

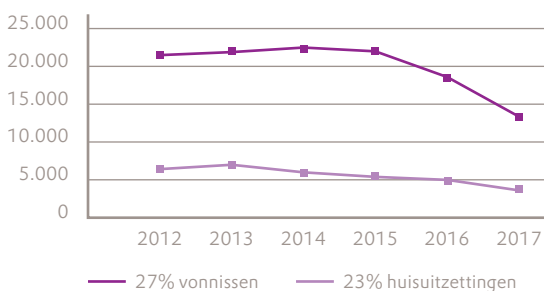
HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

In 2017 zijn corporaties bij 3.700 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is 23 procent minder dan in 2016. Het is een mooie prestatie van de corporaties, aangezien deze dalende trend al een paar jaar doorzet. Maar vooral vanuit sociaal perspectief. Elke huisuitzetting is er in principe één te veel. Deze daling blijkt uit een enquête van Aedes onder 179 corporaties. Zij bezitten 58 procent van de totale woningvoorraad van corporaties. De resultaten zijn doorberekend voor de gehele sector.

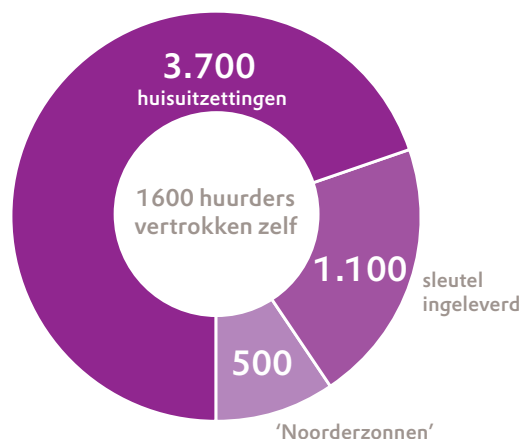
27% VAN DE VONNISSEN LEIDT TOT EEN HUISUITZETTING



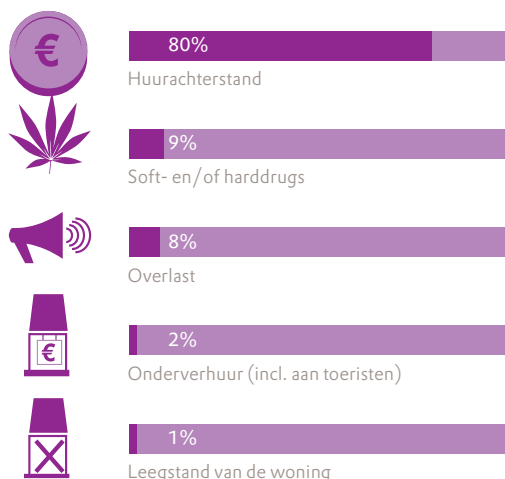
AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN DALEN



