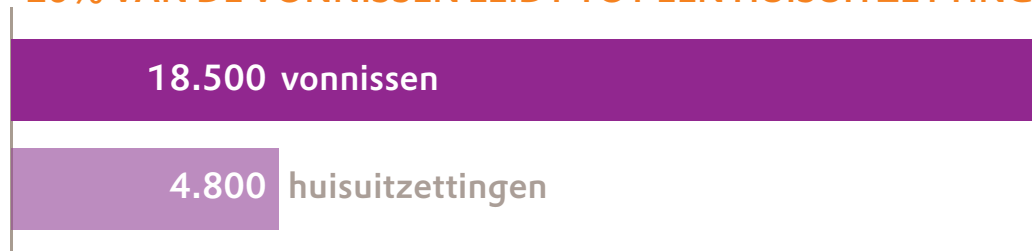


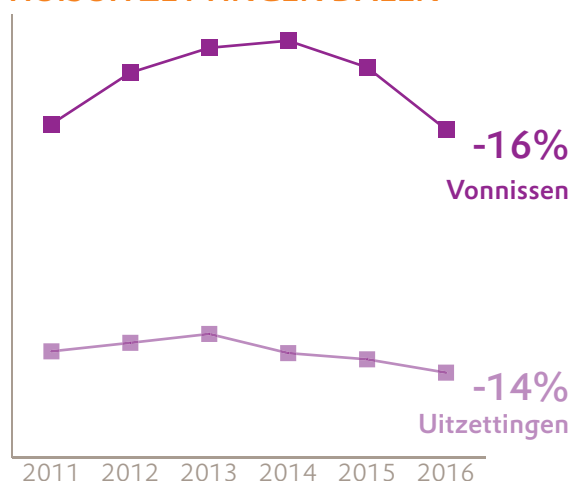
HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

In 2016 zijn woningcorporaties bij 4.800 huishoudens overgegaan tot een huisuitzetting. Dat is 14 procent minder dan in 2015. Dat blijkt uit een enquête van Aedes onder 185 corporaties. Zij bezitten 69 procent van de totale woningvoorraad van corporaties. De resultaten zijn doorberekend voor de gehele sector.

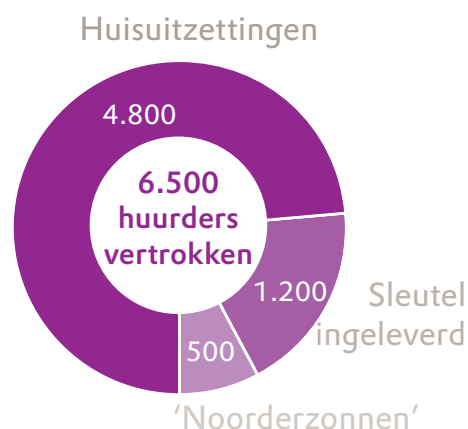
26% VAN DE VONNISSEN LEIDT TOT EEN HUISUITZETTING



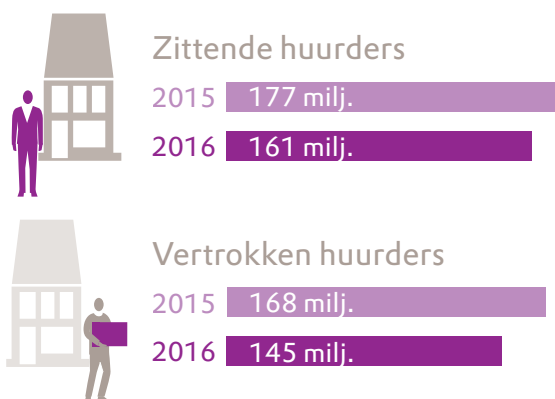
AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN DALEN



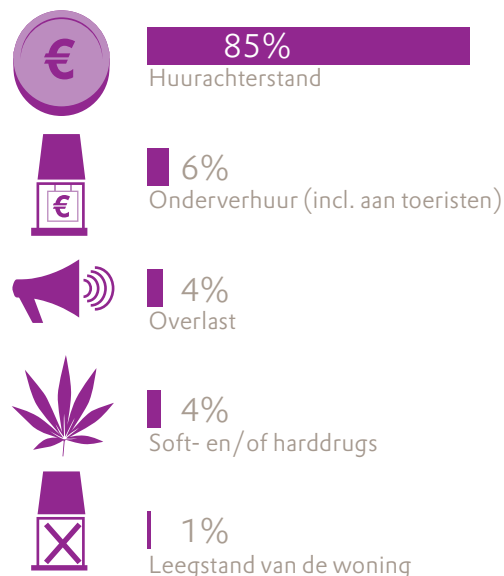
1.700 HUURDERS VERLATEN DE WONING ZELF NA VONNIS



