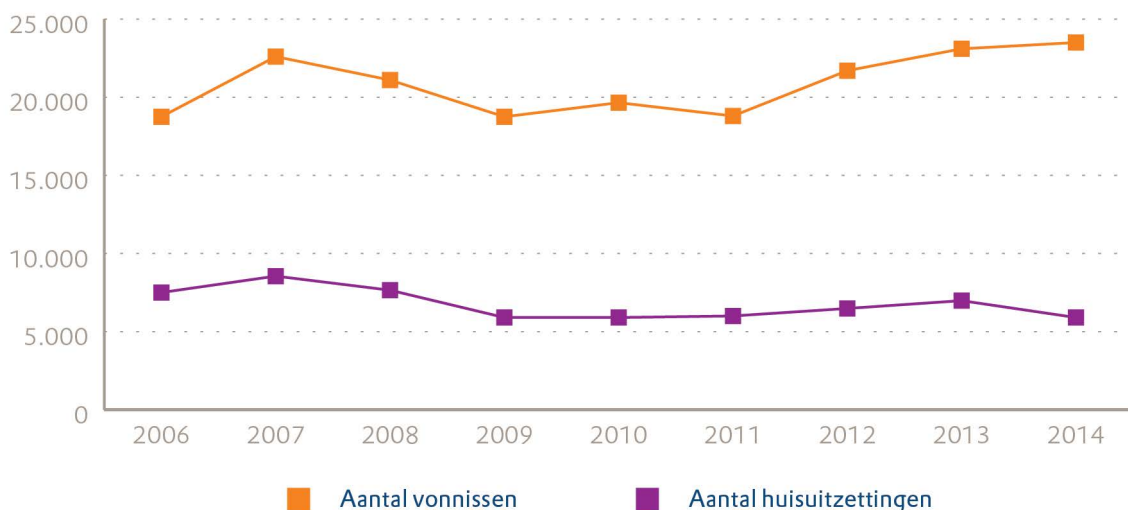


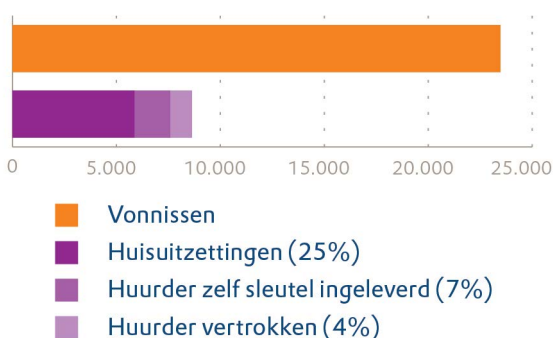
HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

Woningcorporaties zijn in 2014 bij 5.900 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is 15 procent minder dan in 2013. Dat blijkt uit een enquête van Aedes onder 178 corporaties, dat is 48 procent van alle corporaties. Samen bezitten zij ongeveer 56 procent van de totale woningvoorraad van corporaties.



AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN

Op basis van het aantal woningen per grootteklasse zijn de resultaten uit de enquête geëxtrapoleerd voor de gehele sector. In 2014 ontvingen corporaties in totaal 23.500 vonnissen voor een huisuitzetting. Ten opzichte van 2013 steeg dat aantal licht, met bijna 2 procent. Van het totaal aantal vonnissen leidde 25 procent daadwerkelijk tot een huisuitzetting. In 2014 vonden in totaal 5.900 huisuitzettingen bij corporaties plaats. Ten opzichte van het jaar daarvoor is dat een daling van 15 procent.



HUURDER VERTREKT

Sommige huurders wachtten de huisuitzetting niet af en leverden na een vonnis al zelf de sleutel in. Dit gebeurde in 2014 in 7 procent van het aantal vonnissen, dat zijn 1.700 huishoudens.

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
2014	23.500	5.900

Andere huurders verlieten de woning zonder de sleutel in te leveren en zonder afspraken gemaakt te hebben. In 2014 waren er ongeveer 1.100 van deze zogenoemde 'Noorderzonnen'. Dat waren er iets minder dan in 2013.

