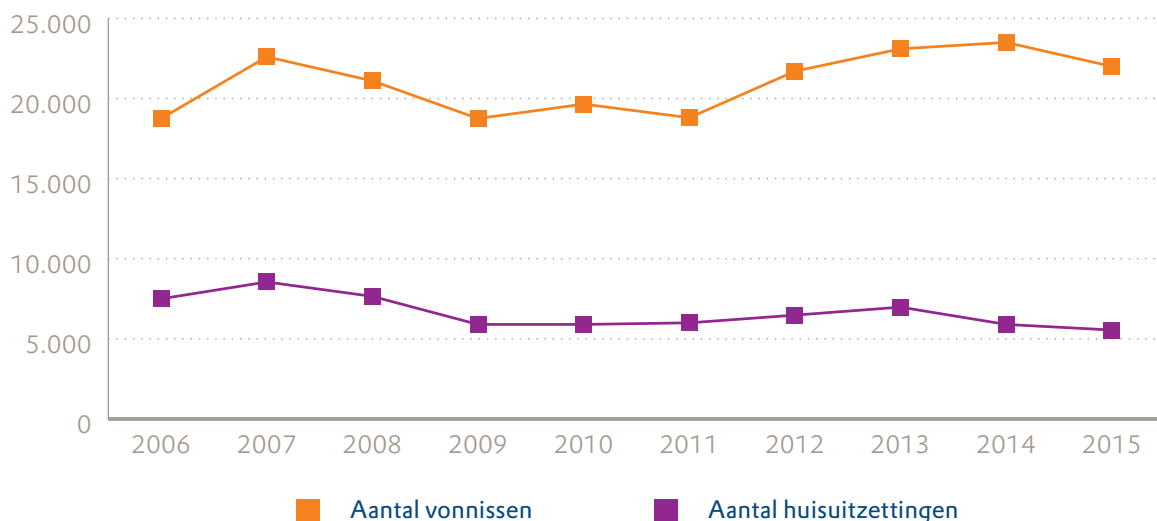


HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

In 2015 zijn woningcorporaties bij 5.550 huishoudens overgegaan tot huisuitzetting. Dat is 6 procent minder dan in 2014. Dat blijkt uit een enquête van Aedes onder 182 corporaties, dat is 50 procent van alle corporaties. Samen bezitten zij ongeveer 65 procent van de totale woningvoorraad van corporaties.

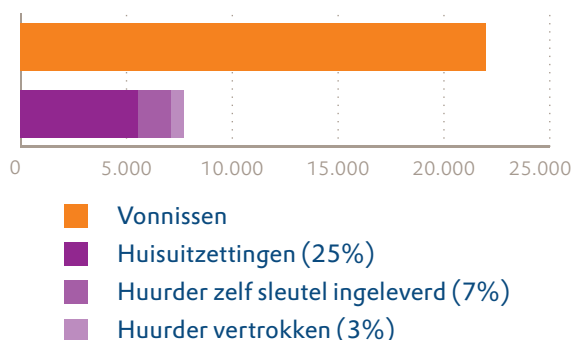


AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN

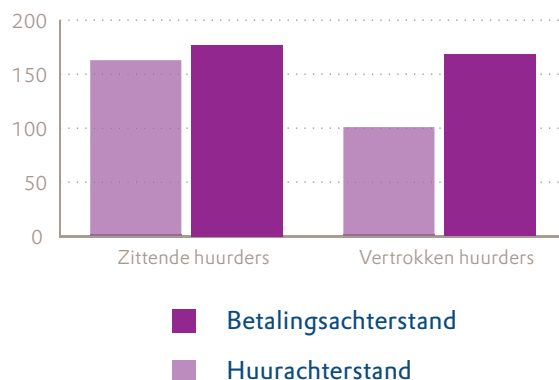
Op basis van het aantal woningen per grootteklasse zijn de resultaten uit de enquête geëxtrapoleerd voor de gehele sector. In 2015 ontvingen corporaties in totaal 22.000 vonnissen voor een huisuitzetting. Ten opzichte van 2014 daalde dat aantal met ruim 6 procent. Van het totaal aantal vonnissen leidde 25 procent daadwerkelijk tot een huisuitzetting. Als er een vonnis ligt, blijven corporaties zich namelijk inzetten om huisuitzetting te voorkomen. In 2015 vonden in totaal 5.550 huisuitzettingen bij corporaties plaats. Ten opzichte van het voorgaande jaar is dat een daling van 6 procent.

