

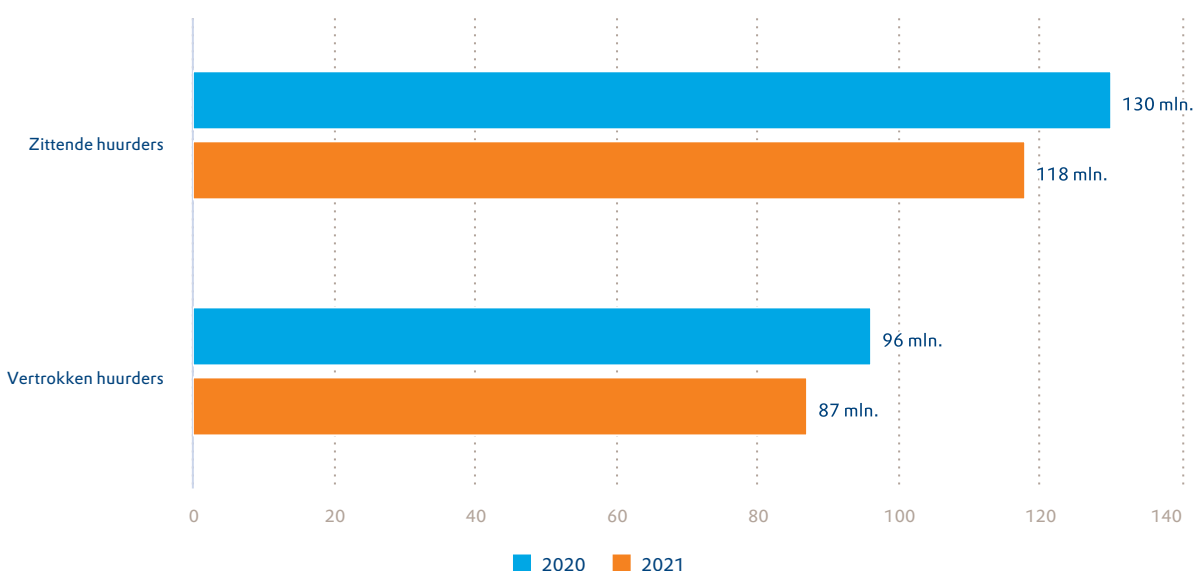
HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 2022

De afgelopen jaren daalde het aantal huishoudens met huurachterstand, waarbij ook de omvang van de huurachterstand daalde. Het aantal huisuitzettingen door corporaties nam verder af van 3.000 in 2018 naar 1.400 in 2021. Dit blijkt uit de enquête die Aedes heeft gehouden onder bijna 150 corporaties. Zij bezitten 65% van het totaal aantal corporatiewoningen. De resultaten zijn doorberekend voor de gehele sector.

Nu de coronaperiode hopelijk grotendeels achter ons ligt, lijkt deze weinig financiële impact te hebben gehad op het aantal huishoudens met huurachterstand en het aantal huisuitzettingen. Corporaties werken ook hard aan het voorkomen van schulden en huisuitzettingen. Wel zijn er zorgen over de komende maanden.

