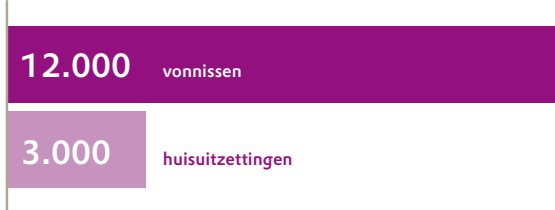


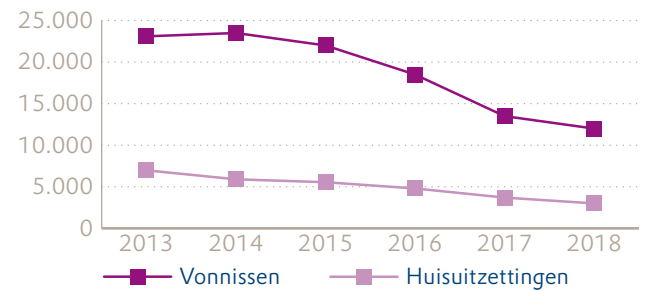
VOORKOMEN HUISUITZETTINGEN

Iedere huisuitzetting vanwege schulden is er één te veel. Woningcorporaties zijn in 2018 bij 3.000 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting, 19 procent minder dan in 2017. Corporaties vinden het belangrijk om in gesprek te blijven en zoeken tot het laatste moment met partners en de huurder naar oplossingen. Zelfs als er al een vonnis ligt. De cijfers komen uit een enquête van Aedes onder 170 corporaties. Zij bezitten 63 procent van de totale woningvoorraad van alle corporaties. De resultaten zijn doorberekend voor de gehele corporatiesector.

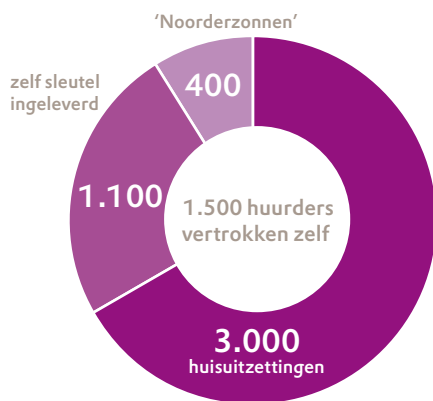
25 PROCENT VAN DE VONNISSEN EN LEIDT TOT HUISUITZETTING



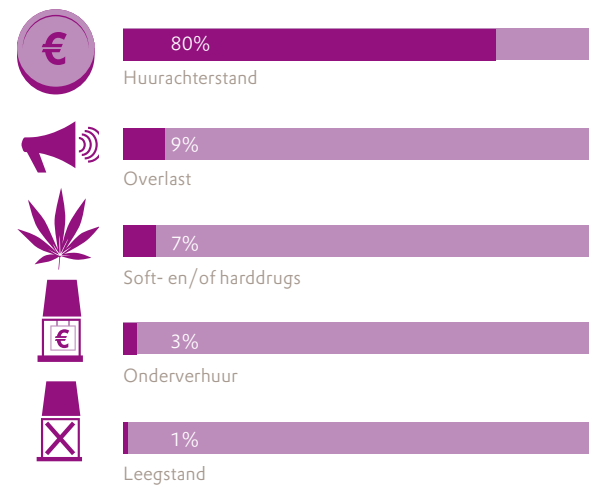
AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN



