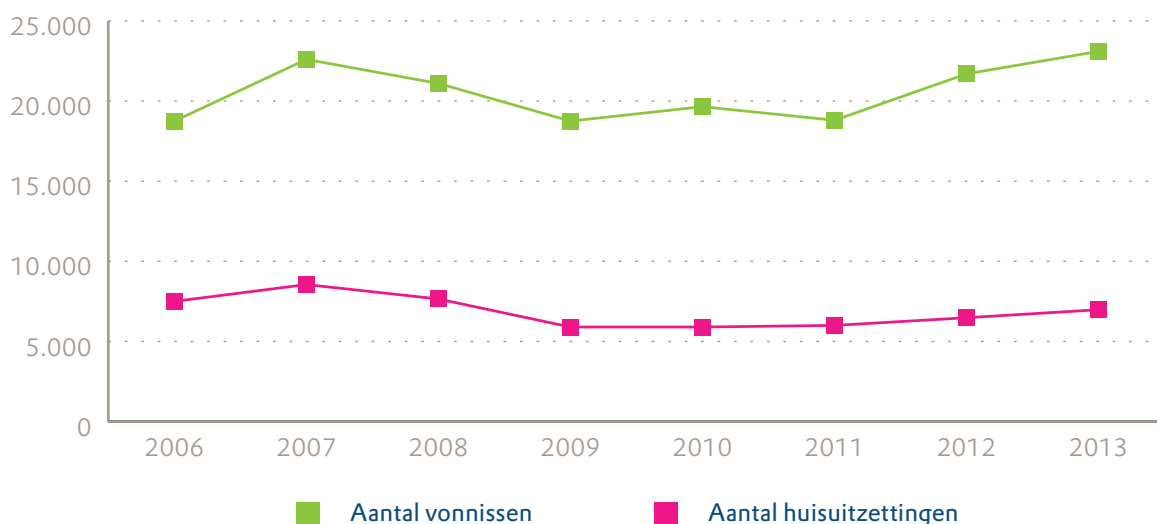


HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

Woningcorporaties zijn in 2013 bij 6.980 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is 8 procent meer dan in 2012. Dat blijkt uit een enquête van Aedes onder 170 corporaties, dat is 45% van alle corporaties. Samen bezitten zij iets meer dan de helft van de totale woningvoorraad van corporaties.



AANTAL VONNISSSEN EN HUISUITZETTINGEN

Op basis van het aantal woningen per grootteklasse zijn de resultaten uit de enquête geëxtrapoleerd voor de gehele sector.

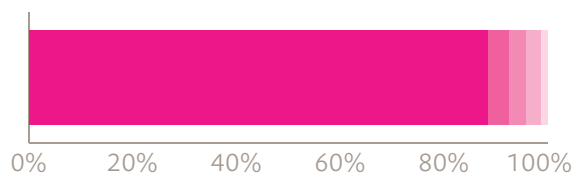
In 2013 hebben corporaties in totaal 23.100 vonnissen ontvangen voor een huisuitzetting. Ten opzichte van 2012 steeg dat aantal met 6 procent. Van het totaal aantal vonnissen leidde 30 procent daadwerkelijk tot een huisuitzetting. In 2013 vonden in totaal 6.980 huisuitzettingen bij corporaties plaats. Ten opzichte van het jaar daarvoor is dat een stijging van 8 procent.

Jaar	Vonnissen	Huisuitzettingen
2006	18.750	7.500
2007	22.600	8.550
2008	21.100	7.650
2009	18.750	5.900
2010	19.650	5.900
2011	18.800	6.000
2012	21.700	6.480
2013	23.100	6.980

OORZAAK HUISUITZETTINGEN

Een huisuitzetting kan verschillende oorzaken hebben. In de meeste gevallen ging het om een huurachterstand. In 2013 kwam dat zo'n 6.200 keer voor. Bijna 300 woningen werden ontruimd vanwege wietteelt. In veel gevallen is er sprake van een combinatie van oorzaken.

Oorzaak huisuitzettingen (2013)



- Huurachterstand (88%)
- Wietteelt (4%)
- Onderverhuur/woonfraude (3%)
- Overlast (3%)
- Overig (1%)

HUURACHTERSTAND

Gemiddeld heeft een corporatie te maken met een betalingsachterstand van €580.000 bij zittende huurders en van €570.000 bij vertrokken huurders. Voor de hele sector is dit samen ruim €250 miljoen. De gemiddelde huurschuld voor zittende huurders is €655 en voor vertrokken huurders €1.577.

