

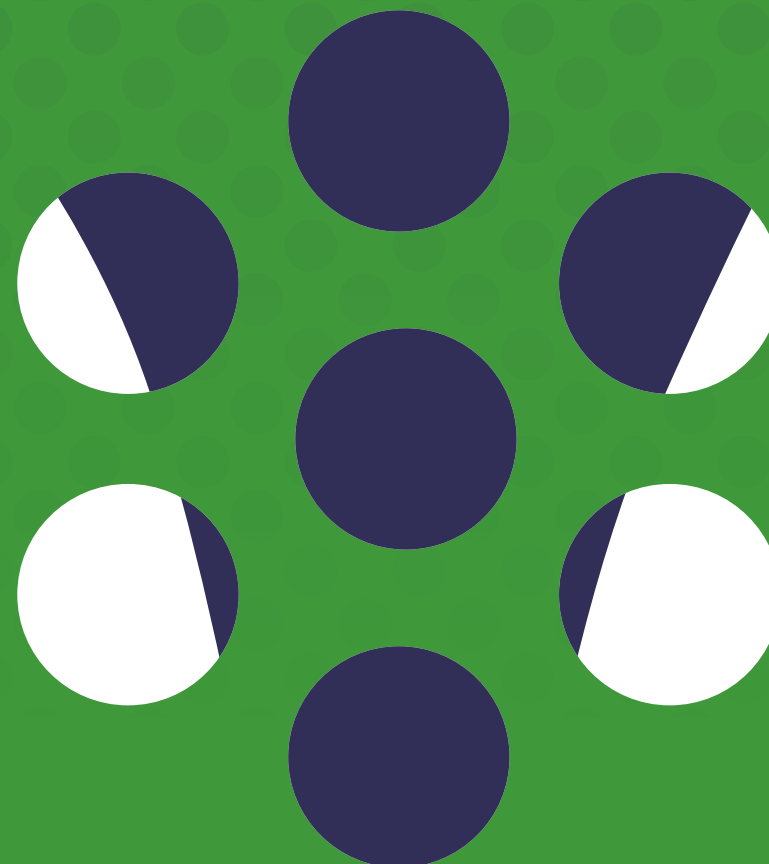
Naar nul huisuitzettingen

Zo doe je dat!



kennis en aanpak van
sociale vraagstukken

Sociale Vraagstukken®



Voorwoord

‘Goh, vertel?’

We waren burens: Marc Räkens en ik. Zo'n twintig jaar geleden raakten we aan de praat. Marc werkte voor de Amsterdamse opvangorganisatie HVO-Querido en was initiatiefnemer van het project De Vliegende Hollander. Zodra zij lucht kregen van dreigende huisuitzetting sprong een van hen op de fiets, belde aan en stelde de vraag: 'Goh, vertel?' In een geschiedenis vol aanmaningen, incasso's en dreigementen was het meestal voor het eerst dat iemand in levende lijve deze vraag stelde.

Dit verhaal was koren op mijn molen. Ik schreef al lang over de sociale sector en ergerde mij in toenemende mate aan de bureaucratische afstandelijkheid die bezit had genomen van veel hulpverleners. Wie met tegenslag in het leven kampte, werd geacht zijn zinnen bijeen te rapen, een afspraak te maken en volop gemotiveerd zijn opwachting te maken in de spreekkamers van de hulpverlening. Wie dat niet kon opbrengen, werd aan zijn lot overgelaten.

Landelijk leidde dat jaarlijks tot ongeveer twintigduizend huisuitzettingen. Ze werden

uitgevoerd alsof het een administratieve handeling betrof, bijna achteloos werd de inboedel door verhuizers afgevoerd. Dossier gesloten. Wat er verder met de bewoners gebeurde was geen onderwerp. Ze verdwenen van de radar, doken op bij de nachtopvang of begonnen aan een lange rondreis langs de slaapbanken van bekenden, om vaak alsnog op straat te belanden. Dat hier een elementair mensenrecht werd geschonden, daar sprak niemand over.

De ervaring van de Vliegende Hollander was dat de spiraal van ellende doorbroken kan worden als je alle signalen tijdig serieus neemt en als je moeite doet voor een warm contact. Bemoeien werkt, zo heette de eerste gezamenlijke publicatie die in 2003 (samen met Nies Medema) verscheen. En we muntten er een begrip voor of eigenlijk een oproep met een uitroep: Eropaf! Een kreet die - tot onze verbazing en tevredenheid - al snel een plek kreeg in officiële beleidsprogramma's, zoals Welzijn-Nieuwe-stijl.

Zo ontstond een beweging die tot vrijwel alle burelen van woningcorporaties, overheidsdiensten, gemeenten en andere instanties doordrong. Er werd steeds meer moeite gedaan om te voorkomen

dat mensen met oplopende huurschulden uit huis werden gezet - vroegsignalering, vroeg-eropaf, maatwerk, sociaal incassobeheer, rechterlijk toezicht. De kern bleef steeds hetzelfde: wees er op tijd bij (preventie) en zorg voor een warm contact! Het succes is er ook naar: het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstanden daalt nog steeds. Zelfs in die mate dat nu - na ruim 20 jaar - het nulpunt niet langer ondenkbaar is

In het kader van deze publicatie sprak ik wederom met mijn oude buurman Marc Räkens. Hij vertelde mij dat het nulpunt in Utrecht al vrijwel bereikt is. Nu de voormalige Utrechtse wethouder Maarten van Ooijen staatsecretaris van VWS geworden is, moet dit met vereende krachten - en dit boekje bij de hand - ook landelijk haalbaar zijn.

