



*Datum: 5 april 2018*

## Trend minder huisuitzettingen door corporaties in Utrechtse regio zet door in 2017

**In 2017 hebben de 19 corporaties in de Utrechtse regio (U16) die zijn aangesloten bij het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), in totaal 114 huurwoningen ontruimd. Daarmee wordt de dalende trend van de afgelopen jaren doorgezet. Het is een afname van 23% ten opzichte van 2016, toen nog 149 woningen werden ontruimd. Op het totaal van 105.000 sociale huurwoningen gaat het om minder dan 0,15% van alle woningen. De corporaties zien het als een goede ontwikkeling en als resultaat van een 'Vroeg-Eropaf!'- aanpak die zij steeds meer hanteren. Dat blijkt uit een onderzoek van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) onder de deelnemende corporaties.**

### *Huurschuld en wanprestatie*

De meeste ontruiming (65%) vonden plaats vanwege huurschuld of wanprestatie. Het ging om 75 ontruiming in 2017 tegenover 107 ontruiming in 2016. Corporaties slagen er door een Vroeg-Er-Op-Af aanpak steeds beter in om huisuitzetting als gevolg van huurschuld te voorkomen. De belangrijkste ingrediënten van die aanpak zijn: vroegsignalering van betalingsachterstanden, zo snel mogelijk contact opnemen met huurders als zij betalingsachterstand hebben en indien nodig het thuis opzoeken van huurders met huurschuld om problemen te bespreken. Dat gebeurt vaak in samenwerking met zorgpartijen en de maatschappelijke dienstverlening.

De ervaring leert dat deze aanpak bij huurachterstand zijn vruchten afwerpt en leidt tot een duidelijke afname van het aantal huisuitzettingen. Ook in gevallen dat er reeds een gerechtelijk vonnis ligt om tot ontruiming over te gaan, wordt gemiddeld in zeven van de tien gevallen nog een regeling getroffen. Daardoor wordt huisuitzetting alsnog voorkomen. Alleen in uiterste gevallen vindt er ontruiming plaats.

### *Hennep, onrechtmatige bewoning en overlast*

In 2017 vond in 15 gevallen huisuitzetting plaats omdat huurders er een hennepplantage op nahielden. Dat is een behoorlijke toename in vergelijking met 2016, toen dat nog in acht gevallen plaatsvond. In negen gevallen werd ontruimd vanwege overlast (was 13 in 2016) en in acht gevallen vanwege onrechtmatige verhuur aan derden (was 13 in 2016). In vier gevallen bleek de huurder met de noorderzon te zijn vertrokken (was nog acht in 2016). In 2017 werden drie huishoudens uitgeplaatst vanwege psychische problemen of onvoldoende zorg. Op die grond waren er geen uitzettingen in 2016. De corporaties maken zich wel zorgen over de groei van het aantal verwarde personen in de wijk doordat intramuraal voorzieningen minder worden. Dat vergt extra aandacht.



In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal ontruiming door corporaties in de Utrechtse regio opgenomen over de periode 2015 t/m 2017.

	2017	2016	2015
Huurschuld/wanprestatie	75	107	138
Hennep	15	8	14
Overlast	9	13	10
Illegale onderhuur	8	13	14
Noorderzon	4	8	5
Psychische problematiek	3	0	5
<b>TOTAAL</b>	<b>114</b>	<b>149</b>	<b>186</b>

#### **De aanpak bij Viveste in Houten: 'Vroeg Eropaf!' werkt**

Bij Viveste in Houten gaan consulenten huurincasso Jan Marchal en Sophia Mulder elke maand op huisbezoek. Samen bezoeken ze alle huurders die hun huur nog niet hebben betaald en niets van zich hebben laten horen. Elke maand leggen ze gemiddeld zo'n 10 huisbezoeken af. 'Het zijn onaangekondigde bezoeken. Niet overdag, maar 's avonds. Dan treffen we mensen vaker thuis', vertelt Jan Marchal.

Zijn collega Sophia Mulder vult aan: 'Soms is het gewoon slordigheid en hebben mensen simpelweg niet aan de huur gedacht. Dat zijn de makkelijkste bezoeken. Maar we komen ook hele trieste gevallen tegen. Vaak zijn mensen dan blij dat we naar hen toekomen, omdat ze zelf geen contact met ons durven op te nemen. Indien mogelijk treffen we een betalingsregeling. Of we verwijzen door naar schuldhulpverlening. Soms blijkt dat er meer dan alleen financiële problemen spelen. Dan verwijzen we door naar andere hulpverlenende instanties. Treffen we mensen niet thuis, dan doen we een opvallende brief in de bus met het verzoek om contact op te nemen. Ook dat werkt.' Viveste heeft al jaren een zeer lage huurachterstand van rond 0,5 procent.

Ook andere woningcorporaties in de regio Lekstroom maken gebruik van deze 'Vroeg-Eropaf!'-aanpak. Samen met gemeenten en Werk en Inkomen Lekstroom. Mede hierdoor zijn huurachterstanden gedaald en is het aantal huisuitzettingen afgenomen.

'En als ontruiming dreigt, weten we samen met Team Lekstroom van de Tussenvoorziening, Werk en Inkomen Lekstroom en de sociale teams van de gemeenten vaak nog te voorkomen dat mensen op straat komen te staan', aldus Jan Marchal. 'Mede door deze aanpak, hebben we het afgelopen jaar in Houten maar 2 ontruiming vanwege huurschuld gehad.'

Nadere informatie: Hans van Harten, secretaris Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), tel. +316 53392344. Voor nadere informatie over de aanpak bij Viveste: Jan Marchal, consulent huurincasso, 088-9890123 (bereikbaar tussen 08:30 en 12:30 uur).

De aangesloten bij het Platform zijn: De Woningraat, GroenWest, Heuvelrug Wonen, Jutphaas Wonen, LEKSTEDewonen, Mitros, Portaal Utrecht, Provides, Rhenam Wonen, R.K. Woningbouwvereniging Zeist, Stichting BO-EX '91, Viveste, Woningstichting Maarn, Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken, Woningstichting Cothen, Woningstichting Wuta, Woningstichting Kockengen, Woongood Zeist, Woonstichting SSW.