bijna de helft van de corporaties constateert knelpunten, vooral vanwege opstartproblemen bij de gemeentelijke organisatie en de lange doorlooptijden. Ook ontvangen corporaties weinig terugkoppeling

van gemeenten of de schuldhulpverlening wel of niet plaatsvindt.

## CORONACRISIS EN TOESLAGENAFFAIRE

Het beeld over de effecten van de coronacrisis op de huurachterstanden bij corporaties is verschillend. Circa de helft van de corporaties geeft aan dat de coronacrisis geen invloed heeft gehad. Terwijl een kwart van de corporaties een toename veronderstelt en het resterende kwart een afname. Wel zijn er door de coronacrisis meer betalingsregelingen getroffen door corporaties. Zo'n 60 procent van de corporaties heeft meer regelingen getroffen, terwijl bij een kleine 40 procent meer betalingsregelingen niet noodzakelijk waren.

## VORMEN VAN BETALINGSREGELINGEN VANWEGE CORONACRISIS



Corporaties ontvingen gemiddeld van 1,3 procent van hun huurders een verzoek tot een betalingsregeling in 2020. Doordat vaak betrouwbare gegevens ontbraken, is uiteindelijk bij 0,6 procent van de huurders daadwerkelijk een betalingsregeling getroffen als gevolg van de coronacrisis.

Circa 20 procent van de corporaties heeft huisuitzettingen gedaan tijdens de coronacrisis. Het blijkt daarbij vooral om huurders te gaan die al voor de coronacrisis huurschulden hadden opgebouwd, soms in combinatie met overlast en/of criminaliteit. Vaak in situaties waarbij de huurder niet mee wilde werken aan een oplossing of waarbij de huurders al waren vertrokken en de woning leeg stond.

Tot halverwege maart 2021 had 18 procent van de corporaties een verzoek ontvangen van een of meer mogelijke gedupeerden van de Kinderopvangtoeslagaffaire voor een eventuele kwijtschelding van de huurschuld. In de meeste gevallen (60 procent) hebben corporaties de incasso stopgezet of gepauzeerd. Daarnaast heeft een deel van de corporaties (40 procent) ook nog aanvullende maatregelen genomen, zoals doorverwijzing naar de Belastingdienst of gemeente. De overheid heeft ondertussen aangegeven dat zij ook schulden bij private organisaties, waaronder corporaties, zal overnemen.

# VOORKOMEN VAN HUISUITZETTINGEN EN SCHULDENPROBLEMEN

## AANDACHT VOOR OORZAKEN SCHULDEN

Hoewel in 2020 nog bijna 7.000 vonnissen werden uitgesproken voor huisuitzettingen, is er wel een grote daling zichtbaar ten opzichte van vijf jaar geleden. Toen lag dit aantal nog op meer dan 20.000 vonnissen. Uiteindelijk leidt 1 op de 4 vonnissen daadwerkelijk tot een huisuitzetting. Daarbij valt op dat het aandeel huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand is gedaald tot iets boven 60 procent. Het manifest om huisuitzettingen als gevolg van huurschulden tijdens de coronacrisis zoveel mogelijk te voorkomen - dat Aedes en andere verhuurdersorganisaties hebben ondertekend - speelt daarbij zeker een rol. Dat het voorkomen van huisuitzetting niet altijd lukt, is mede een gevolg van huurders die niet of zeer moeilijk bereikbaar zijn of onwillig zijn om een gezamenlijke oplossing te zoeken. Vaak spelen dan ook andere dan financiële oorzaken een rol.

## OORZAKEN SCHULDEN

De enquête die Aedes jaarlijks uitvoert naar schulden en huisuitzettingen, gaat niet specifiek in op de mogelijke oorzaken die leiden tot schulden. Andere organisaties hebben hier wel onderzoek naar gedaan. Zo waarschuwde het Centraal Planbureau en het Sociaal en Cultureel Planbureau vorig jaar in hun onderzoek *Kansrijk armoedebeleid* (CPB / SCP-publicatie *Kansrijk armoedebeleid | CPB.nl*) voor een toenemend risico op armoede bij een verdere verlaging van de bijstand. Circa 1 miljoen mensen hebben structureel met armoede te maken.

Het Nibud-onderzoek naar de ontwikkeling van de financiële positie van kwetsbare huurders, in opdracht van de Woonbond en Aedes ([Nieuw kabinet moet inkomens armere huurders verhogen - Aedes.nl](#)), bevestigt dit beeld. Hierin wordt aangetoond dat inkomensverhoging meer effectief is voor de betaalbaarheid van het wonen, dan een huurverlaging. Dit laatste wordt immers deels tenietgedaan door een gelijktijdige verlaging van de huurtoeslag. Eind vorig jaar bleek uit onderzoek van het Nibud dat ook veel zelfstandig wonende jongeren maandelijks soms veel geld tekortkomen ([Nibud: Zelfstandig wonende jongeren kwetsbaar - Nibud - Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting](#)).

Maar ook wanneer men voldoende inkomen heeft, kan men in financiële problemen raken. Een grote verandering in iemands leven, zoals een echtscheiding, overlijden, ziekte of baanverlies kan een belangrijke oorzaak zijn. Mensen kunnen daardoor het zicht kwijtraken en lopen het risico hun betalingen niet (tijdig) meer te voldoen. Daarnaast hebben corporaties ook steeds vaker te maken met mensen die nu zelfstandig wonen, maar eigenlijk geestelijke gezondheidszorg nodig hebben. Het aantal meldingen bij de politie van overlast door verwarde personen bedroeg meer dan 100.000 in 2020, een stijging van 5 procent ten opzichte van 2019. De politie pleit voor meer 'bemoeizorg', zoals het concept de 'GGD in de wijk'.

Ten slotte blijkt in de praktijk dat schaamte een belangrijke factor is bij schuldenproblemen. Gemiddeld wachten mensen vijf jaar voordat ze hulp zoeken, zo stelt het Nibud. Het bespreekbaar maken van mogelijke schulden is buitengewoon belangrijk, waarbij het bieden van informatie aan huurders hierover een belangrijke rol speelt. Er zijn veel initiatieven die mensen hierbij op weg kunnen helpen, zoals [www.zelfjeschuldenregelen.nl](http://www.zelfjeschuldenregelen.nl) en de eerdergenoemde [www.devoorzieningenwijzer.nl](http://www.devoorzieningenwijzer.nl). Ook kan de gemeente hulp bieden aan mensen met schulden.

## VAN SIGNALEREN NAAR VOORKOMEN

De afgelopen jaren zijn door corporaties en andere organisaties veel stappen gezet om huisuitzettingen als gevolg van huurschuld te voorkomen. Corporaties leveren meer individueel maatwerk in betalingsregelingen, zeker tijdens de coronacrisis. Ook nemen corporaties veel sneller contact op met huurders bij achterblijvende betalingen van de huur. Maar voor het voorkomen van schulden is ook zicht nodig op de mogelijke oorzaken. Het wegnemen van schaamte, meer 'bemoeizorg', het bieden van informatie en zorgdragen dat mensen voldoende inkomen hebben, zeker als zij bijstand ontvangen.

Jaarlijks publiceert het Aedes kenniscentrum in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? U meldt zich [hier](#) aan.