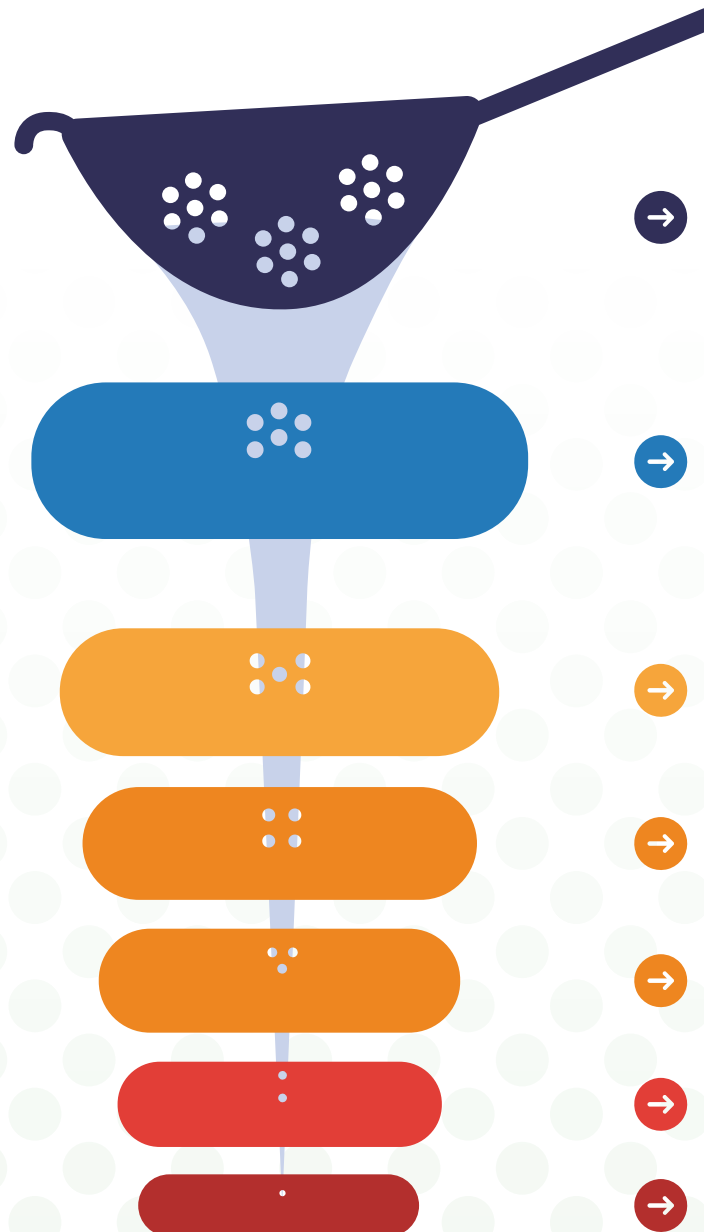
Jos van der Lans is publicist en de eerste voorzitter van de Stichting Eropaf!

Leeswijzer

Van fuik naar zeef of fuik?

Deze publicatie is geordend aan de hand van opeenvolgende fasen die uiteindelijk tot een ontruiming leiden, van het ontstaan van betalingsachterstanden tot de uiteindelijke uitzetting: de ontruimingszeef. Werkt de zeef goed, dan zeeft deze in elke fase huurders met achterstanden eruit.

Werkt de zeef niet goed, dan wordt het een fuik waar zowel huurder als verhuurder in vast komen te zitten. Ontruiming lijkt dan onafwendbaar. De uitdaging is om van de fuik een goed werkend stelsel van op elkaar volgende zeven te maken (zoals het grafisch model weergeeft). Alleen dan is de aanpak van begin tot eind sluitend en brengen we het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand terug tot vrijwel nul.



→ Fase 0. Preventie

→ Fase 1. De huurachterstand

→ Fase 2. De deurwaarder

→ Fase 3. Het vonnis

→ Fase 4. Na het vonnis

→ Fase 5. De ontruiming

→ Fase 6. Na de ontruiming

Oude schuldeisers stonden weer op Lina's stoep

Lina is eind veertig en heeft vier kinderen en een kleinkind. Twee kinderen wonen nog thuis. In 2018 is ze verhuisd van een vrij grote gemeente naar een kleinere gemeente in het Groene Hart. Ze heeft op dit moment geen betaald werk en leeft van een uitkering.

Lina is in haar vorige woonplaats een jaar of tien geleden vanwege schulden uit huis gezet. Ze kwam met haar kinderen in de opvang terecht en werd onder bewind gesteld. Een heel stressvolle situatie voor haar en de kinderen. Haar schulden heeft ze toen deels afgelost en het restant is gesaneerd. Het bewind is daarna beëindigd.

Bij de schuldsanering is op de een of andere manier iets misgegaan, waardoor in 2018 sommige oude schuldeisers in haar nieuwe woonplaats weer op de stoep stonden.



Ze zocht daarop contact met de gemeente waar ze voorheen woonde om aan te tonen dat haar schulden toch echt gesaneerd waren. Het lukte haar echter niet om door de bureaucratie heen te breken. Ze zag geen andere mogelijkheid dan deze oude 'schulden' toch te gaan aflossen. Met een krap budget en een nieuwe huurachterstand als gevolg. Wederom dreigde een huisuitzetting.