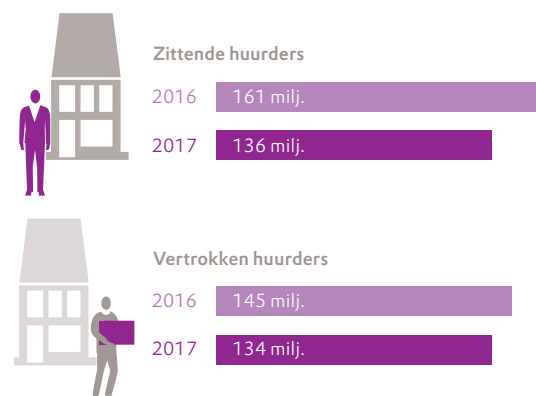
1600 HUURDERS VERTREKKEN NA HET VONNIS ZELF UIT DE WONING



COMBINATIE VAN OORZAKEN VOOR HUISUITZETTING VALLEN VAAK ONDER HUURACHTERSTAND



TOTALE BETALINGSACHTERSTAND IS AFGENOMEN MET RUIM 10%



HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

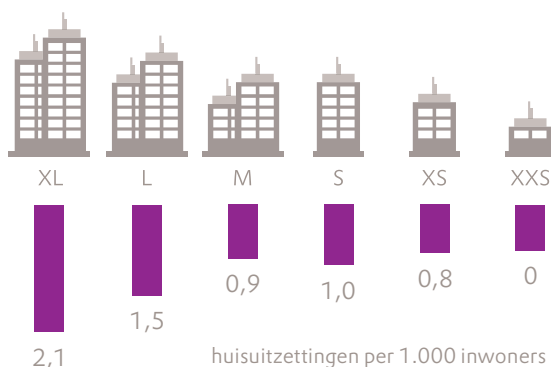
In totaal voerden woningcorporaties in 2017 ongeveer 3.700 huisuitzettingen uit. Dat is bijna een kwart minder dan het jaar ervoor. In de meeste gevallen gaat het nog steeds om mensen die een huurachterstand hebben. Op de tweede plek staan huisuitzettingen door soft- en harddrugs. Het zijn nog steeds alleenstaanden die het meest worden uitgezet, het aantal eenoudergezinnen is iets afgenomen ten opzichte van 2016: van 7 naar 5 procent.

AANTAL BETALINGSREGELINGEN IS TOEGENOMEN



Armoede, schuld en huisuitzettingen zijn steeds vaker onderdeel van de afspraken die corporaties maken met partners als gemeenten. Zij pakken deze problemen steeds vaker samen aan en werken ook samen aan het voorkomen ervan.

IN STEDELIJK GEBIED ZIJN MEER HUISUITZETTINGEN



Bij grotere corporaties vinden relatief de meeste huisuitzettingen plaats ten opzichte van de kleinere corporaties: 2,1 per 1.000 woningen. Dat ligt vooral aan de locatie van deze corporaties in stedelijk gebied en de samenstelling van de bevolking daar. Desondanks neemt ook hier het aantal huisuitzettingen af.

UITSPLITSING HUISUITZETTINGEN

Prijssegment huurwoning	%	Uitzettingen per 1000 woningen
minder dan €410	16%	1,9
€410 – €629	66%	1,3
629-711	13%	1,6
meer dan €711	5%	2,9

In verhouding vinden de meeste huisuitzettingen plaats in het prijssegment boven de 711 euro: 2,9 op de 1.000 woningen. Hieruit blijkt dat de groep die geen recht heeft op huurtoeslag het vaakst in financiële problemen komen.

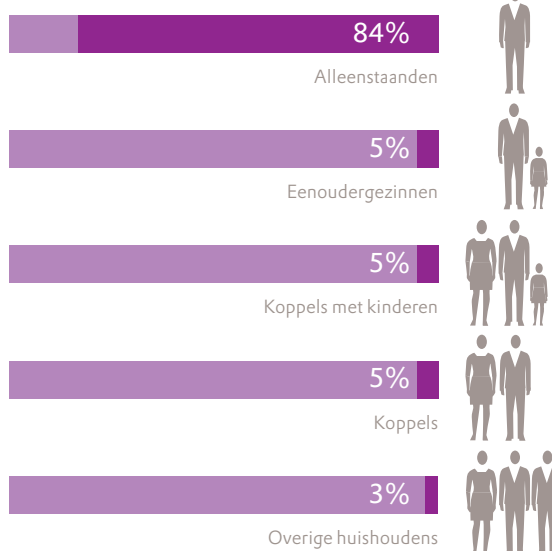
MAATREGELEN TER VOORKOMING

Maatregelen ter voorkoming	%
Telefonisch contact	96%
Huisbezoek	95%
Samenwerken/inschakelen andere instanties	88%
Intensieve samenwerking met de gemeente	70%
Aanscherpen incassobeleid	59%

Corporaties proberen het aantal huisuitzettingen in verband met huurachterstand te beperken. Zij hebben gemerkt dat een persoonlijke aanpak helpt. Medewerkers gaan eerder en vaker op huisbezoek, ook onverwacht en in het weekend.

ALLEENSTAANDEN VAKER UITGEZET

De trend dat de groep alleenstaanden het meest wordt uitgezet, zet door.



HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

Het aantal huisuitzettingen door corporaties nam in 2017 met 23 procent af ten opzichte van 2016. Daarmee zet de trend van de afgelopen drie jaar door. Woningcorporaties zetten zich in voor het huisvesten van mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben. Ze ondernemen tal van activiteiten op het gebied van vroegsignalering en schuldpromotie. Dit doen ze samen met lokale partners zoals gemeenten en schuldhulpverlening. Ook wisselen corporaties onderling kennis en kunde uit bijvoorbeeld via het Huurincasso platform (www.huurincassoplatform.nl).

Het aantal gerechtelijke vonnissen daalde in 2017 fors ten opzichte van 2016 en is op het laagste niveau in 10 jaar uitgekomen. Tevens is het totale bedrag aan huurachterstanden afgenomen. Tegelijkertijd signaleren Aedes-leden 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, behoeft aandacht. Corporaties maken zich zorgen over de gevolgen van de nieuwe privacywetgeving die per 25 mei 2018 in werking is getreden. Hierdoor wordt vroegsignalering en samenwerking met lokale partners mogelijk lastiger en in een aantal gevallen zijn er nieuwe afspraken nodig.

SCHULDEN VOORKOMEN

Woningcorporaties blijven op verschillende manieren alles doen om huisuitzettingen te voorkomen, ook al is er sprake van schulden. Zo hebben corporaties nog meer inspanningen en middelen ingezet om het snel oplossen van huurschuld te voorkomen. De samenwerking met gemeenten (wijkteams) en schuldhulpverlening bij het vroeg signaleren van schulden is bijvoorbeeld versterkt door het afsluiten van convenanten en het maken van prestatieafspraken hierover. Daarnaast nemen corporaties zelf steeds meer maatregelen. Uit onderzoek is gebleken dat het goed werkt om bij de eerste signalen van huurachterstanden zo snel mogelijk persoonlijk contact op te nemen, hetzij via de telefoon hetzij met een huisbezoek. Corporaties maken steeds meer gebruik van andere middelen om oplopende huurachterstand te voorkomen. Ook na een gerechtelijk vonnis blijven corporaties zoeken naar manieren om huisuitzetting te voorkomen. In sociale huurwoningen worden veel minder mensen uitgezet dan in vrije sector huurwoningen.

Corporaties kunnen de schuldenproblematiek van huurders niet alleen oplossen. De huur is immers meestal de laatste rekening die mensen niet meer kunnen betalen. Vaak hebben ze dan ook al schulden bij andere partijen. Meer structureel overleg tussen de verschillende instanties die schulden signaleren is nodig. Zoals gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, voedselbanken, incassobureaus en corporaties. Corporaties willen verder graag verplicht budgetbeheer voor huurders die hun financiën zelf niet op orde krijgen. Het is belangrijk dat dit budgetbeheer professioneel gebeurt. Hiervoor lijkt certificering gewenst.

Aedes-leden blijven er ook voor pleiten dat de Belastingdienst geen voorrang meer krijgt bij het innen van schulden. De Rijksoverheid is volgens hen een schuldeiser die veel mensen in de problemen brengt. Corporaties zouden graag zien dat de overheid ook onder de wet incassokosten zou vallen (minder grote verhogingen toepast) en vaker meewerkt aan schuldsanering. Het rechtstreeks inhouden van de huur op de uitkering en het direct betalen van de huurtoeslag aan de corporatie noemen zij als mogelijke oplossing.

PRESTATIEAFSPRAKEN

In prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties wordt dit onderwerp steeds meer opgenomen. Deze afspraken gaan onder meer over vroegsignalering, huisuitzettingen en schuldhulpverlening en over het uitwisselen van informatie onderling via convenanten (rekening houdend met privacywetgeving). Ook werken gemeenten en corporaties samen aan het inrichten van één (gezamenlijk) loket waar de huurder met al haar vragen terecht kan en samenwerking met sociale wijkteams.

©2018, Den Haag

Uitgave:
13 juni 2018

Samenstelling:
Kenniscentrum

Met medewerking van:
Afdeling Belangen-
behartiging en
Communicatie

vereniging van
woningcorporaties

aedes

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.