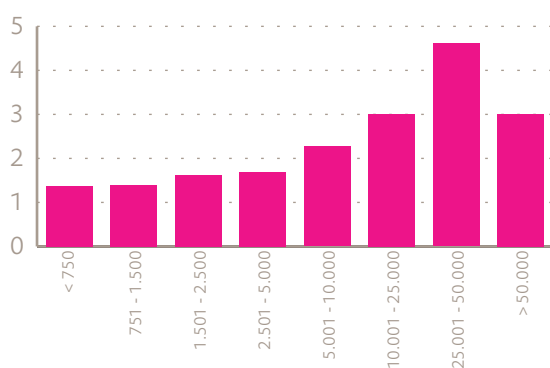
HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

In totaal voerden woningcorporaties in 2013 6.980 huisuitzettingen uit. Deze verdieping toont verschillen per grootteklasse, de uitsplitsing van de huisuitzettingen naar prijssegment en type huishouden en het percentage uitgevoerde vonnissen. Daarnaast komt aan bod welke maatregelen corporaties toepassen om huisuitzettingen wegens huurachterstand te voorkomen.

VERSCHILLEN GROOTTEKLASSE

Bij kleinere corporaties vinden relatief minder huisuitzettingen plaats dan bij grote corporaties: nog geen 1,5 huisuitzettingen per 1.000 woningen. Bij grote corporaties is dit 3 tot 5 huisuitzettingen.

Huisuitzettingen per 1.000 woningen (2013)



UITGEVOERDE VONNISSEN

Van alle vonnissen leidt ongeveer 30 procent tot een huisuitzetting. Dit percentage verschilt echter per oorzaak. Bij huurachterstand is dit percentage het laagst, namelijk 29 procent.

Bij andere oorzaken leidt een vonnis tot meer huisuitzettingen. Bij wietteelt is dit percentage het hoogst.

Oorzaak huisuitzetting	Percentage huisuitzettingen van vonnissen
Huurachterstand	29%
Overlast	52%
Onderverhuur/woonfraude	63%
Wietteelt	78%
Overig	21%

UITSPLITSING HUISUITZETTINGEN

Ruim de helft van alle huisuitzettingen vindt plaats in het huursegment € 374 - € 574. Dit segment is binnen de totale woningvoorraad van corporaties het grootst (67 procent). Naar verhouding vinden er meer huisuitzettingen plaats in de categorie € 574 - € 681. Deze betreft maar 9 procent van de woningvoorraad, maar wel 18 procent van de huisuitzettingen.

Prijssegment huurwoning	Percentage
Minder dan € 374	18%
€ 374 - € 574	53%
€ 574 - € 681	18%
Meer dan € 681	4%
Onbekend	7%

Corporaties houden niet van alle huisuitzettingen bij om welk type huishouden het gaat. Waar het wel bekend is, blijkt dat de groep alleenstaanden tussen 30 en 60 jaar het grootst is, gevolgd door de alleenstaande jongeren tussen 18 en 30 jaar oud.

Type huishouden	Percentage
Alleenstaande jongeren (18-30 jr)	9%
Alleenstaanden (30-60 jr)	15%
Alleenstaande ouderen (>60 jr)	2%
Koppels zonder kinderen	4%
Koppels met kinderen	2%
Eenoudergezinnen	3%
Overige huishoudens	0%
Onbekend	65%

MAATREGELEN TER VOORKOMING

Corporaties proberen het aantal huisuitzettingen in verband met huurachterstand te beperken. Daarvoor nemen zij verschillende maatregelen. De meeste corporaties hebben telefonisch contact, maar ook samenwerken of inschakelen van andere instanties wordt zeer veel toegepast. De meest effectieve maatregel voor het aanpakken van huurachterstanden vinden corporaties het huisbezoek.

Maatregelen	Percentage
Telefonisch contact	94%
Samenwerken/inschakelen andere instanties	87%
Huisbezoek	79%
Intensieve samenwerking met de gemeente	58%
Schuldsanering	48%
Erop af, Achter de Voordeur	35%
Inzet vrijwilligers t.b.v. netwerk en administratie	21%
Budgetcoach	16%

HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

GOEDE SAMENWERKING NODIG BIJ AANPAK SCHULDEN

Het aantal huisuitzettingen in de sociale huursector nam in 2013 met 8 procent toe ten opzichte van het jaar daarvoor. Een zorgelijke ontwikkeling. Als er sprake is van huurschuld ondernemen woningcorporaties veel om huisuitzettingen te voorkomen. Bij de oplossing van het schuldenvraagstuk zijn echter meer partijen nodig.