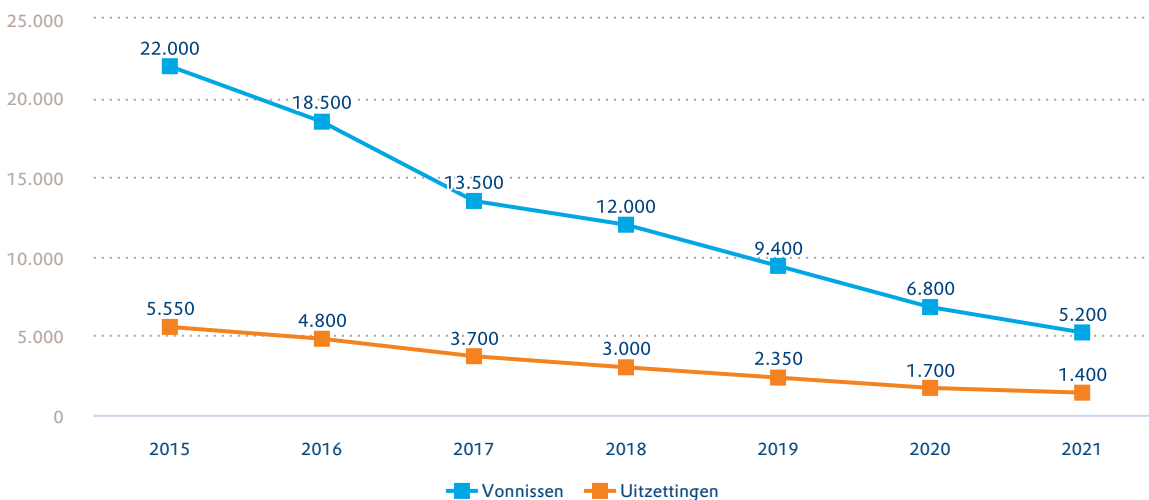
DALING HUURACHTERSTAND IN EURO'S

De totale huurachterstand bedroeg in 2021 bij alle corporaties samen 118 miljoen euro. Dat was lager (- 9%) dan in het jaar daarvoor.



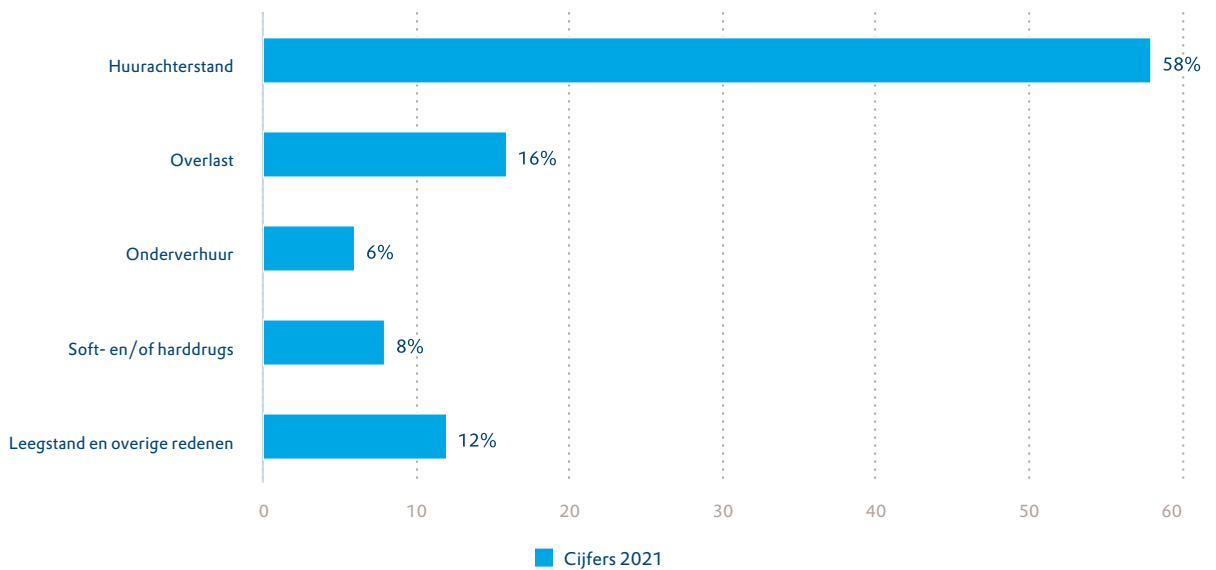
VERDERE DALING AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN

Zowel het aantal gerechtelijke vonnissen als het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen daalt sinds 2015. Een vonnis leidt lang niet altijd tot een huisuitzetting. Ook na een vonnis blijven corporaties zich inzetten om huisuitzetting te voorkomen en voor huurders is een vonnis vaak aanleiding alsnog in actie te komen.

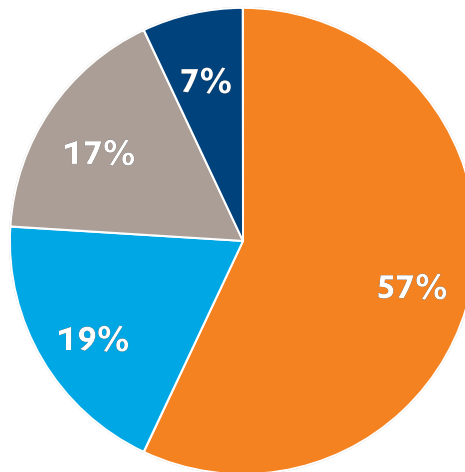


HOOFDREDELEN VAN HUISUITZETTINGEN

In bijna 6 van de 10 gevallen is huurachterstand de hoofdreden van een huisuitzetting. Daarna komen het veelvuldig veroorzaken van overlast, drugs in de woning en illegale onderverhuur.