TOTALE BETALINGSACHTERSTAND IS AFGENOMEN MET RUIM 10%



COMBINATIE VAN OORZAKEN VOOR HUISUITZETTING VALLLEN VAAK ONDER HUURACHTERSTAND



HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

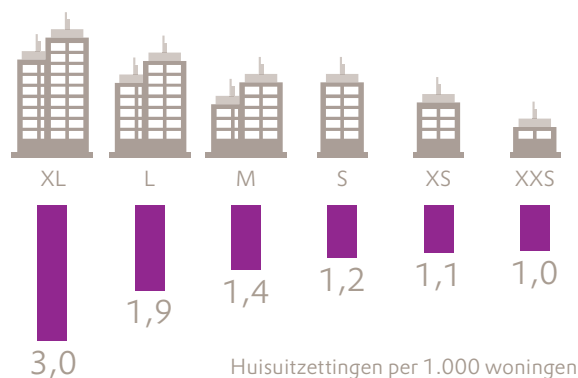
In totaal voerden woningcorporaties in 2016 ongeveer 4.800 huisuitzettingen uit. Het gaat in de meeste gevallen om een huurachterstand. Bij vier op de vijf huisuitzettingen gaat het om een eenpersoons-huishouden. Grotere corporaties hebben vaker te maken met huisuitzettingen. Dit komt onder andere doordat zij in zeer sterk stedelijke gebieden actief zijn.

MAATREGELEN TER VOORKOMING

Maatregelen	Percentage
Telefonisch contact	97%
Huisbezoek	90%
Samenwerken/inschakelen andere instanties	85%
Intensieve samenwerking met de gemeente	71%
Aanscherpen incassobeleid	63%

Corporaties proberen het aantal huisuitzettingen in verband met huurachterstand te beperken. Zij nemen hiervoor verschillende maatregelen. In bovenstaande tabel staan de vijf meest genoemde maatregelen. Dit zijn dezelfde maatregelen als in 2015. Opmerkelijk is dat bijna alle percentages hoger liggen dan voorgaand jaar.

GROTE CORPORATIES HEBBEN MEER HUISUITZETTINGEN



Bij grotere corporaties vinden relatief de meeste huisuitzettingen plaats, 3 per 1.000 woningen. Dit is gerelateerd aan de mate van stedelijkheid van hun werkgebied. In de zeer sterk stedelijke gebieden vinden namelijk de meeste huisuitzettingen plaats.

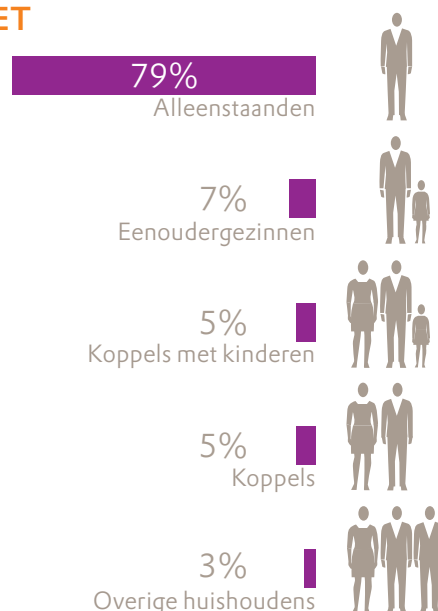
Mate van stedelijkheid	Uitzettingen per 1.000 woningen
Zeer sterk stedelijk	3,0
Sterk stedelijk	1,8
Matig stedelijk	1,4
Weinig stedelijk	1,3
Niet stedelijk	1,1

UITSPLITSING HUISUITZETTINGEN

Prijssegment huurwoning	Percentage	Uitzettingen per 1.000 woningen
Minder dan €410	20%	2,6
€410 - €629	60%	1,9
€629 - €711	12%	1,6
Meer dan €711	8%	3,6

De meeste huisuitzettingen vinden plaats in de woningen met een huur tussen 410 en 629 euro. Hiervan telt Nederland de meeste. Naar verhouding vinden echter de meeste huisuitzettingen plaats in de categorie boven 711 euro, ongeveer 3,6 huisuitzettingen per 1.000 woningen.