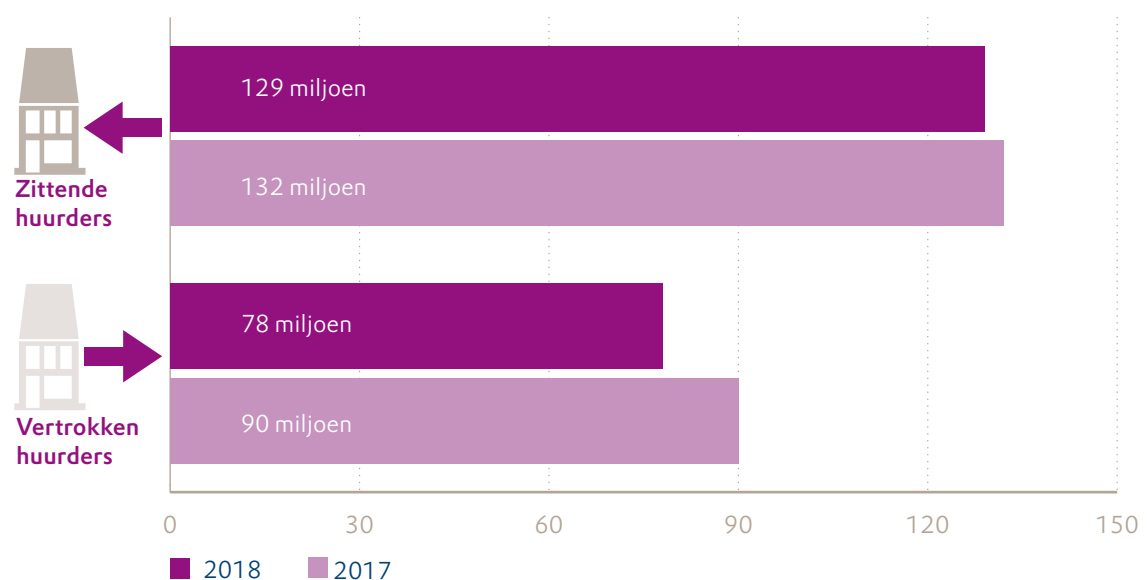
1.500 HUURDERS VERTREKKEN ZELF NA EEN VONNIS



HOOFDREDENEN VAN UITZETTINGEN



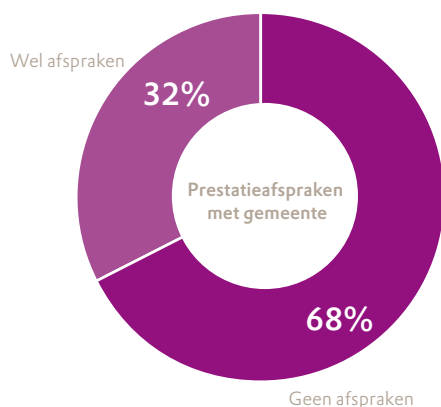
TOTALE HUURACHTERSTAND IN EURO'S



VOORKOMEN HUISUITZETTINGEN

In totaal voerden woningcorporaties in 2018 ongeveer 3.000 huisuitzettingen uit. In de meeste gevallen (80 procent net als in 2017) ging het om mensen die een huurachterstand hebben. Het aantal uitzettingen vanwege overlast (9 procent, was 7 procent in 2017) is de nieuwe nummer twee en soft- en harddrugs (7 procent, was 9 procent in 2017) staat op de derde plek. Het zijn nog steeds voornamelijk alleenstaanden die hun huis gedwongen moeten verlaten. Het aandeel gezinnen met kinderen is 12 procent.

SAMENWERKING MET GEMEENTEN



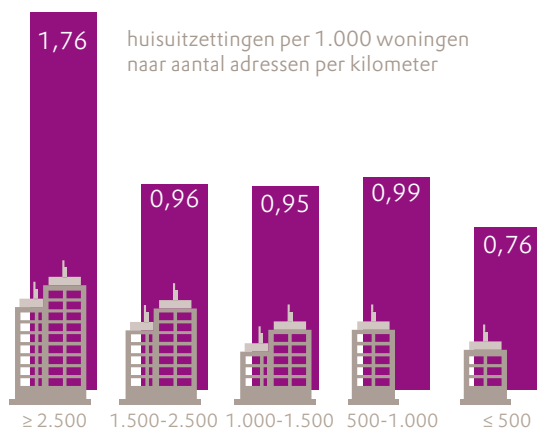
Door in het kader van vroegsignalering goed samen te werken met lokale partners zoals gemeenten, wijkteams, politie, zorgpartijen, vrijwilligers etc. kunnen corporaties steeds vaker oplopende schulden en huisuitzettingen voorkomen.