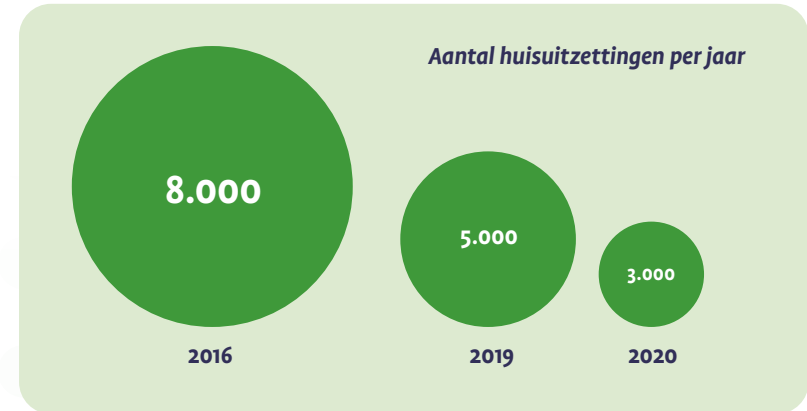
Daarop zocht Lina contact met schuldhulpverlening. Die ging voortvarend te werk en schakelde direct een bewindvoerder in. Lina voelt zich in tegenstelling tot in haar vorige gemeente als mens behandeld. Haar gezin is door deze snelle actie van de schuldhulpverlening een tweede ontruiming bespaard gebleven.

[Meer lezen over Lina en twee andere huurders?](#) ➔

Waarom en voor wie deze publicatie?

Het aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand neemt de laatste tijd sterk af. Werden in 2016 door corporaties en particuliere verhuurders na tussenkomst van de rechter nog ruim achtduizend huurovereenkomsten ontbonden (huisuitzettingen), in 2019 waren dat er vijfduizend en in 2020 daalde dit tot ongeveer drieduizend. Dat zijn er overigens nog altijd zo'n acht à negen per dag. Inmiddels is het voorkomen van

huisuitzettingen wegens huurschuld de norm. Niet alleen vanwege de schade en ontwrichting voor de betrokkenen, maar ook vanwege de hoge maatschappelijke kosten. Althans, bij de partijen die de ontbinding van huurovereenkomsten via de rechter laten lopen. We hebben geen zicht op de aantallen huurders die particuliere verhuurders onrechtmatig uitzetten of op mensen die hun huis verliezen omdat hun tijdelijke contracten aflopen.



Uitgangspunt is dat iedereen recht heeft op een woonplek

Deze publicatie bevat de cijfers van partijen die de ontbinding van huurovereenkomsten via de rechter laten lopen. De groep die onderdak dreigt te verliezen vanwege overlast, illegale bewoning of bijvoorbeeld wietteelt valt buiten de scope van deze publicatie. Dat geldt ook voor de groep particuliere verhuurders die onrechtmatig uitzetten of voor mensen die hun huis verliezen omdat hun tijdelijke contracten aflopen. Willen we dakloosheid vanwege huisuitzetting voorkomen, dan moeten er ook voor deze groepen oplossingen gevonden worden (Zie onder andere publicaties en [deze](#) publicatie van stadsgeograaf Cody Hochstenbach).

Wonen is een **basisbehoefte** en een **mensenrecht**. Dat houdt in dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woonplek. Dat legitimeert een stevige inzet op het uitbannen van dakloosheid. Dat betekent ook dat huisuitzetting niet mag leiden tot verlies van onderdak. Het zorgen dat mensen hun woonruimte niet verliezen, bijvoorbeeld door huisuitzettingen te verbieden of altijd te zorgen voor alternatieve woonruimte, draagt daaraan bij. Zowel rechtsbescherming als het meenemen van de stem van de huurder bij de zoektocht naar oplossingen, dient centraal te staan.

Op basis van dit gedachtegoed, heeft Eropaf! in afstemming met Movisie goede voorbeelden op het brede terrein van het voorkomen en oplossen van huisuitzettingen door huurachterstanden beschreven. Hiermee is het eerder door Eropaf! ontwikkelde **praktijkmodel voorkomen huisuitzettingen** uit 2018 aangevuld en sluitend gemaakt. We willen zo zowel uitvoerders als beleidsmakers in brede zin, van wonen tot het sociaal domein, voorzien van oplossingen om het aantal huisuitzettingen verder te reduceren.

0 Preventie

Dit model richt zich op het voorkomen van huisuitzettingen vanwege huurachterstanden, maar voorkomen van betalingsachterstanden is natuurlijk beter. Preventie is dan ook van groot belang. Er zijn allerlei oorzaken voor geldzorgen en betalingsproblemen. De laatste jaren zien we steeds vaker dat mensen eenvoudigweg niet rond kunnen komen. Zo ziet **Nibud** → dat huishoudens in 2019 meer dan de helft van het inkomen kwijt zijn aan vaste lasten. Idealiter zou dit aandeel niet boven de vijftig procent moeten uitkomen, aldus het Nibud. Tien jaar geleden lag het percentage gemiddeld nog vijf procent lager.

Ook **corona** → heeft de nodige negatieve impact op de huishoudportemonnee van mensen in kwetsbare posities. Een scheve balans tussen inkomsten (te weinig) en noodzakelijke uitgaven (stijgende kosten van de vaste lasten) maakt dat de bestaanszekerheid van huishoudens onder druk staat. Volgens het Nibud geldt dit voor ten minste elf procent van alle huishoudens. Het huidige **inkomensondersteuningssysteem** → is onvoldoende om armoede tegen te gaan.

