Handreiking

Voorkomen huisuitzettingen



ER OP AF

ER
OP
AF

Handreiking
Voorkomen huisuitzettingen

Stichting Eropaf!

April 2026

Omdat preventie een belangrijk instrument is in het oplossen van dakloosheid dragen wij deze handreiking op aan de coalitie Dakloosheid Voorbij!

Inhoud

	Voorwoord	7
	Nul huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden	9
1.	**Huisuitzettingen, feiten en cijfers**	**11**
	Intermezzo – Bestaanszekerheid en woonzekerheid	16
2.	**Beginnende huurachterstanden en de actieve verhuurder**	**18**
	Intermezzo – Huisuitzetting als maatregel en andere oorzaken van dakloosheid	24
3.	**De ontruimingszeef gesloten**	**26**
	Intermezzo – Op huisbezoek	32
4.	**Vroegsignalering: het gemeentelijk meldpunt krijgt een melding, en dan?**	**35**
	Intermezzo – Ervaringsdeskundigen Riane en Wijnand: 'Wij hebben het meegemaakt'	40
5.	**Particuliere huur en de informele sector**	**44**
	Intermezzo – Bond Precaire Woonvormen	47
6.	**Formele incasso, de deurwaarder en de kantonrechtbank**	**49**
	Intermezzo – Gerechtsdeurwaarders werken anders	55
7.	**Blijven wonen onder voorwaarden**	**58**
	Intermezzo – Behoorlijke huisvesting is een mensenrecht	62
8.	**Uitzetting en dan?**	**64**
	Intermezzo – Uitburgering	70
	Tot besluit	72

Onderstreepte woorden
Achter alle onderstreepte woorden in de teksten zit een link naar een website, beeld of document met verdiepende informatie.

Voorwoord

Voorkomen is beter dan genezen. Deze uitdrukking is van toepassing op vrijwel ieder beleidsterrein, maar zeker ook als het gaat om de aanpak van dakloosheid. Voorkomen dat iemand zijn huis verliest was altijd al belangrijk, maar in de huidige woningmarkt geldt dat eens te meer.

Daarom is de VNG blij met deze update van de handreiking van Eropaf!, waarmee we weer een stap zetten naar een sluitende aanpak in het voorkomen van huisuitzettingen. In het kader van het Nationaal Actieplan Dakloosheid is immers alle hulp nodig om de doelstelling van 'geen dakloosheid in 2030' te bereiken.

Voor gemeenten is dit laaghangend fruit. Voorkomen van een uitzetting kost natuurlijk inspanning, maar het voorkomt ook veel leed voor de betrokkenen en extra kosten voor de gemeente. Bedenk dat een huisuitzetting nooit het einde van het verhaal is. Iemand moet toch weer een nieuwe start maken en zal daarbij in veel gevallen een beroep doen op de gemeente. Oftewel: je moet toch ergens wonen en je blijft altijd burger van een gemeente, dus het heeft absoluut zin om de problemen zo vroeg mogelijk op te lossen.

De cijfers liegen niet: er zijn de afgelopen jaren de mooie stappen gezet om huisuitzettingen te voorkomen. Een goede samenwerking tussen corporaties en gemeenten speelt daar een belangrijke rol bij. Ook de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening bevordert sinds 2021 vroegsignalering door een meldplicht bij de gemeente. Veel hierover is in deze uitgave te lezen.

Toch zijn er nog steeds uitzettingen wegens huurachterstand. Ook zijn er veel mensen die besluiten zelf te vertrekken om zo een uitzetting te voorkomen. Een andere groep groep die nog wordt uitgezet moeten we vooral zoeken in de sfeer van criminaliteit en overlast.
De Wet Damocles[1] is niet zonder gevolgen gebleven.

De tweede groep, die vaak 'onder de radar verdwijnt', is diffuser. Het gaat hier om mensen die een uitzetting niet willen afwachten, maar mogelijk ook om mensen die zich hebben laten intimideren door brieven van of namens de verhuurder. Voor een aantal van hen geldt ongetwijfeld dat goede ondersteuning deze uitzetting ook had kunnen voorkomen. Voor deze groep is het belangrijk dat ze de weg naar goed advies weten te vinden.