Maatregelen ter voorkoming	%
Huisbezoek	88%
Telefonisch contact	96%
Inschakelen schuldhulp (via gemeente)	86%
Inschakelen andere professionele hulp	81%
Afbetalingsregeling	89%
Afspraken met gemeente over huurbetaling uit uitkering	63%

Corporaties proberen het aantal huisuitzettingen door huurachterstand te beperken. De afgelopen jaren is de persoonlijke aanpak een beproefd concept gebleken. Snel op bezoek gaan bij de eerste signalen van huurachterstanden en telefonisch contact zijn daarbij het meest effectief, maar ook het inschakelen van professionele schuldbegeleiding is belangrijk.

Corporaties werken bovendien sneller samen met lokale partners om een huurder met meerdere problemen te helpen. Tot op het laatste moment proberen ze samen een oplossing te zoeken. Bijvoorbeeld het aanbieden van een tijdelijk huurcontract met als voorwaarde aanvaarding van gemeentelijke schuldhulpverlening, voordat de huurder een vast contract krijgt.

IN DICHTBEVOLKTE GEBIEDEN MEER HUISUITZETTINGEN



Bij corporaties in de stedelijke gebieden vinden relatief de meeste huisuitzettingen plaats ten opzichte van corporaties in de landelijke gebieden: 1,71 per 1.000 woningen. Maar zelfs hier neemt het aantal huisuitzettingen af. Bij de allerkleinste corporaties komen nauwelijks huisuitzettingen voor. Elke uitzetting telt daar zwaar mee en dat verklaart de relatief hoge stijging ten opzichte van 2017.

Bewoners van duurdere huurwoningen komen relatief vaker in financiële problemen. In verhouding vinden de meeste huisuitzettingen namelijk plaats in het prijssegment net onder de 711 euro: 1,36 op de 1.000 woningen. Bij goedkope woningen is het aantal huisuitzettingen de afgelopen jaren sterker afgenomen.

VOORKOMEN HUISUITZETTINGEN

Het aantal huisuitzettingen door woningcorporaties nam in 2018 met 19 procent af ten opzichte van 2017. De gevolgen van de inspanningen van corporaties om huisuitzetting te voorkomen, zijn daarmee voor het vijfde jaar op rij goed zichtbaar. De kentering van het denken vanuit de regels naar de mens centraal zetten, werpt vruchten af. Corporaties ondernemen tal van activiteiten op het gebied van vroegsignalering en het voorkomen van schulden. Dit doen ze samen met lokale partners, zoals gemeenten en schuldhulpverlening. Ze wisselen onderling kennis uit, bijvoorbeeld via het Huurincassoplatform (www.huurincassoplatform.nl).

De totale huurachterstand is afgenomen. Wel is het aantal huurders met een achterstand van meer dan drie maanden toegenomen. Dit geeft enigszins een vertekend beeld. Een huurder met schulden heeft die vaak bij meerdere partijen. Corporaties treffen vaker samen met alle schuldeisers langere betalingsregelingen zodat een huurder volledig uit de schulden kan komen.

ONTWIKKELINGEN

Corporaties zien onder huurders met een huurachterstand een toename van het aantal mensen met psychische problemen, psychosociale problemen en/of verslavingsproblematiek. Ondersteuning van deze groep, met name de mensen die zorg mijden en waarmee het voor corporaties dus lastig afspraken maken is, vraagt aandacht. Belangrijkste uitdaging hierbij is de nieuwe privacywetgeving die per 25 mei 2018 in werking is getreden. Vaak is nog onduidelijk welke gegevens corporaties wel en niet mogen delen. De minister van VWS heeft een [wetsvoorstel](#) uitgewerkt waarin duidelijk staat wat corporaties met gemeenten mogen delen, rekening houdend met de AVG voorschriften. Dit is belangrijk om samenwerking met lokale partners bij vroegsignalering te stimuleren. Huurachterstand blijft echter de belangrijkste oorzaak voor een vonnis en ook voor een huisuitzetting.