Voor structurele oorzaken van betalingsachterstanden en hoe deze te voorkomen is steeds meer aandacht. Lees bijvoorbeeld de **Propositie De winst van**

het sociaal domein → van DIVOSA en VNG waarin zij een oproep doen werk te maken van bestaanszekerheid.

Wat kan de verhuurder doen?

Bij huurverhogingen of stijgende energieprijzen kunnen verhuurders (ongevraagd) informatie verschaffen over ondersteuning bij financiële problemen. Steeds meer verhuurders geven al bij het aangaan van de huurovereenkomst informatie over financiën en wat te doen bij het ontstaan van betalingsachterstanden. Dit kan gebeuren in de vorm van een gesprek waarin ook zaken als toeslagen en andere inkomensondersteunende voorzieningen aan de orde komen.



Voorbeelden van dergelijke kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders:

- **Gratis budget- en energieadviesgesprek voor huurders in Amsterdam: Gratis Budget- en Energieadviesgesprek voor huurders – Rochdale** →
- **Kennismaken met nieuwe huurders in Nijmegen: ‘Dit dóét iets in de wijk, dat merken we gewoon’ – Portaal** →
- **Financieel servicegesprek in Tilburg: Financieel service gesprek – MOM Tilburg** →

1 De huurachterstand

Als er financiële problemen ontstaan gaan de meeste mensen nog lang door met het betalen van de huur. Tot ook dat niet meer gaat en de huurachterstand begint. Veel verhuurders proberen dan op alle mogelijke manieren contact te zoeken met hun huurders: bellen, mailen, op huisbezoek gaan, of appen, ook buiten kantooruren. Als dit niet lukt, is het melden van de huurachterstand door de verhuurder bij de gemeente de volgende stap.

Sinds 1 januari 2021 is in de Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening (WGS) opgenomen dat gemeenten een meldsysteem moeten inrichten waar verhuurders betaalachterstanden kunnen melden. De bedoeling is dat de gemeente dan stappen kan ondernemen om verdere escalatie (uitzetting) te voorkomen. Melden is voor verhuurders geen vrije keuze (meer), maar een verplichte stap in het incassotraject.

Uit de praktijk weten we dat mensen vaak heel lang zelf proberen om schulden op te lossen, waardoor deze hoog op

Wanneer is een betalingsregeling afdoende?

Een **betalingsregeling** ➡ is alleen een goed instrument als de schulden redelijk overzichtelijk zijn en er niet te veel schuldeisers.

Bij problematische schulden – schulden die de schuldenaar niet zelf binnen drie jaar kan oplossen – of bij meerdere schuldeisers die elkaar in de weg kunnen lopen, is de kans groot dat een betalingsregeling niet succesvol zal zijn. Dan is doorverwijzing naar schuldhulp nodig.

kunnen lopen, voordat zij uiteindelijk om ondersteuning vragen. Onder andere schaarste, schaamte en gevoelens van onmacht spelen hierbij een rol. Goed georganiseerde vroegsignalering voorkomt dit en biedt tijdig hulp en ondersteuning.

Wat kan de verhuurder doen?

Voor woningcorporaties, particuliere verhuurders en andere vaste-lastenpartners geldt dat zij betaalachterstanden melden bij de gemeente, met de WGS als wettelijke basis om dit ook zonder expliciete



toestemming van de huurder of klant te doen. Wel wordt van verhuurders en andere partijen verwacht dat zij actief een maatschappelijk verantwoord incassobeleid voeren. Dit betekent ook dat zij realistische en duurzame betalingsregelingen moeten treffen die tenminste rekening houden met de **wettelijke beslagvrije voet** ➔. Meer voorbeelden en informatie over de WGS zijn te vinden in de handreiking van Platform 31:

Handreiking vroegsignalering van (huur) schulden ➔.

Een goede relatie tussen huurder en verhuurder begint natuurlijk al eerder, lang voordat achterstanden ontstaan. 'Als een woningcorporatie eerder al sympathiek communiceert met de huurder, dan wordt hij niet gezien als vijand, maar als professionele vriend waartoe de huurder

zich kan wenden bij het ontstaan van problemen', vertelde een deelnemer aan een expertbijeenkomst die we over dit onderwerp organiseerden.

Wat kan de gemeente doen?

Gemeenten zijn op grond van de WGS verplicht om na een melding schuldhulpverlening aan te bieden. In de praktijk zien we dat aan de hand van de

Amsterdam: huur inhouden op de uitkering

Van alle huurders die in Amsterdam bij de gemeente worden gemeld vanwege huurachterstand heeft zo'n twintig procent een uitkering op grond van de Participatiewet. Zij komen terecht bij de sinds 2016 bestaande speciale vroegsignaleringsaanpak: de Geregelde Betaling. Vast onderdeel van deze aanpak is een inhouding van de lopende huur op de uitkering die, met toestemming van de huurder, rechtstreeks wordt overgemaakt aan de verhuurder. Zo loopt de huurachterstand niet verder op en wordt in een aantal gevallen bovendien dakloosheid voorkomen.