Het is niet voor niets dat de VNG aan Eropaf! heeft gevraagd hun eerdere producten te updaten. Zij hebben de expertise en praktijkervaring om onafhankelijk een overzicht te schetsen van wat er nodig is om de aanpak van het voorkomen van huisuitzettingen verder sluitend te krijgen. En daar kunnen alle ketenpartners hun voordeel mee doen!

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

1. De **Wet Damocles** (officieel artikel 13b van de Opiumwet) geeft burgemeesters de bevoegdheid om een woning of pand tijdelijk te sluiten als daar drugs worden verkocht, afgeleverd of aanwezig zijn.

Nul huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden

Het aantal huisuitzettingen in Nederland is spectaculair gedaald. Dit nam de afgelopen decennia af van ruim 30.000 naar een kleine 3000 per jaar. Deze indrukwekkende cijfers zijn het resultaat van een langdurig en intensief proces waarin steeds nadrukkelijk op het rampzalige gevolg van een uitzetting werd gewezen: dakloosheid.

Eind jaren tachtig van de vorige eeuw werden de woningcorporaties geprivatiseerd. Door de marktwerking ging een deel van hen zich naar haar huurders een stuk zakelijker gedragen. Van coöperatieve sociale ondernemingen (verenigingen) maakten zij de omslag naar meer zakelijke organisaties. Met als gevolg oplopende aantallen huisuitzettingen, vaak onder het motto: 'wie niet betaalt, gaat er uit!'.

Kunst en Vliegwerk

Eropaf! sprong hierop in. Huisuitzetting wegens huurschulden bleek een belangrijke oorzaak van dakloosheid. Maar huisvesting is een fundamenteel mensenrecht en voorkomen van dakloosheid zou een maatschappelijke prioriteit moeten zijn. Na een voorzichtig begin door het Amsterdamse project De Vliegende Hollander (een samenwerking tussen Leger des Heils en HVO-Querido), werd voorkomen van huisuitzettingen steeds meer de norm. De resultaten waren goed; het merendeel van de dreigende uitzettingen wist De Vliegende Hollander met kunst en vliegwerk, soms op het allerlaatste moment, te voorkomen. Persoonlijk contact en je ter plekke van de situatie op de hoogte stellen door op huisbezoek te gaan, bleken belangrijke voorwaarden voor succes. Outreachend en persoonlijk te werk gaan werd de kern van de succesvolle Eropaf! benadering. En is dat nog steeds.

De gemeente Amsterdam bracht het initiatief onder bij het algemeen sociaal werk. Jan Siebols, de Amsterdamse ambtenaar die lang verantwoordelijk was voor Vroeg Eropaf, bouwde de reikwijdte steeds verder uit. Hij maakte sluitende afspraken met verhuurders en hulpverlening, liet digitale meld- en volgsystemen ontwikkelen, initieerde effectiviteitsonderzoek en zorgde voor publiciteit over de aansprekende resultaten van de outreachende Eropaf! benadering.

Vroegsignalering

In 2013 en 2018 publiceerde Eropaf! twee keer een Handreiking Voorkomen Huisuitzettingen. Mede hierdoor werd de door De Vliegende Hollander ontwikkelde outreachende werkwijze een landelijk voorbeeld en een breed gedragen preventiemodel. In veel gemeenten zijn Eropaf! teams actief of wordt de Eropaf! benadering gehanteerd. Actieve outreachende preventie is een effectief instrument in de 'vroegsignalering'.

Het stimuleren van outreachend denken en handelen is een doel van Eropaf! Vroegtijdig en persoonlijk ingrijpen bij dreigende uitzet-

ting is een succesvol middel voor gemeenten, woningverhuurders en schuldhulpverleners. Maar ook onder deurwaarders en incassobedrijven zien we een sterke beweging richting sociale incasso. Hierdoor kan het aantal uitzettingen nog verder richting nul. Belangrijk is dat ook alle particuliere verhuurders bedreigende huurachterstanden bij de gemeente melden, als zij er met hun huurder niet uitkomen. De Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) stelt dit verplicht, maar nog niet alle verhuurders houden zich hier aan. En niet alle kantonrechters toetsen of aan de meldplicht is voldaan.