**GEDWONGEN ONTBINDINGEN HUURCONTRACT**

Als het na een gerechtelijk vonnis tot ontbinding van het huurcontract komt, blijkt in bijna 6 van de 10 gevallen een gedwongen huisuitzetting nodig. Ook vertrekken bewoners zonder bericht of afspraak over de betalingsachterstand (Noorderzonnen). Ontbinding van het huurcontract kan ook buitenrechtelijk na sluiting van een woning door de burgemeester vanwege drugsoverlast.



■ Gedwongen huisuitzettingen ■ Bewoner levert zelf sleutel in ■ Noorderzonnen ■ Buitenrechtelijke ontbinding

HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 2022

HUURACHTERSTANDEN NEMEN WEER TOE IN 2022

De huurachterstanden zijn in de 'coronajaren' 2020 en 2021 verder gedaald. Het totale bedrag aan huurachterstanden bedroeg bij corporaties in 2019 nog € 244 miljoen. In 2020 was dit bedrag € 226 miljoen en dit daalde in 2021 verder naar € 205 miljoen. Een afname van 16%.

Eind 2020 was er bij 150.500 huurders sprake van huurachterstand. Dit was eind 2021 gedaald tot 113.100 huurders. Van deze huurders heeft iets meer dan de helft een schuld van 1 tot 3 maanden huur. Ook het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale huurinkomsten nam af van 1,2% naar 1,0% in 2021.

In de eerste maanden van 2022 ziet 37% van de corporaties een toename in het aantal huurders met huurachterstand, waarvan bijna de helft ook een toename ziet in de omvang van de achterstand. 20% constateert daarentegen in dezelfde periode een afname in het aantal huurders met huurachterstand.

De helft van de corporaties krijgt signalen dat meer huishoudens om betalingsregelingen en/of maatwerk vragen en dat huurders aangeven de huur en/of energierekening niet te kunnen betalen. Er zijn zorgen dat dit vooral in de tweede helft van 2022 meer zichtbaar wordt.

Veel corporaties anticiperen op de slechter wordende economische omstandigheden. Bijna 60% van de corporaties heeft dit jaar nieuw beleid ontwikkeld of gaat dit ontwikkelen. Van deze corporaties biedt 57% de mogelijkheid voor een gesprek met een budgetcoach, 47% 'pauzeert' de incasso en 42% verwijst naar de Voorzieningswijzer. Ook bieden corporaties vaker een Energiecoach, Geldfit.nl, Schuldhulpmaatje of persoonlijke gesprekken aan.

Nibud voerde in opdracht van Aedes en Woonbond een onderzoek uit naar *Wat betekenen betaalrisico's in de praktijk?* Uit dit nog te publiceren onderzoek blijkt onder meer dat sommige mensen sneller en langer in problemen komen en blijven. Zij zijn minder in staat zichzelf financieel te redden of daarbij hulp te zoeken. Daarbij gaat het over mensen met beperkte taal- en rekenvaardigheden, mensen met een migratieachtergrond, mensen met een verstandelijke beperking of mensen met een wisselend inkomen. Meer dan 60% van de corporaties bevestigen dit beeld.

VROEGSIGNALERING

Verreweg de meeste corporaties (75%) nemen binnen een maand contact op met de huurder als een betaling achterwege is gebleven. De anderen doen dit binnen 2 maanden.