De aanpak is succesvol en kent weinig uitval. Deze huurders met huurachterstanden worden uitgenodigd voor een budgetadviesgesprek met een klantmanager en een schuldhulpverlener van het buurtteam. De meesten geven gehoor aan de uitnodiging en gaan akkoord met de

inhouding van de lopende huur op de uitkering. Tijdens het budgetadviesgesprek wordt breed naar de situatie van de huurder gekeken: welke hulp is nodig? In de meeste gevallen komt door dit contact een duurzame betalingsregeling voor de huurachterstand tot stand, waarbij meteen ook een overdracht aan de deurwaarder wordt voorkomen. Voor slechts één op de vijf wordt uiteindelijk een schuldhulpverleningstraject ingezet. Na negen maanden wordt er geëvalueerd, met als doel om waar mogelijk de huurinhouding weer stop te zetten. In de praktijk blijken de meeste huurders dit helemaal niet te willen: ongeveer 90 procent kiest ervoor dat WPI, de gemeentelijke afdeling Werk, Participatie en Inkomen, de huur blijft inhouden en rechtstreeks aan de verhuurder overmaakt.

Lees meer over de Amsterdamse aanpak in de **digitale special** ➔ van het Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken.

meldingen door corporaties, particuliere verhuurders en andere partijen vaak een schifting wordt gemaakt. Mensen met relatief lage schulden ontvangen per brief informatie over de mogelijkheden voor ondersteuning of schuldhelpverlening. De huishoudens met grotere achterstanden worden persoonlijk benaderd. Op www.vroegsignaleringshv.nl staat onder meer een stappenplan over hoe vroegsignalering georganiseerd kan worden. Ook de eerdergenoemde **Handreiking vroegsignalering van (huur) schulden** van Platform 31 biedt relevante informatie. En in deze **Handreiking WGS in samenwerking met de Autoriteit Persoonsgegevens** is uitgewerkt wat wel en niet mag bij de verwerking van persoonsgegevens. De **Actieagenda Utrecht Schuldenvrij** laat goed zien hoe een gemeente breed in kan zetten op het voorkomen van betalingsachterstanden.

Een mooi voorbeeld van wat gemeenten kunnen doen, is de werkwijze Geregelde Betaling (Amsterdam) waarbij de gemeente de vaste lasten inhoudt op de uitkering om zo het ontstaan van (meer) achterstanden te voorkomen. Nieuwsgierig naar hoe dit in de praktijk wordt gebracht? Hierover is in de **digitale special** van het Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken meer te lezen.

Ook hier kun je verder lezen: **Het aantal huisuitzettingen in Amsterdam is praktisch nul. Hoe doen ze dat? | Preventie | Iedereen onder een dak (rijksoverheid.nl)**

Wat kan de hulpverlener doen?

Kenmerkend voor actieve vroegsignalering is dat er outreachend en stress-sensitief gewerkt wordt, zo nodig ook buiten kantooruren. Mensen die zichzelf niet melden, worden zo toch benaderd. Hier geldt dat de aanhouder wint. Vaak ontstaat, juist door de persoonlijke en outreachende benadering, uiteindelijk goed contact.



Intermediaire verhuur: huren van de zorginstelling

Bij intermediaire verhuur staat het huurcontract op naam van een zorginstelling. Die huurt de woning van de corporatie en de bewoner huurt van de zorginstelling waarvan ook begeleiding of hulpverlening wordt ontvangen.

In deze constructie komt het nog wel voor dat er huurachterstanden ontstaan die fors oplopen. Zorginstellingen zijn ook gebonden aan de **vroegsignaleringsplicht** waardoor ook zij eerder moeten ingrijpen.



Zo werken hulp- en dienstverlening stress-sensitief

Het uitgangspunt van stress-sensitief werken is het wetenschappelijke inzicht dat chronische stress invloed heeft op het gedrag van mensen. Mensen met chronische stress gaan meer bij de dag leven, zijn minder goed in staat om doelen en prioriteiten te stellen, emoties te reguleren en strategieën te ontwikkelen voor als het tegenzit. Dit vraagt om hulp- en dienstverlening die daar rekening mee houdt. De professional biedt coaching, die uitgaat van gelijkwaardigheid en mensen steunt bij het weer doelgericht handelen.

De volgende principes staan in deze aanpak centraal:

- Vermijd nog meer stress: ontvang de deelnemer in een stressvrije omgeving.
- Vermijd grote cognitieve belasting: bied informatie aan op een eenvoudige manier en via meerdere kanalen; vermijd ingewikkelde (toegangs)procedures; stuur herinneringsberichten.
- Versterk de executieve functies: doe voortdurend voor wat het betekent om te plannen, doelen te stellen en daarnaar te leven.

2 De deurwaarder

Deurwaarders zoals Dreverhave in het boek en de film Karakter bestaan gelukkig niet meer. Ook in deze beroepsgroep is sprake van een vermaatschappelijking van opvattingen en handelen. Een tot de verbeelding sprekend voorbeeld hiervan zien we bij deurwaarderskantoor Flanderijn: daar hebben ze regelmatig bijeenkomsten met ervaringsdeskundigen onder het motto **'Flanderijn luistert'** ➔.

Marc Mulder, senior ervaringsdeskundige bij Movisie, vertelt: 'Maak een duurzame betalingsregeling. In zo'n regeling is ruimte voor het aflossen van alle schulden, niet alleen die van de huurachterstand. Die laat ook ruimte voor het opbouwen van reserves en het grotendeels voortzetten van het bestaande leefpatroon van de inwoner. Het biedt tevens de mogelijkheid voor een aflospauze en voor het wijzigen van afspraken wanneer de omstandigheden veranderen. Sociaal incasseren dus.'

Maar als alle andere pogingen tot incasso, inclusief de melding bij de gemeente, niet het gewenste effect hebben gehad

blijft de juridische procedure over en zijn verhuurders uiteindelijk toch genoodzaakt een deurwaarder in te schakelen. Deze brengt, na wederom een of meerdere herinneringen of aanmaningen, een dagvaarding uit. In de juridische procedure wordt, op grond van de opgelopen huurachterstand, meestal ontbinding van de huurovereenkomst gevorderd.