Een degelijke maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) is over voorkomen van huisuitzettingen nog niet gemaakt. Maar we weten dat preventie veel effectiever is dan mensen opvangen, begeleiden of ondersteunen en uiteindelijk weer huisvesten. Dakloosheid leidt tot grote financiële en sociaal maatschappelijke schade bij alle betrokkenen. Ook gemeenten, hulpverlening, woningcorporaties, scholen, politie en justitie maken kosten als mensen worden uitgezet en dakloos worden.

Ongevraagd bemoeien

Ongevraagd bemoeien bij dreigende dakloosheid zette outreachend werken weer goed op de kaart. Begin jaren negentig van de 20e eeuw waren sociaal werkers nog terughoudend in het actief bemoeien en eropaf gaan. Dat vond men 'not done'; mensen met sociaal maatschappelijke vraagstukken moesten zich bij het sociaal werk melden en zelf hun hulpvraag formuleren. Eropaf! denkt daar anders over en stimuleert het ongevraagd en zorgvuldig bemoeien op basis van persoonlijk contact.

Belangenorganisaties van dak- en thuisloze mensen signaleren een toename van het aantal 'huisuitzettingen' in informele verhuursituaties (zonder formele huurovereenkomst). Soms zetten deze verhuurders hun huurders zo onder druk dat zij zelf de huur beëindigen en vertrekken. In andere situaties, zoals bij tijdelijke huurovereenkomsten, gebruikersovereenkomsten of intermediaire verhuur, is of lijkt er geen sprake van rechtsbescherming waardoor huurders snel het onderspit delven. Toch kunnen preventiewerkers ook hier door bemiddelen en onderhandelen dakloosheid vaak nog voorkomen.

In onze tweede Handreiking Voorkomen Huisuitzettingen (2018) stond een horizonverkenning. We schetsten de contouren van een sluitende aanpak waarin effectieve vroegsignalering essentieel is. Nu de meldplicht sinds 2021 is opgenomen in de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS), komt dit binnen bereik. Gemeenten kunnen het preventieve vangnet sluitend organiseren. Deze derde publicatie over voorkomen van huisuitzettingen is daarmee ook een handleiding; we bieden het recept voor een sluitende aanpak. Met behulp van instrumenten als actieve sociale incasso, vroegsignalering, de WGS-meldplicht, inzet van ervaringsdeskundigheid en, als niets heeft gewerkt, het opleggen van gedwongen bewindvoering, kunnen gemeenten, samen met verhuurders en sociaal werk, een sluitende aanpak organiseren. Zo kan het aantal uitzettingen wegens betalingsachterstanden daadwerkelijk naar nul. Waarmee het doel van het Nationaal Actieplan Dakloosheid 'Eerst een thuis' om dakloosheid in 2030 opgelost te hebben een stapje dichterbij komt.

Eropaf!