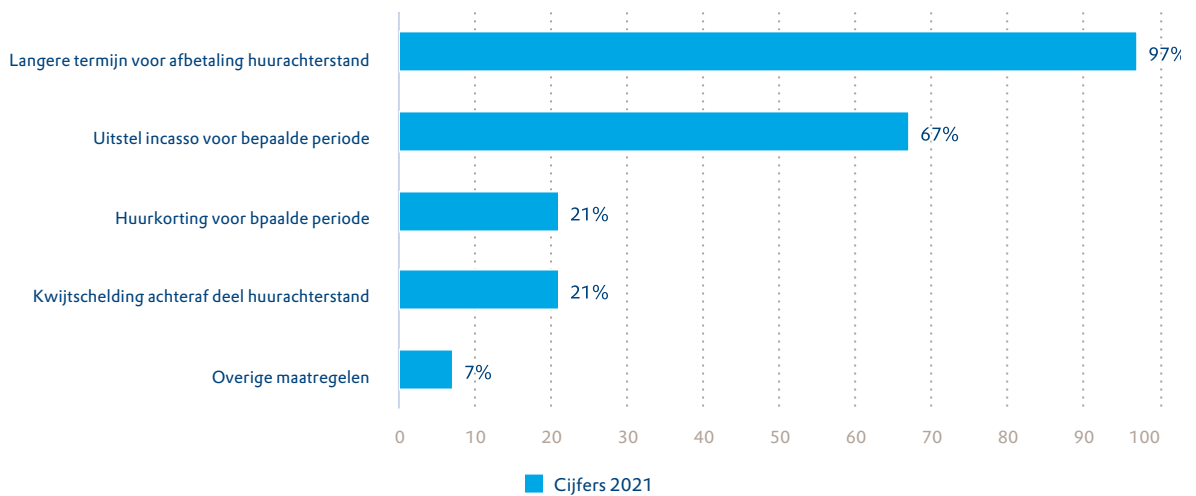
Alle corporaties gebruiken hiervoor telefonisch contact of anders via e-mail, sms en Whatapp. Bijna 9 op de 10 corporaties gaan ook bij huurders op huisbezoek en/of schakelen via de gemeente de schuldhulpverlening in. Huisbezoek blijkt volgens 70% van de corporaties de meest effectieve methode om huurbetalingen weer mogelijk te maken.

Sinds begin 2021 is het wettelijk verplicht om gegevens over huurachterstanden te delen met de gemeente. Deze gegevensdeling gaat bij meer dan 93% deels of geheel goed. Vorig jaar was dit bij 80% het geval. Overigens geven 9 van de 10 corporaties aan dat de situatie in de praktijk nauwelijks is gewijzigd met de praktijk voor de wettelijke verplichting.

Een meerderheid van de corporaties (70%) maakt gebruik van het *Modelcontract bij het Convenant Vroeghulpverlening* en maakt daarnaast vaak aanvullende afspraken met de gemeente of andere organisaties. De helft van de corporaties ziet knelpunten in de samenwerking met de gemeente rondom vroegsignalering. Zo koppelen gemeenten vaak onvoldoende terug of een huurder daadwerkelijk meewerkt aan het schuldhulptraject. Een ander knelpunt dat corporaties noemen, is de beperkte capaciteit bij gemeenten en de lange doorlooptijden die hiervan het gevolg zijn.

VERSCHILLENDE BETALINGSREGELINGEN

Een steeds groter deel van de corporaties ziet een toename in het aantal betalingsregelingen. In 2021 zag 1 op de 3 corporaties dit toenemen. Dit liep de eerste maanden van 2022 op tot bijna 40%.



Naar schatting 112.600 huishoudens hebben in 2021 een verzoek tot een betalingsregeling gedaan. Met 104.500 huishoudens hebben corporaties een betalingsregeling afgesproken. In de eerste maanden van 2022 ontvingen corporaties naar schatting 48.000 verzoeken en is met 49.200 huishoudens een betalingsregeling afgesproken. Dit laat zien dat een betalingsregeling niet altijd tot stand komt na een verzoek van een huurder, maar ook op initiatief van de verhuurder kan worden afgesproken.

HUISUITZETTINGEN

De dalende trend bij zowel vonnissen als daadwerkelijke huisuitzettingen zet zich voort. Dat is opnieuw een bevestiging dat corporaties eventuele betalingsproblemen bij een huurder sneller signaleren en ook kunnen oplossen. Een gang naar de rechter voor een vonnis en een daadwerkelijke huisuitzetting blijft bij betalingsproblemen de minst gewenste oplossing. Toch blijkt dat bij huurachterstanden een gerechtelijk vonnis belangrijk is om uiteindelijk met de huurder tot een betalingsregeling te komen. Bij 81% van de vonnissen is huurachterstand de oorzaak, maar bij de uiteindelijke huisuitzettingen is dit nog maar bij 58% het geval. Bij een gang naar de rechter spelen vaak meerdere oorzaken een rol.