HUURACHTERSTAND

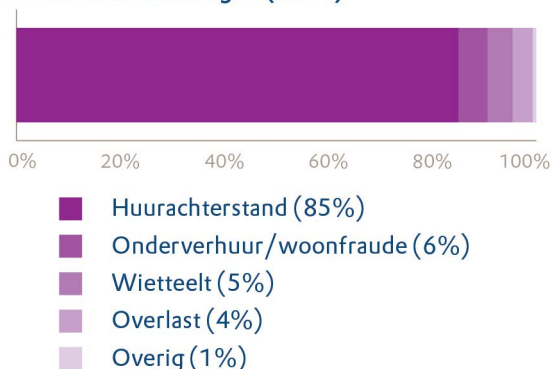
Corporaties hadden in 2014 te maken met een betalingsachterstand van 171 miljoen euro bij zittende huurders en 182 miljoen euro bij vertrokken huurders. Bij de vertrokken huurders is slechts 55 procent van de betalingsachterstand het openstaande bedrag aan huur. Het andere deel bestaat uit bijvoorbeeld administratie- en mutatiekosten.

97 procent van de corporaties onderneemt actie om het openstaande bedrag van vertrokken huurders alsnog ingevorderd te krijgen.

HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

In totaal voerden woningcorporaties in 2014 5.900 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 door huurachterstand te voorkomen.

Oorzaak huisuitzettingen (2014)



ORZAAK HUISUITZETTINGEN

Een huisuitzetting kan verschillende oorzaken hebben. In de meeste gevallen ging het om een huurachterstand. In 2013 kwam dat zo'n 5.000 keer voor. Bij ruim 300 uitzettingen was onderverhuur of woonfraude de oorzaak. Bijna 300 woningen werden ontruimd vanwege wietteelt. In veel gevallen is er sprake van een combinatie van oorzaken.

UITSPLITSING HUISUITZETTINGEN

Naar verhouding vinden de meeste huisuitzettingen plaats in de categorie boven 699 euro, ongeveer 3,4 huisuitzettingen per 1.000 woningen. Ongeveer 60 procent van alle huisuitzettingen vindt plaats in woningen met een huurprijs tussen 389 en 597 euro, omdat dit segment binnen de totale woningvoorraad van corporaties het grootst (66 procent) is.

Prijssegment huurwoning	Percentage	Uitzettingen per 1.000 woningen
Minder dan €389	19%	3,1
€389 - €597	60%	2,3
€597 - €699	16%	3,0
Meer dan €699	5%	3,4

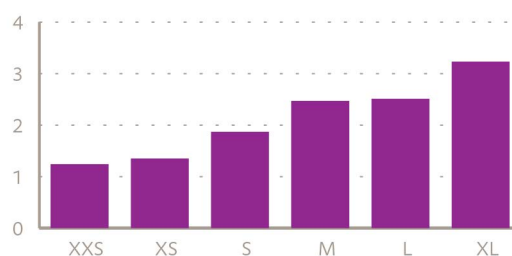
Corporaties houden niet van alle huisuitzettingen bij om welk type huishouden het gaat en wat het geslacht is van de huurder. Waar het wel bekend is, blijkt dat de groep alleenstaanden tussen 30 en 60 jaar het grootst is, gevolgd door de alleenstaande jongeren tussen 18 en 30 jaar oud. Bij driekwart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

Type huishouden	Percentage
Alleenstaande jongeren (18-30 jr)	7%
Alleenstaanden (30-60 jr)	16%
Alleenstaande ouderen (>60 jr)	2%
Koppels zonder kinderen	3%
Koppels met kinderen	2%
Eenoudergezinnen	2%
Niet geadmineistreerd of onbekend	67%

VERSCHILLEN GROOTTEKLASSE

Bij kleinere corporaties vinden relatief minder huisuitzettingen plaats dan bij grote corporaties: iets meer dan één huisuitzetting per 1.000 woningen. Bij grote corporaties zijn dit ruim drie huisuitzettingen.