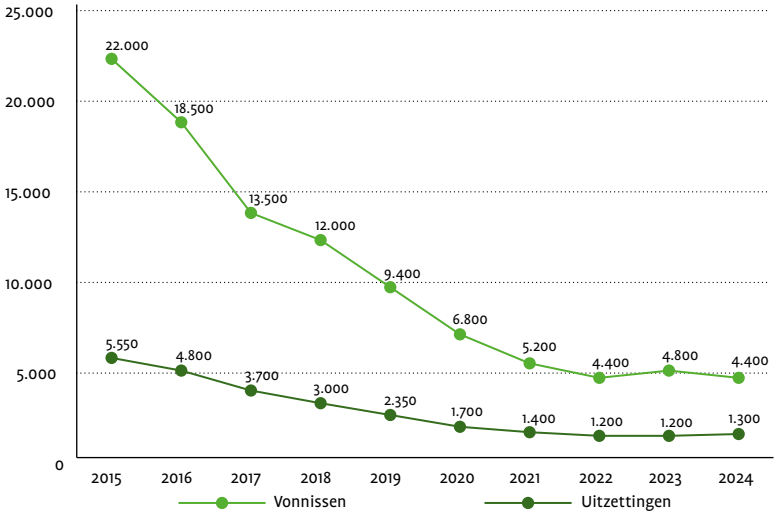
1 Huisuitzettingen, feiten en cijfers

Harde cijfers over huisuitzettingen in de verschillende huursectoren zijn er niet. Alleen al definiëren wat er wel of niet geteld wordt is lastig. In dit hoofdstuk zetten we de cijfers die wel bekend zijn voorzichtig op een rij. In ieder geval constateren we een fikse afname in het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstanden. Dat is zeker zo bij huisuitzettingen door corporaties. Er is niet veel bekend over het aantal huisuitzettingen in de private sector – het aantal uitzettingen ligt hier waarschijnlijk hoger dan bij woningcorporaties. Over het informele circuit weten we nog minder: uitzettingen waarbij de huurovereenkomst niet via de rechter wordt ontbonden (maar huurders door de huisbaas onder druk worden gezet te vertrekken, bijvoorbeeld), of wanneer er geen huurovereenkomst is of wanneer de overeenkomst niet op naam van de medehuurder staat. In deze situaties heeft de huurder geen rechtsbescherming. We krijgen (onder andere van belangenorganisaties voor dak- en thuisloze mensen) signalen dat deze groep groeit, maar tegelijkertijd steeds verder buiten beeld raakt.

De corporatiemonitor

We beginnen met de cijfers die bekend zijn. De branchevereniging van woningcorporaties Aedes publiceert jaarlijks een schatting van het aantal vonnissen en geëffectueerde huisuitzettingen, de zogeheten corporatiemonitor. Deze cijfers zijn gebaseerd op een uitvraag onder corporaties. De cijfers laten een daling zien van nog ruim viereneenhalf duizend uitzettingen in 2015 naar ruim 3.000 in 2018. In 2022 en in 2023 ligt het aantal uitgevoerde huisuitzettingen naar schatting

Grafiek 1: Ontwikkeling totaal aantal vonnissen en huisuitzettingen bij corporaties.



Bron: Corporatiemonitor Huurschulden en huisuitzettingen 2025.

op zo'n 1.200. In 2024 stijgt dit weer naar 1.300, meldt de meest recente monitor. Bij 43% van de huisuitzettingen is huurachterstand de hoofdreden van uitzetting (ongeveer 560 keer). Bij 21% is dat overlast, bij 13% onderverhuur en bij 8% soft- en of harddrugs. Aedes constateert dat het aantal uitzettingen wegens betalingsachterstanden is gedaald. In 2014 is 85% van de uitzettingen (hoofdzakelijk) wegens huurachterstand, tien jaar later, in 2024, is dit 43%.

In 2015 werden ruim 22.000 vonnissen tot ontbinding van de huurovereenkomst gewezen, terwijl de trend ook toen al een tijd dalend was. In 2018 nam dat aantal verder af tot zo'n 12.000, en in 2022 lag het aantal op 4.400. Deze cijfers hebben betrekking op het aantal vonnissen waarin de vordering van de verhuurder wordt toegewezen en ontruiming (door een deurwaarder) aangezegd mag worden. Dit betreft niet het totale aantal vonnissen en we weten ook niet hoe vaak vorderingen worden afgewezen of hoe vaak 'alleen' een betaalvonnis wordt uitgesproken.