In 2013 bepaalde de rechter in 23.000 gevallen dat een corporatie mocht overgaan tot huisuitzetting. In 6.980 gevallen gebeurde dat ook daadwerkelijk. Dat betekent dat in maar liefst 16.000 gevallen de corporatie na het vonnis van de rechter alsnog een andere oplossing vond om huisuitzetting te voorkomen. Bijvoorbeeld door een betalingsregeling met de huurder af te sluiten.

De economische crisis wordt door ruim 90 procent van de corporaties oorzaak genoemd van de huisuitzettingen. Corporaties verwachten vooral betalingsachterstanden van eenoudergezinnen, werklozen, ZZP-ers en alleenstaande jongeren tot 30 jaar. In de praktijk zijn het echter vooral alleenstaande huurders tussen de 18 en de 60 jaar oud die met huisuitzettingen te maken hebben. De meeste uitgezette huurders gaan bij familie en vrienden wonen. Een klein deel gaat naar de maatschappelijke opvang, de gevangenis of een GGZ-instelling.

SCHULDEN VOORKOMEN

Woningcorporaties doen er alles aan om huisuitzettingen te voorkomen, ook als er sprake is van schulden. Hun kerntaak is immers het huisvesten, en niet het uit huis zetten van mensen. Om het snel oplopen van huurschuld te voorkomen investeren corporaties veel in preventie. Ze leggen huisbezoeken af, bellen de huurders, verwijzen door naar hulpverleningsinstanties en organiseren Achter-de-Voordeur projecten. Ook sluiten corporaties convenanten af met verschillende partijen zoals gemeente, welzijn en schuldhulpverlening. Toch blijken deze maatregelen niet voldoende.

Daarom pleitte Aedes ruim zeven jaar voor het landelijke systeem VIP/LIS waarin schulden centraal zouden worden geregistreerd: schulden bij corporaties, maar ook energieleveranciers, Telecombedrijven, webwinkels, zorgverzekeraars et cetera. Zo zijn corporaties nog beter in staat om huurders te ondersteunen bij het voorkomen of verergeren van schulden. Helaas is dit systeem door het College Bescherming Persoonsgegevens (CBP) om privacy-redenen afgewezen. Met het Bureau Krediet Registratie

(BKR) verkent Aedes nu de mogelijkheden voor een Vindplaats Schulden (VPS). Voorwaarde daarbij is wel dat hier politiek draagvlak voor is. Het is de bedoeling dat hierin betalingsachterstanden bij woningcorporaties worden geregistreerd. Gemeenten en corporaties kunnen deze gegevens vervolgens inzien en gebruiken om hun schuldhulpverleningsbeleid zo effectief mogelijk in te richten.

SAMENWERKING GEBODEN

Uit onderzoek naar de risicofactoren voor huisuitzettingen (mede gefinancierd door Aedes) blijkt dat naast het inkomen, ook gedrag en gezondheid van huurders bepalend zijn voor goed huurderschap. Corporaties kunnen hierop inspelen met een uitgebreidere intake van nieuwe huurders, of bijvoorbeeld door in te grijpen bij 'life events' die huurders kwetsbaar maken. Na overlijden van een partner, baanverlies, ziekte of echtscheiding kan het opbouwen van schulden mogelijk voorkomen worden als een corporatie proactief met de huurder in gesprek gaat om te bekijken of deze zich redt of misschien (tijdelijke) ondersteuning nodig heeft om de huur te kunnen blijven betalen.

Ondanks alle preventieve maatregelen steeg het aantal huisuitzettingen afgelopen jaar. Corporaties zetten zich in om dit aantal in 2014 weer te laten dalen. Maar dat kunnen ze niet alleen. Een huisuitzetting is vrijwel altijd het gevolg van schulden bij verschillende partijen. Een belangrijke partij daarbij is de Nederlandse overheid zelf, omdat zowel de Belastingdienst als het Centraal Justitieel Incassobureau (CJIB) 'preferente schuldeisers' zijn. Doordat hun vorderingen eerst betaald moeten worden, houdt een huurder soms simpelweg geen geld meer over om de huur te betalen. Daarnaast hebben veel gemeenten te lange wachttijden bij het verkrijgen van een uitkering of schuldhulpverlening, waardoor in de tussentijd de huurschuld oploopt. Om het aantal huisuitzettingen naar beneden te brengen, is het dus nodig dat meerdere partijen hun rol pakken of herzien bij de oplossing van het schuldenvraagstuk.

Nathalie Boerebach

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.