In de dagvaarding maakt de deurwaarder namens de verhuurder ook inzichtelijk dat er in de voorfase alles aan gedaan is om het niet zo ver te laten komen. Zeker nu vroegsignalering betalingsachterstanden is opgenomen in de WGS is het zaak dat verhuurders (ook particuliere verhuurders) er aantoonbaar eerst alles aan doen om tot een regeling te komen. Voor schuldeisers betekent dit dat zij actief contact moeten zoeken met de gemeente of het daartoe door de gemeente ingerichte meldpunt. Voor deurwaarders betekent dit dat zij in hun dagvaarding moeten aantonen dat zij aan de verplichtingen en verwachtingen die voortkomen uit de WGS hebben voldaan.

Brieven van deurwaarders bevatten ingewikkelde en dreigende taal. Een probleem is dat veel mensen die met deurwaarders te maken krijgen **laaggeletterd** ➔ zijn (zo'n vijftig procent) en dat zij de in juridische taal gestelde brieven van de deurwaarder maar moeilijk begrijpen. Sommige deurwaarders en incassobureaus zetten expliciet in op het aanwakkeren van angst met ingewikkelde en dreigende taal; dit is onderdeel van hun verdienmodel. De Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders heeft een aantal **bijsluiters** ➔ ontwikkeld die deurwaarders kunnen meesturen bij hun formele brieven. Zo kunnen mensen in begrijpelijke taal lezen wat er eigenlijk staat. Daarnaast is meer stress-sensitief te werk gaan voor deurwaarders ook het overwegen waard; het zou weleens zo kunnen zijn dat het nettoresultaat daardoor beter wordt.

Niet alleen de verhuurder, ook de deurwaarder moet sociaal kunnen incasseren. Ook moet een deurwaarder 'stress-sensitief' zijn. Maar krijg je mensen dan wel in beweging? 'Zeker,' zegt Marc Mulder, senior ervaringsdeskundige bij Movisie, 'juist omdat de stress en dus de urgentie al aanwezig is. Als iemand achterstallige huur moet betalen, kun je dit op een stress-sensitieve toon in

een brief overbrengen door ook meteen oplossingen aan te bieden.' Dave Minis, beleidsmedewerker Sociale Zekerheid bij de gemeente Maastricht, vertelt dat ze dit in Maastricht toepassen: 'Wij stellen ons op als hulpverlener en proberen goed nieuws te brengen. We zien dat wanneer de stress afneemt, de rust terugkomt.'

Sociaal of maatschappelijk verantwoord incasseren ➔ is al een aantal jaren in opkomst. Immers, ook incasseren kan stress-sensitiever. Een voorbeeld hiervan is

incassobedrijf **Faircasso** ➔, maar sommige gerechtsdeurwaarders zoeken ook naar nieuwe rollen en taken. Zo is **De Nieuwe Gerechtsdeurwaarder** ➔ zich bijvoorbeeld aan het ontwikkelen tot een specialist in het (juridisch) regelen van schulden en het treffen en begeleiden van regelingen. Het is goed denkbaar dat zij dit goedkoper en effectiever kunnen doen dan de reguliere schuldhulpverlening en dat zo een vorm van frontoffice (buurt en wijkteams) en backoffice (de technische uitvoerders van de schuldsanering) gaat ontstaan.



De professionele vriend helpt echt

Sociaal werkers boeken de beste resultaten als er sprake is van een goed contact met de mensen voor wie zij werken. Hiertoe zijn vele methoden en technieken beschikbaar, denk bijvoorbeeld aan stress-sensitief werken of relationeel werken. Emeritus hoogleraar Hans van Ewijk introduceerde in Nederland het concept 'professionele vriend'. Dit is geen complexe methodiek, maar eerder een grondhouding die uitgaat van goed persoonlijk contact, met als doel de professionele betrokkenheid meer effectief te laten zijn.

Het Van Overleven Naar Leven (VONL) buurtteam in Amsterdam Nieuw West heeft deze benadering drie jaar lang in de praktijk gebracht. Na afloop van hun pilotperiode deden zij verslag van hun bevindingen, die **hier** ➔ te vinden zijn. Naar aanleiding hiervan sprak Eropaf! met Hans van Ewijk door over het concept professionele vriend. De film die we hiervan maakten staat **hier: De professionele vriend** ➔.

3 Het vonnis

Als de huurachterstanden oplopen, vordert de verhuurder bij de kantonrechter meestal ontbinding van de huurovereenkomst. Als de rechter deze vordering toewijst, mag de verhuurder de woning door een deurwaarder laten ontruimen maar dit hoeft niet; een verhuurder kan altijd nog van uitzetting afzien. Een vonnis waarin de rechter toestemming voor ontbinding geeft, blijft ongeveer een jaar van kracht. Zo'n vonnis wordt soms ook wel als stok achter de deur ingezet.

Steeds vaker toetsen kantonrechters ook of er in de voorfase voldoende pogingen tot preventie zijn gedaan. De meldplicht zoals opgenomen in de WGS vormt hier de basis van. Als er onvoldoende preventief gewerkt is, wordt de zaak niet in behandeling genomen of wijst de rechter de vordering af. Deurwaarders zorgen er daarom steeds vaker voor dat aan de wettelijke verplichting tot vroegtijdige signalering wordt voldaan en passen onder andere de inhoud van hun dagvaardingen hier al op aan. Zie hier een voorbeeld van

deurwaarderskantoor [Janssen en Janssen](#) ↪.