Als het vonnis 'ontbinding van de huurovereenkomst' toestaat , leidt dat in 54% van de situaties tot een gedwongen huisuitzetting, waarbij de woning daadwerkelijk door een deurwaarder wordt ontruimd en het vonnis dus is 'geëxecuteerd'. Bijna een kwart – namelijk 23% – van de huurders laat het niet zover komen en levert de sleutel zelf in. In 10% van de gevallen verlaat de huurder de woning zonder bericht, het zogenaamde 'Noorderzonnetje'. Van alle ontbindingen van de huurovereenkomst vindt 13% 'buitengerechtelijk' plaats: dit zijn de zogeheten burgemeestersluitingen. Mensen die, onder de dreiging van ontruiming door een deurwaarder, zelf de huur opzeggen en hun woning verlaten zien we niet terug in deze cijfers. Als we het aantal keer dat huurders hun sociale huurwoning 'door de omstandigheden gedwongen' vrijwillig verlaten ook rekenen als een huisuitzetting, komen we op hogere aantallen dan in de monitor staat vermeld.

Kinderen

In 2024 zijn, volgens de inschatting van Aedes, ongeveer 182 huishoudens met kinderen ontruimd. Dit is een toename ten opzichte van 2023, toen het om 72 huishoudens ging. Ook dit is waarschijnlijk een ondervertegenwoordiging: of er kinderen tot het huishouden behoren is niet altijd bekend of wordt bij uitzetting niet geregistreerd. Het Landelijk Overleg van Kantonsectorvoorzitters deed enkele jaren geleden de aanbeveling om verhuurders te verplichten de kantonrechter te informeren over de aanwezigheid van kinderen in de betreffende huurwoning (Vols 2020). Dit kan vooral van belang zijn bij zogeheten verstekzaken, waarbij de huurder niet aanwezig is om zijn of haar situatie uit te leggen. Deze verplichting is echter niet expliciet overgenomen in de ontbindings- en ontruimingsverordening.

Intermediaire verhuur

Intermediaire huur betekent dat de huurder niet rechtstreeks bij de verhuurder huurt, maar via een tussenpersoon of organisatie. Zorgorganisaties huren bijvoorbeeld woningen of complexen van een corporatie en verhuren deze door aan hun cliënten. Hoe vaak huurachterstanden bij intermediaire verhuur leiden tot ontbinding van de overeenkomst tussen zorgaanbieder (als verhuurder) en de bewoner is niet bekend. Deze cijfers komen niet terug in de monitor van Aedes.

De corporaties hebben immers geen directe betalingsrelatie met de bewoner, maar met de zorginstelling die de woningen van hen huurt. In de praktijk is dit niet altijd bekend, maar ook bij intermediaire verhuur is vroegsignalering verplicht. Van belangenbehartigers ontvangen we signalen dat bij intermediaire verhuur de beslissing tot al dan niet uitzetten wordt genomen door woningcorporaties en zorgverleners, vaak zonder tussenkomst van een rechter. Ook onderzoekers Boesveldt en Otto (2023) wijzen hierop. Ze uiten om die reden bedenkingen over de juridische houdbaarheid van deze praktijken.

Uitzettingen in de private sector en bij koopwoningen

Er is weinig bekend over het aantal huisuitzettingen in de private sector. Het jaarverslag van de Koninklijke Beroepsorganisatie voor Gerechtsdeurwaarders meldt dat in 2023 3.287 uitzettingen zijn uitgevoerd, maar maakt geen onderscheid naar sector of hoofdreden voor de ontruiming. In 2024 is dit afgenomen naar 2.972. Als er ongeveer 1.300 daarvan corporatiewoningen zijn, zijn ruim 1.600 particulier verhuurde woningen ontruimd. Meer huishoudens die in de particuliere sector huren, verliezen hun onderdak dan bij corporaties, en dat terwijl de particuliere huurmarkt kleiner is (ruim 35% van alle huurders huurt privaat). Ook de cijfers van de deurwaarders moeten in hun context worden gezien: niet bij elke uitzetting is een gerechtsdeurwaarder betrokken. We weten niet hoe vaak dit voorkomt.

Ook eigenaren van koopwoningen kunnen hun woning vanwege betalingsachterstanden verliezen. Als zij de hypotheeklasten langere tijd niet kunnen dragen, kan de bank overgaan tot gedwongen verkoop van de woning. Soms wordt de woning onderhands verkocht. Hoe vaak dit gebeurt, weten we niet. We weten wel dat het aantal executieveilingen van woningen sinds 2015 is gedaald van 2365 (in 2015) naar rond de 250 jaarlijks in de periode 2020-2024 (gegevens kadaster.nl).