HUURDER VERTREKT

Sommige huurders wachtten de huisuitzetting niet af en leverden na een vonnis al zelf de sleutel in. Dit gebeurde in 2015 in 7 procent van het aantal vonnissen, dat zijn 1.550 huishoudens. Daarnaast verliet 3 procent van de huurders de woning zonder de sleutel in te leveren en zonder afspraken gemaakt te hebben.



Achterstanden in miljoen euro (2015)



BETALINGSACHTERSTANDEN

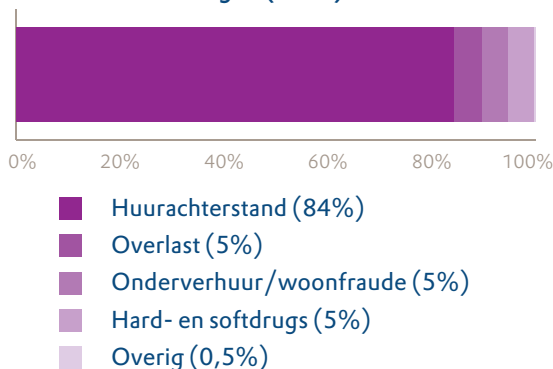
Corporaties hadden in 2015 te maken met een betalingsachterstand van 177 miljoen euro bij zittende huurders en 168 miljoen euro bij vertrokken huurders. Dit is 2 procent minder dan in 2014. Bij de zittende huurders bestaat de betalingsachterstand voor 92 procent uit huur. Bij de vertrokken huurders is dit slechts 60 procent. Het andere deel bestaat uit bijvoorbeeld administratie- en mutatiekosten.

Corporaties troffen met 49.800 zittende huurders een betalingsregeling. Bijna alle corporaties geven aan actie te ondernemen om ook vorderingen van vertrokken huurders te innen. Met 6.800 vertrokken huurders werd een betalingsregeling getroffen.

HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

In totaal voerden woningcorporaties in 2015 5.550 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 (2015)



ORZAAK HUISUITZETTINGEN

Een huisuitzetting kan verschillende oorzaken hebben. In 84 procent van de gevallen ging het om een huurachterstand. In 2015 kwam dat zo'n 4.700 keer voor. Andere oorzaken zijn overlast, onderverhuur of woonfraude en het gebruik van hard- en softdrugs. Deze oorzaken kwamen allen in 5 procent van de huisuitzettingen voor. In veel gevallen is er sprake van een combinatie van oorzaken.

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 samenwerking met, of het inschakelen van andere instanties wordt vaak toegepast. De meest effectieve maatregel vinden corporaties het huisbezoek.

Maatregelen	Percentage
Telefonisch contact	88%
Huisbezoek	81%
Samenwerken/inschakelen andere instanties	78%
Intensieve samenwerking met de gemeente	56%
Aanscherpen incassobeleid	53%

Prijssegment huurwoning	Percentage	Uitzettingen per 1.000 woningen
Minder dan €403	17%	2,8
€403 - €618	57%	2,2
€618 - €710	16%	2,5
Meer dan €710	10%	5,3

Type huishouden	Percentage
Alleenstaande jongeren (18-30 jr)	8%
Alleenstaanden (30-60 jr)	22%
Alleenstaande ouderen (>60 jr)	2%
Koppels zonder kinderen	2%
Koppels met kinderen	2%
Eenoudergezinnen	4%
Niet geadministreerd of onbekend	56%

UITSPLITSING HUISUITZETTINGEN

Naar verhouding vinden de meeste huisuitzettingen plaats in de categorie boven 710 euro, ongeveer 5,3 huisuitzettingen per 1.000 woningen. Ongeveer 57 procent van alle huisuitzettingen vindt plaats in woningen met een huurprijs tussen 403 en 618 euro, omdat dit segment binnen de totale woningvoorraad van corporaties het grootst (65 procent) is.