In sommige kantongerechten zijn tijdens zittingdagen regelmatig ook mensen van de schuldhulpverlening aanwezig zodat ter plekke het eerste contact met de huurder gelegd kan worden. Veel is erop gericht om escalatie, het oplopen van de kosten en uiteindelijk uitzetting en dakloosheid te voorkomen.

Bij het overgrote deel van de zittingen over huurachterstanden komt de huurder niet opdagen. Deze vonnissen worden in hun afwezigheid, 'bij verstek', gewezen en bijna altijd krijgt de eiser (verhuurder) dan de vordering toegewezen. De verwachting is echter dat kantonrechters ook in verstekzaken steeds nauwkeuriger gaan onderzoeken of aan de wettelijke meld- en zorgplicht van de verhuurder ten aanzien van de huurder is voldaan. Zo treedt de meldplicht een beetje in de plaats van de inmiddels grotendeels weggefallen rechtshulp.

4 Na het vonnis

Op grond van een ontbindingsvonnis mag een verhuurder aan de deurwaarder vragen om tot ontruiming over te gaan, maar dit is niet verplicht. Veel mensen zijn zelfs van mening dat we huisuitzettingen wegens huurschulden moeten **verbieden** [↗](#). De sociaal-maatschappelijke schade bij de betrokken huishoudens en hun omgeving is te groot. Bovendien zijn de moeite en kosten die gepaard gaan met het mensen weer naar een maatschappelijk ingebedde situatie begeleiden, hoog. Zo hoog dat dit een verbod op uitzettingen wegens betalingsachterstanden rechtvaardigt. Hierover nam de Tweede Kamer, onder andere op initiatief van CDA Tweede Kamerlid **René Peters** [↗](#), meerdere moties aan, die echter tot op heden niet zijn uitgevoerd.

Een ontbindingsvonnis blijft ongeveer een jaar geldig, dus ook in die periode is er nog ruimte om de situatie te keren en de betrokken partijen een kans te bieden. Dit kan bijvoorbeeld door de huurder(s) wel in de woning te laten blijven, maar hieraan nadere voorwaarden te verbinden.

Beter Wonen Utrecht heeft voorbeeld overeenkomst voor aanvulling op huurcontract

Beter Wonen Utrecht heeft een voorbeeld overeenkomst die als aanvulling op de standaard huurovereenkomst gebruikt kan worden. Hierin staat expliciet dat de huurder geen stem heeft in wanneer de begeleidingsovereenkomst beëindigd wordt. Wij denken dat het goed is om dit juist wel te doen. Te vaak gaat het al over mensen zonder dat zij zelf gehoord of gekend worden. Wat ons betreft is het dus belangrijk om de huurder zelf juist wel (ook) een stem te geven. [Bekijk het voorbeeld van Beter Wonen hier](#) [↗](#).

Ondersteuning bij het beheer van de financiën bijvoorbeeld; of overname van de financiën door een inkomensbeheerder of zelfs beschermingsbewindvoerder; of begeleiding bij psychische, sociale en maatschappelijke problemen.

Intermediaire verhuur en addendum huurovereenkomst

Begeleiding door een instelling of gemeente kan een voorwaarde zijn om van daadwerkelijke uitzetting af te zien. Tot nu toe laat zo'n instelling meestal ook tijdelijk de huurovereenkomst op haar naam zetten. Dit biedt verhuurders garanties met betrekking tot bijvoorbeeld de huurbetaling. Aan deze intermediaire verhuur kleven wel een aantal nadelen, zo valt in **dit artikel** te lezen. Sinds opname van vroegsignalering in de WGS zijn intermediaire verhuurders overigens ook verplicht om oplopende huurachterstanden bij de gemeente te **melden** ➡.

Nadere voorwaarden zijn ook vast te leggen in een aanhangsel (het addendum huurcontract) bij de bestaande huurovereenkomst. De huurovereenkomst wordt dan als het ware uitgebreid met deze nadere afspraken. Zo'n addendum op de huurovereenkomst wordt ondertekend door alle drie de betrokken partijen (huurder, verhuurder en ondersteuner of begeleider). Zij komen ook met elkaar overeen dat dit aanhangsel gedurende de looptijd integraal onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst en dus rechtsgeldig is. Als het na verloop van tijd goed gaat, kan het aanhangsel verscheurd worden en resteert weer de oorspronkelijke huurovereenkomst. Het voordeel hiervan is dat de oorspronkelijke verhouding huurder-verhuurder in stand blijft en dat huurovereenkomsten niet meerdere keren gewijzigd en of op andere naam gezet hoeven te worden.

5

De ontruiming

6

Na de ontruiming

Volgens de mensenrechten en een uitwerking daarvan in de grondwet hebben mensen recht op adequate huisvesting. Huisuitzettingen zijn niet verenigbaar met het recht op wonen. En huisuitzetting mag niet tot dakloosheid leiden. Een uitzetting kan veel schade aanrichten. Zo wordt er vaak vrij grof en onzorgvuldig met de persoonlijke spullen en huisraad van mensen omgegaan. Deurwaarders zetten de spullen op straat; verder reikt hun bevoegdheid niet.

Gemeenten zijn verplicht de spullen gedurende een bepaalde tijd, ten minste dertien weken, op te slaan. Niet zelden raken mensen bij een uitzetting toch fotoboeken, diploma's, brieven en andere persoonlijke zaken kwijt. Over het opslaan van huisraad na een ontruiming maakte de VNG een handreiking: **Handreiking afvoeren en opslaan inboedels bij woningontruiming** [↗](#).