Aantal huisuitzettingen per 1.000 woningen



MAATREGELEN TER VOORKOMING

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

Maatregelen	Percentage
Telefonisch contact	91%
Samenwerken/inschakelen andere instanties	86%
Huisbezoek	83%
Intensieve samenwerking met de gemeente	55%
Schuldsanering	40%
Erop af, Achter de Voordeur	40%
Inzet vrijwilligers t.b.v. netwerk en administratie	23%
Budgetcoach	17%

HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

Het aantal huisuitzettingen door corporaties nam in de sociale huursector in 2014 met 15 procent af ten opzichte van het jaar daarvoor. Een goede ontwikkeling. Woningcorporaties zetten zich immers in voor het huisvesten van mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben.

In 2014 bepaalde de rechter in 23.500 gevallen dat een corporatie mocht overgaan tot huisuitzetting. In 5.900 gevallen gebeurde dat ook met gebruikmaking van een deurwaarder. In 14.300 gevallen vond de corporatie, ondanks het vonnis van de rechter, alsnog een andere oplossing om huisuitzetting af te wenden. Bijvoorbeeld door een betalingsregeling met de huurder af te sluiten of door goede afspraken met schuldbemiddeling. Daarnaast besloten 2.800 huurders zelf uit hun woning te vertrekken nadat het vonnis werd uitgesproken.

SCHULDEN VOORKOMEN

Woningcorporaties doen er alles aan om huisuitzettingen te voorkomen, ook als er sprake is van schulden. Hun kerntaak is immers het huisvesten van mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben. Om het snel oplossen van huurschuld te voorkomen investeren corporaties 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. Goede voorbeelden zijn door het ministerie SZW [online](#) verzameld.

OORZAKEN VAN SCHULDEN

Eerder [onderzoek van het PBL](#) toont aan dat de oorzaak van de toegenomen betaalrisico's niet zozeer moet worden gezocht in ontwikkelingen in het huurbeleid, maar eerder in de inkomens- en koopkrachtsfeer. Dit blijkt ook uit de enquête van Aedes onder corporaties: 88 procent geeft aan dat huurders niet aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen door de economische crisis.

ANDERS OMGAAN MET SCHULDENVRAAGSTUK

Diverse partijen vinden dat de maatschappij anders om moet gaan met het armoede- en schuldevraagstuk. Zo is er een stroming die vindt dat corporaties meer moeten sturen op het gedrag van huurders: huurders maken verkeerde keuzes (al dan niet bewust) en cursussen en training zou hen een andere leefstijl

en [betalingsdiscipline](#) moeten aanleren. Een andere stroming stelt dat corporaties verder komen wanneer ze schulden van mensen overnemen in de vorm van een lening en hen op die manier de kans geven op een nieuwe start. Een initiatief voor een nieuw schuldhulp-concept is bijvoorbeeld het [Goede Gierenfonds](#).

LOKALE OPLOSSINGEN

Ook lokaal creatief maatwerk kan voor sommige groepen huurders werken. Zo experimenteerden de gemeente Amsterdam onlangs met succes met het [direct overmaken van de huur door de gemeente](#) bij uitkeringsgerechtigden met huurschulden. Op andere plekken in het land proberen corporaties en gemeenten de afdeling incasso van de corporatie en de afdeling schuldhulp van de gemeente beter op elkaar aan te laten sluiten. De beleidsvrijheid voor deze oplossingen is er vaak wel maar het ontbreekt meestal aan bestuurlijke afspraken. Dit kan ondervangen worden door oplossingen vast te leggen bij prestatieafspraken of in een lokaal armoede- en schuldenpact.

SAMENWERKING GEBODEN

Corporaties zetten zich met succes in om het aantal huisuitzettingen 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 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 geen geld meer over om de huur te betalen, terwijl wonen een primaire levensbehoefte is. 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 terug te brengen, is het nodig dat meerdere partijen hun rol pakken. Meer hierover staat in een [brief](#) die Aedes op 12 maart 2015 naar de Tweede Kamer stuurde.

[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.