Gebrekkige registratie en monitoring

De beschikbare gegevens over het aantal huisuitzettingen zijn onvolledig: we weten weinig over de particuliere sector, hebben vrij weinig gegevens over de koopsector en een beperkt zicht op de aantallen ontruimingen in de sociale sector. Volgens hoogleraar openbare-orde-recht Vols schiet de huidige monitoring van het aantal huisuitzettingen in Nederland zelfs zo ernstig tekort dat het op gespannen voet staat met het Internationaal recht (Vols 2020: 22). De Nederlandse overheid zou meer informatie moeten verzamelen en publiceren om beter zicht te krijgen op het aantal mensen (en in het bijzonder kinderen) dat wordt geraakt door een huisuitzetting.

Achtergrond daling

De beschikbare cijfers laten een daling zien. Het gaat nog altijd om substantiële aantallen, als we ook rekening houden met de niet als zodanig geregistreerde huisuitzettingen bij corporaties en uitzettingen in de particuliere sector. We weten dat in 2023 tenminste 3.287 huishoudens door een deurwaarder zijn ontruimd wegens huurachterstand: dat zijn er bijna 7 per dag, jaarlijks het inwonersaantal van Ameland.

De daling heeft te maken met een andere kijk op huurachterstanden en huisuitzettingen bij corporaties, incassobureaus, gerechtsdeur-

waarders, kantonrechters en gemeenten. In het verleden werd uitzetten vaak nog als onvermijdelijk gezien, tegenwoordig weten we dat dit met de juiste vroegtijdige interventies kan worden voorkomen. Veel corporaties spreken, bijvoorbeeld in hun jaarplannen, openlijk hun ambitie uit om tot nul uitzettingen wegens huurachterstand te komen. Het inzicht dat huisuitzettingen ingrijpende gevolgen hebben voor de huishoudens die het betreft en dat het een ongewenste maatregel is, wordt onder woningcorporaties, gemeenten en hulpverleningsinstanties breed gedeeld. Daarom zetten zij steeds meer in op preventie, vroegsignalering en onderlinge samenwerking. Dat is succesvol, vertelt Pieter van Hulten, belangenbehartiger bij Aedes:

"Vroegsignalering is erg belangrijk. Daar hebben de corporaties ook in het verleden echt goede resultaten mee behaald. Want als je ziet dat de huur twee weken te laat is, kun je er gelijk op afgaan. En als je in contact met andere partijen hoort dat het niet alleen de huur is die niet betaald wordt, ja, dan kan je nog wat doen."

Een van de meest succesvolle samenwerkingen is die van corporaties met gemeenten in het kader van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS). Sinds 1 januari 2021 is vroegsignalering van betalingsachterstanden opgenomen in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs). De wet legt aan alle verhuurders, dus niet alleen woningcorporaties, de plicht op om huurachterstanden bij de gemeente te melden. Dit maakt samenwerking tussen verhuurders en gemeenten mogelijk om tot nul huisuitzettingen te komen wegens betalingsachterstanden, in zowel de sociale als vrije huursector. Sommige gemeenten kennen al een vrijwel sluitende aanpak die loopt van vroegsignalering tot zogeheten tweede-kanscontracten na een ontbindingsvonnis. Deze gemeenten hebben met hun samenwerkingspartners goede afspraken gemaakt om een vangnet voor huurders met betalingsproblemen te creëren en om uitzetting actief te voorkomen.

Intermezzo

Bestaanszekerheid en woonzekerheid

Het voorkomen van huisuitzettingen vanwege huurachterstanden, staat niet los van de bredere sociaal-maatschappelijke context. Huisuitzettingen staan zelden op zichzelf. Ze zijn vaak het zichtbare gevolg van onderliggende problemen rond inkomen en schulden en – in toenemende mate – een vastgelopen woningmarkt. De kern van deze problemen raakt aan een fundamenteel begrip: bestaanszekerheid.