Corporaties zijn zeer terughoudend bij huisuitzettingen van huishoudens met kinderen. Daarvan is sprake bij slechts 8% van de uitzettingen. Vrijwel alle corporaties houden rekening met de huishoudenssituatie, waarbij ze vaak extra hulpverlening inzetten en ook kijken naar een goede opvang na een noodzakelijke huisuitzetting.

HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 2022

STILTE VOOR DE SCHULDENSTORM?

Het lijkt wat vreemd om midden in economisch zeer onzekere tijden, met een zeer hoge inflatie en oplopende energiekosten, te melden dat het aantal huurders met huurachterstand en ook het totaal bedrag aan huurachterstanden de afgelopen jaren is gedaald. Sinds 2020 zelfs met 16%. De coronajaren 2020 en 2021 hebben blijkbaar minder impact gehad op het aantal huurders met schulden dan verwacht. Wellicht dat andere uitgaven voor deze huishoudens lager zijn geweest (bijvoorbeeld vakanties), terwijl het inkomen in het algemeen stabiel is gebleven.

De signalen in de eerste maanden van 2022 zijn helaas minder positief. Een derde van de corporaties ziet al een toename van het aantal mensen met schulden en de helft daarvan ziet ook al een toename in de omvang van de huurachterstand. Veel corporaties anticiperen op deze zorgwekkende ontwikkelingen door hun beleid te herzien en verder uit te breiden. Persoonlijke gesprekken met huurders en hulp via budget- en energiecoaches voeren daarin de boventoon.

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

De huurontwikkeling in 2022 is relatief gematigd ten opzichte van de huidige inflatieontwikkeling. Voor de komende jaren (tot en met 2025) is nu een landelijke afspraak gemaakt om de gemiddelde huurontwikkeling 0,5 procentpunt onder de ontwikkeling van lonen en uitkeringen te laten zijn. Daarmee daalt naar verwachting de gemiddelde huurquote van huurders in sociale huurwoningen de komende jaren. Voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een hogere huurprijs komt er in 2023 of 2024 een eenmalige huurverlaging. De precieze uitwerking moet nog worden bepaald. Ook is afgesproken dat isolatiemaatregelen niet worden doorberekend in een huurverhoging voor de huurder. Daarnaast is het de verwachting dat het kabinet in de besluitvorming voor Prinsjesdag nog aanvullende maatregelen gaat nemen om de koopkracht van huishoudens verder te ondersteunen.

Hoewel dit pakket aan maatregelen huurders zeker helpt om de financiële onzekere tijden door te komen, is op dit moment moeilijk te zeggen of dit voldoende gaat zijn voor individuele huishoudens om uiteindelijke betalingsproblemen te voorkomen. Dit geldt zeker voor die groepen huurders die structureel meer risico hebben op schulden. Zoals mensen met beperkte taal- en rekenvaardigheden, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een migratieachtergrond of mensen met een wisselend inkomen.

PERSOONLIJKE AANDACHT

Corporaties verbeterden de afgelopen tijd veel in het helpen voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen bij hun huurders. In alle situaties wordt sneller gehandeld. Dat geeft minder stress voor de huishoudens die in de problemen komen en leidt ook tot een minder hoge schuldenlast. Toch blijft er ruimte voor verbetering. Betere samenwerking in de schuldhulpverlening met gemeenten en andere organisaties, meer aandacht voor groepen met een hoger risico op schulden en vooral meer persoonlijke aandacht.

Huurders kunnen door verschillende persoonlijke oorzaken in betalingsproblemen komen. Dat betekent dat deze huurders een persoonlijke aanpak verdienen. Die verantwoordelijkheid ligt niet exclusief bij de corporatie, maar het is belangrijk dat alle betrokken organisaties goed samenwerken om die persoonlijke aandacht te kunnen bieden. Uiteraard blijft de Rijksoverheid ervoor verantwoordelijk dat ieder huishouden voldoende inkomen heeft om in zijn levensonderhoud te voorzien.

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.