Tijdelijk toch een dak boven het hoofd: 'logeren'

Verschillende organisaties koppelen spoedzoekers, woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak, en mensen die woonruimte in hun huis over hebben. Het beschikbaar stellen wordt niet gezien als verhuur, maar als logeren. Degene die logeert bouwt geen huurrechten op. Hij of zij kan zich op het adres laten inschrijven.

De loge betaalt een vergoeding aan de bewoner. Dit heeft geen consequenties voor diens uitkering: er wordt een uitzondering gemaakt op de kostendelersnorm. De corporatie geeft toestemming. Als de hoofdbewoner een huurschuld heeft, kan de logevergoeding worden gebruikt om deze af te lossen. Zie: www.onderdepannen.nl [↗](#) of voor een vergelijkbare aanpak bij particulieren die huren in de vrije sector of een woning bezitten: www.derustplek.nl [↗](#).



Maastricht startte pilot 'De Wachtkamer'

Eind 2021 is Maastricht gestart met de pilot 'De Wachtkamer'. Bij zo'n zeven procent van de aangemelde huurders lukt het niet om tijdig in contact te komen en uitzetting te voorkomen. Vaak zijn dat mensen met ggz-problematiek en slechte ervaringen met de hulpverlening waardoor ze zorg mijden. De huurders kunnen na uitzetting voor zes tot acht weken in De Wachtkamer terecht. Voor deze periode is onder meer gekozen omdat het zo lang duurt om een bewind aan te vragen. De Wachtkamer is een eenvoudige woonvoorziening waar de (ex)huurders kunnen nadenken over oplossingen en over hoe zij verder willen. Terwijl ze daar wonen houdt het crisisteam contact met ze.

Besluiten huurders alsnog om mee te werken, dan kunnen ze terug naar hun eigen woning. Ze krijgen een huurcontract

met een addendum, aanvullende voorwaarden zoals het accepteren van bewind. Op deze manier zijn er minder transities in de krappe woningmarkt en worden welzijnsleed en maatschappelijke kosten voorkomen. De projectleider vertelt: 'Het ontruimingsvonnis wordt uitgevoerd en we plaatsen die mensen in een wachtkamerwoning. Dat is een sobere woning. We blijven die mensen overtuigen, je bent nu je woning kwijt, wat nu? Wil je die woning niet terug hebben? Je laat zien dat het menens is. We verwachten dat De Wachtkamer een krachtige methodiek zal zijn. De pilot loopt net, we willen die 93 procent opkrikken naar 98 of 99 procent.'

Lees meer over 'De Wachtkamer' in Maastricht in de [digitale special](#) ➔ van het Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken.

Tot slot

Naar nul is haalbaar

De wetswijziging in de WGS biedt, zowel in de sociale als in de particuliere sector, aanknopingspunten om nog meer aan het fundamentele recht op huisvesting vast te houden. Hoewel de Tweede Kamer meerdere malen een motie voor een verbod op huisuitzettingen wegens schulden aannam, heeft de regering deze tot op heden niet willen uitvoeren. Dat is, zoals zoveel, dus een verantwoordelijkheid van gemeenten.

Het is aan gemeenten om met alle betrokken partijen, zowel corporaties als particuliere verhuurders, bindende afspraken te maken rondom vroegsignalering en de daaropvolgende te ondernemen acties. Voorbeelden van goed functionerende praktijken zijn in deze publicatie bijeengebracht. Als alle gemeenten dit in hun eigen lokale context uitwerken, dan is het terugbrengen van het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstanden naar vrijwel nul zeker haalbaar.

Colofon

Auteurs: Catelijne Akkermans en Marc Räkens
Eindredactie: Jolanda Verhaart, Pien van der Sanden en Christine Kuiper
Vormgeving: Len Blonk

Overname van informatie uit deze publicatie is toegestaan onder voorwaarde van de bronvermelding: © Movisie, kennis en aanpak van sociale vraagstukken. De inhoud van deze publicaties is met grote zorg samengesteld. Desondanks is Movisie niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat door het gebruik van deze informatie. Maart 2022

Deze publicatie is tot stand gekomen dankzij financiering van het ministerie van VWS en mede op basis van input van iedereen die aanwezig was bij de online expertsessie op drie november 2021. Achtereenvolgens waren dit:

Ada van Dorp (sr. Beleidsmedewerker Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)
Anneke Verboom (Beleidsadviseur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties)
Ans Oudejans (Eropaf!)
Dave Minis (gemeente Maastricht)
Frank van der Schee (Basisberaad)
Frederique Westenberg (Woonbond)
Gerben Koekkoek (OGGZ Regisseur at GGD Gelderland-Midden)
Jan de Vries (Bureau Straatjurist/Straatalliantie)
Jolanda Scharenburg (NVVK)
Lisan Jansen Lorkeers, Margot Leegwater en Fons Lustenhouwer (Platform 31)
Marcel Ham (Tijdschrift Sociale Vraagstukken)
Marc Mulder, Yannick Burink, Mirjam Andries en Pien van der Sanden (Movisie)
Paola Woelders (Maatschappelijk werker Schulden en Preventie Rijnstad)
Rob Ravestein (Aedes)
Suzanne Jekel (Beleidsadviseur Utrecht Schuldenvrij)

ER
OP
AF



kennis en aanpak van
sociale vraagstukken

Sociale Vraagstukken®