Huisvesting is een eerste levensbehoefte. Zonder stabiele en passende huisvesting komen ook andere levensdomeinen onder druk te staan. Het ontbreken van behoorlijke woonruimte kan leiden tot stress, gezondheidsproblemen, verlies van werk of inkomen en problemen in het sociale netwerk. Andersom ook: wie kampt met schulden, ziekte of een gebrek aan sociaal vangnet, loopt meer risico op verlies van huisvesting. Veel mensen voor wie een huisuitzetting dreigt, verkeren niet in goede lichamelijke of mentale gezondheid. Een deel van hen is eerder dakloos geweest (Den Dries et al 2021).

Bestaanszekerheid als verantwoordelijkheid van de overheid

De zorg voor bestaanszekerheid is niet vrijblijvend. Artikel 20 van de Nederlandse Grondwet legt vast dat de bestaanszekerheid van de bevolking een voorwerp van zorg is voor de overheid. Ook in internationale verdragen, zoals artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, het Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind en het Europees Sociaal Handvest, wordt het recht op een toereikende levensstandaard – waaronder huisvesting – erkend.

Bestaanszekerheid gaat ook over toegang tot sociale zekerheid, passende huisvesting, onderwijs en een veilige leefomgeving. Als één of meer van deze voorwaarden onder druk staan, ontstaat bestaansonzekerheid. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) benadrukt dat bestaanszekerheid vraagt om samenhangend beleid over verschillende domeinen heen. Wonen, inkomen, zorg, onderwijs en arbeidsmarktbeleid beïnvloeden elkaar sterk. Wie bestaanszekerheid wil versterken, moet integraal werken. Alleen het bieden van inkomensondersteuning zonder de woningmarkt aan te pakken, is onvoldoende. En alleen het voorkomen van huisuitzettingen wegens huurachterstand, zonder de bredere context te beschouwen, ook.

Woononzekerheid en de krappe woningmarkt

De toegang tot betaalbare en passende woonruimte staat onder druk. Gemeenten signaleren een afname van het aantal sociale huurwoningen, terwijl de vraag toeneemt. De wachttijden lopen op en mensen zijn aangewezen op tijdelijke of onzekere woonvormen. Daarnaast zijn de kosten van wonen sterk gestegen. Het Nibud constateert dat uitgaven aan wonen, energie, vervoer en boodschappen zo hoog zijn geworden dat steeds meer huishoudens moeite hebben rond te komen. Een groeiende groep mensen lukt het niet om alle vaste lasten tijdig te betalen. Zo bekeken zijn huurachterstanden geen individueel falen, maar het gevolg van structurele financiële krapte.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) spreekt van een crisis in de bestaansze-

kerheid. Dit is uitgewerkt in het essay ‘Bestaanszekerheid als belofte. Naar een lokale agenda bestaanszekerheid’ (VNG, 2023). Gemeenten zien in hun dagelijkse praktijk hoe schulden, armoede en woonproblemen samenkomen. Zij pleiten voor structurele oplossingen, waarbij betaalbare woonruimte wordt gezien als een cruciale interventie: ‘woonruimte is een medicijn dat sociale kosten voorkomt, maar niet meer beschikbaar is voor iedereen’ (p.4). De Wet Versterking regie volkshuisvesting moet zorgen voor voldoende betaalbare huisvesting. Stabiele huisvesting is immers de basis van waaruit mensen aan andere problemen kunnen werken.

Tijdelijke contracten en precaire woonvormen

Sinds 1 juli 2024 zijn met de Wet Vaste Huurcontracten tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige woningen (van twee jaar of korter) grotendeels afgeschaft. Het vaste huurcontract is de norm, met uitzonderingen voor specifieke doelgroepen, zoals studenten of mensen die tijdelijk in een andere gemeente verblijven. Deze wet is bedoeld om huurders meer zekerheid te bieden.