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.

HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

Het aantal huisuitzettingen door corporaties nam in de sociale huursector in 2015 met 6 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.

Voor het tweede jaar op rij daalt het aantal huisuitzettingen door woningcorporaties terwijl tegelijkertijd sprake is van stijgende armoede in Nederland. Intensieve lokale samenwerking tussen woningcorporaties en andere partijen op het gebied van armoede, schulden en huisuitzettingen droegen hieraan bij. Maar ook het herstel van de Nederlandse economie. Voldoende inkomen hebben is immers een belangrijke factor voor het kunnen betalen van de huur.

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 oplopen van huurschuld te voorkomen investeren corporaties in preventie, zoals op pagina 2 staat beschreven. Ze leggen huisbezoeken af, bellen de huurders en verwijzen door naar hulpverleningsinstanties. Ook sluiten corporaties convenanten af met verschillende partijen zoals gemeente, welzijn en schuldhulpverlening. Toch kan deze inzet niet altijd voorkomen dat er mensen uit huis gezet worden.

SLECHTE FINANCIËLE POSITIE

Een stijgende groep huurders heeft een slechte financiële positie, dat geven Aedes-leden aan in de enquête. Het gaat dan bijvoorbeeld om ouderen zonder pensioenopbouw, werklozen, vergunninghouders of huurders die te maken hebben met inkomensterugval, zoals ZZP'ers en gescheiden ouders. Doorlopend ontbreekt bij deze groep de balans tussen de inkomsten (zoals de uitkering) en de vaste lasten (zorgverzekering, energie, telecom, huur en voeding). Vroegsignalering en intensieve samenwerking met gemeente (wijkteams), schuldhulpverlening en andere instanties kan in veel gevallen escalatie - en dus huisuitzetting

- voorkomen. Ook is volgens Aedes-leden winst te behalen door het drastisch verkorten van de wachttijden voor een uitkering of toeslag of door het instellen van een overbruggingskrediet. Verder zou een gemeente garant kunnen staan of de vaste lasten kunnen betalen zolang een bewoner op zijn uitkering of toeslagen moet wachten. Corporaties zien verder graag dat er verplicht budgetbeheer komt (en soms zelfs hulpverlening, zoals bij verwarde personen) bij de groep huurders die bij herhaling bewezen heeft het financieel beheer niet goed zelf te kunnen.

BESLAGLEGGING EN BOETES

Aedes-leden pleiten ervoor dat de Belastingdienst niet optreedt als preferente schuldeiser en dat de beslagvrije voet gerespecteerd wordt. Doordat vorderingen aan de Belastingdienst eerst betaald moeten worden, houdt een huurder soms geen geld meer over om de huur te betalen. Soms daalt het besteedbaar inkomen hierdoor zelfs tot onder het bestaansminimum. Ook boetes van het CJIB (Centraal Justitiepaleis Incassobureau) vormen een groot probleem omdat deze hoger worden bij wanbetaling. Aedes-leden pleiten voor de mogelijkheid om boetes te bevriezen of om ze af te betalen in natura.

INSPIRERENDE VOORBEELDEN

Verspreid over het land zien we een aantal inspirerende voorbeelden die bijdragen aan het voorkomen van armoede en/of huisuitzettingen. De gemeente Amsterdam houdt bijvoorbeeld de huur in op de bijstandsuitkering van huurders. Uit een pilot van de gemeente met woningcorporatie Rochdale bleek dat dit leidde tot 40 procent minder uitzettingen. Verder spraken vijf gemeenten in een City Deal af dat bij hen de vraag van een kwetsbaar gezin centraal moet staan, niet de regeling of het type zorg.

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? Dan kunt u zich hier aanmelden.