ACTIES WONINGCORPORATIES

Corporaties werken actief aan het voorkomen van oplopende huurachterstanden. En het betaalbaar houden van de woning is een prioriteit. Het Sociaal Huurakkoord tussen corporaties en huurders is een voorbeeld van de inspanningen van corporaties om woningen betaalbaar te houden. Enkele voorbeelden:

- In 41 regio's maken zij bijvoorbeeld gebruik van de [Voorzieningenwijzer](#).
- Het programma [Vroegeropaf](#).
- In Amsterdam is een [Schuldeiserscoalitie](#) opgezet.

EXTRA MAATREGELEN

Naast de reguliere activiteiten, zoals snel op huisbezoek gaan bij een beginnende huurachterstand en telefonisch contact opnemen, rukt het gebruik van communicatiemiddelen zoals sms en WhatsApp op. De

samenwerking met de lokale partijen, zoals gemeenten, vrijwilligersnetwerken, zorgpartijen voor begeleiding (via gemeenten), is verder geïntensiveerd.

PRESTATIEAFSPRAKEN

In prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties komen schuldhulpverlening, huurachterstanden en voorkomen van huisuitzettingen steeds vaker voor. Naast algemene afspraken over doelstellingen gaat het met name om informatie-uitwisseling, laatste kansbeleid (een huurder die ongewenst woongedrag vertoont, krijgt met dit beleid een laatste kans aangeboden met professionele hulp), voorlichting, begeleiding en opvang rond huisuitzettingen. Corporaties verwijzen hierbij naar de convenanten waar concrete afspraken in staan.

CONVENANTEN

Corporaties sluiten convenanten af met samenwerkingspartners als gemeenten, andere corporaties, aanbieders schuldhulpverlening, extramurale aanbieders (GGZ, jeugdhulp en WMO) intramuraal instellingen en vluchtelingenwerk. Hierdoor daalt het aantal huisuitzettingen licht. De convenanten bevatten onder meer afspraken over proces, informatie-uitwisseling en de uitwerking van onderlinge rolverdeling. De ervaring leert dat dit bijdraagt aan het vroegtijdig signaleren van mogelijke problemen en het gezamenlijk oplossen daarvan.

VERDERE BEPERKING

Positief is dat vroegsignalering en schuldhulpverlening veel aandacht krijgen van het kabinet. Regelmatig spreekt de Tweede Kamer over schulden. Staatssecretaris Van Ark (SZW) presenteerde in mei 2018 de Brede Schuldenaanpak, een plan met een veertigtal maatregelen gericht op het voorkomen en terugdringen van problematische schulden.

Corporaties doen wat ze kunnen, maar zien mogelijkheden voor verbetering door:

- Het Rijk en de Belastingdienst geen voorrang meer te geven bij het innen van schulden.
- Vereenvoudiging van het systeem van toeslagen. Mensen raken al snel in financiële problemen als

BETEKENIS

VOORKOMEN HUISUITZETTINGEN

- achteraf blijkt dat ze onterecht (huur-) toeslag hebben gehad.
- Het rechtstreeks overmaken van de huurtoeslag aan woningcorporaties is uitvoeringstechnisch lastig vorm te geven door de Belastingdienst, hoewel dit wel een wens is van de Tweede Kamer.
 - Het labelen van achterstanden in huur, energie, water en ziektekosten als preferente schuldenpositie. Bijkomend positief effect hiervan is dat het midden- en kleinbedrijf (denk aan online winkelen op afbetaling) terughoudender omgaat met het snel verstrekken van leningen aan klanten.

Verdere beperking van het aantal huisuitzettingen is dus zeker mogelijk als alle partijen gezamenlijk bijdragen aan het voorkomen van huisuitzettingen door schulden.