ALLEENSTAANDEN VAKER UITGEZET



Corporaties houden in 60 procent van de gevallen niet bij welk type huishouden betrokken is bij een uitzetting. Als dat bekend is, blijkt de groep alleenstaanden tussen 30 en 60 jaar het grootst, gevolgd door de alleenstaande jongeren tussen 18 en 30 jaar oud. Dit zijn tevens relatief de grootste groepen met 2,9 en 2,6 huisuitzettingen per 1.000 woningen.

HUISUITZETTINGEN & HUURACHTERSTANDEN

Het aantal huisuitzettingen door corporaties nam in 2016 met 14 procent af ten opzichte van 2015. Daarmee zet de trend uit 2014 en 2015 door. Woningcorporaties zetten zich in voor het huisvesten van mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben. Corporaties doen er alles aan om huisuitzettingen door huurachterstand te voorkomen

Voor het derde jaar op rij daalt het aantal huisuitzettingen door corporaties. Deze daling lijkt te maken te hebben met de aantrekkende economie. Ook het aantal gerechtelijke vonnissen daalde ten opzichte van 2015. Dat geldt eveneens voor het totale bedrag aan huurachterstanden. Tegelijkertijd signaleren Aedes-leden dat een grote groep huurders niet of nauwelijks van de aantrekkende economie profiteert en een slechte financiële positie heeft.

SCHULDEN VOORKOMEN

Woningcorporaties blijven er daarom op verschillende manieren alles aan doen om huisuitzettingen te voorkomen, ook al is er sprake van schulden. In 2016 hebben corporaties nog meer middelen ingezet om het snel oplopen van huurschuld te voorkomen. De samenwerking met gemeenten (wijkteams) en schuldhulpverlening bij het vroeg signaleren van schulden is bijvoorbeeld versterkt. Daarnaast nemen corporaties zelf steeds meer maatregelen. Zo gaat inmiddels 90 procent van de corporaties op huisbezoek en nemen vrijwel alle corporaties (97 procent) telefonisch contact op met huurders. Corporaties maken ook gebruik van moderne middelen, zoals whatsapp, om oplopende huurachterstand te voorkomen.

Ook na een gerechtelijk vonnis blijven corporaties zoeken naar manieren om huisuitzetting te voorkomen. Steeds meer corporaties maken gebruik van een zogeheten 'gebruiksovereenkomst na ontbinding'. Hierin staan duidelijke afspraken waaraan een huurder zich moet houden, bijvoorbeeld over een betalingsregeling en begeleiding. Als de bewoner zich aan deze afspraken houdt, mag hij in de woning blijven wonen. Doet hij dit niet, dan volgt alsnog een huisuitzetting.

Toch kunnen al deze inspanningen niet altijd voorkomen dat er mensen uit huis gezet worden. De meeste huisuitzettingen vinden in 2016 plaats bij alleenstaanden. Bij stellen (met en zonder kinderen) gaan corporaties hier veel minder vaak toe over. In

sociale huurwoningen worden veel minder mensen uitgezet dan in vrije sector huurwoningen met een huur boven de 710 euro. In 85 procent van de gevallen is de huurachterstand de reden voor huisuitzetting. Ook kunnen andere oorzaken hieraan ten grondslag liggen zoals drugs, overlast en onderverhuur. Wanneer deze zaken de hoofdreden van een vonnis zijn, volgt vrijwel altijd ontruiming.

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, incassobureau's en corporaties. Ook is het wenselijk dat de wachttijden voor een uitkering of toeslag korter worden. Corporaties willen verder graag verplicht budgetbeheer voor huurders die hun financiën zelf niet op orde krijgen. Aedes-leden blijven er ook voor pleiten dat de Belastingdienst geen voorrang meer krijgt bij het innen van schulden.

INSPIRERENDE VOORBEELDEN

Verspreid over het land zien we een aantal inspirerende voorbeelden die bijdragen aan het voorkomen van huurachterstand/of huisuitzettingen. Door een sociale en preventieve incasso heeft [Woonconcept](#) in Drenthe de huurachterstand met ruim dertig procent kunnen verlagen. In grootstedelijke gebieden hebben bewoners vaker meervoudige problemen. [Mitros](#) (Utrecht en Nieuwegein) laat zien dat dit vraagt om een proactieve schuldenaanpak. Medewerkers van de corporatie en de gemeentelijke schuldhulpverlening gaan in Nieuwegein samen bij de huurders op bezoek en proberen een oplossing te vinden. Wanneer het toch tot een vonnis komt waardoor het huurcontract moet worden ontbonden, probeert woningcorporatie [Sité](#) in Doetinchem ontruiming toch nog te voorkomen. Onder strikte voorwaarden en met duidelijke afspraken kan een huurder dan in zijn huis blijven wonen.

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.