Toch verkeert een deel van de bewoners nog steeds in woononzekerheid. Sommige mensen huren via tijdelijke constructies of verblijven op basis van een gebruikersovereenkomst. Er lijkt dan geen sprake van huur, waardoor huurbescherming ontbreekt. Maar als iemand een aantal maanden betalingen doet aan een verhuurder kan er sprake zijn van een ‘huurovereenkomst van rechtswege’. Huurders met een vast huurcontract genieten volledige huurbescherming, voor huurders met een tijdelijk contract geldt dit niet. Organisaties zoals de Bond Precaire Woonvormen vragen aandacht voor deze groep bewoners, die vaak langdurig in onzekerheid verkeren over hun woonsituatie (zie intermezzo 5).

Woononzekerheid heeft ook psychosociale gevolgen. Het niet weten of je kan blijven wonen, kan voor stress zorgen. Mensen investeren minder in sociale relaties of in werk in de buurt. Dit sluit aan bij de drie domeinen van adequate huisvesting uit de ETHOS-typologie van dakloosheid en sociale uitsluiting: het fysieke domein (een passende woning), het sociale domein (privacy en sociale relaties) en het juridische domein (een wettelijke titel of huurbescherming). Als één pijler ontbreekt, ontstaat snel woononzekerheid.

Wonen als mensenrecht en maatschappelijke investering

Met als uitgangspunt dat goed wonen een mensenrecht is, pleit de Woonbond in het Plan voor de Volkshuisvesting 2.0 (2024) voor een woningmarkt met meer woningen, lagere woonlasten en een sterkere positie van huurders. Dit sluit aan bij de bredere oproep van het PBL om beleidsterreinen beter met elkaar te verbinden en bij het pleidooi van de VNG voor structurele investeringen in betaalbare huisvesting.

Vroegsignalering en schuldhulpverlening zijn belangrijke instrumenten om huisuitzettingen te voorkomen, maar schieten tekort wanneer structurele factoren – zoals een gebrek aan sociale huurwoningen, hoge woonlasten en flexibele of te lage inkomens – blijven bestaan. Stabiele huisvesting is nodig om bestaanszekerheid te kunnen ervaren – een fundament onder een samenleving waar mensen duurzaam meedoen.



2 Beginnende huurachterstanden en de actieve verhuurder

Iedereen kan met geldzorgen te maken krijgen: jong of oud, alleenstaand of met een gezin, met een laag inkomen of een riant salaris. Onvoorziene gebeurtenissen, zoals een scheiding, ontslag of arbeidsongeschiktheid, leiden al snel tot financiële problemen. Daarbovenop zorgen de sterk gestegen energie- en voedselprijzen voor extra druk en onzekerheid. Volgens het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) lukt het veel huishoudens niet meer om alle rekeningen te betalen. In 2024 gaf 32 procent van de huishoudens aan moeilijk rond te komen en zich zorgen te maken over hun financiën. Vooral huurders, jongvolwassenen en mensen met een laag of wisselend inkomen worden hard geraakt. Voor een groeiend aantal huishoudens gaat inmiddels een steeds groter deel van het inkomen op aan vaste lasten zoals wonen, energiekosten en boodschappen, waardoor er weinig tot niets overblijft.

Huurachterstand als alarmsignaal

Mensen betalen als het even kan wel hun huur, de kosten voor levensonderhoud en mobiele telefonie. Als er een huurachterstand ontstaat, zijn er vaak ook andere geldzorgen. Een huurachterstand is vaak een belangrijk signaal dat er meer speelt en als de achterstand niet wordt ingelost, kan dit voor grote problemen zorgen. Vroegsignalering is effectief om met mensen met een huurachterstand van twee maanden in contact te komen en om hen in een relatief vroeg stadium ondersteuning te bieden.

Maar aan vroegsignalering gaat een belangrijke fase vooraf: namelijk die waarin de verhuurder, bij de eerste betalingsachterstand, met de huurder in contact komt. Als verhuurders bij de eerste betalingsproblemen actief contact zoeken met de huurders en zij samen tot een realistische afbetalingsregeling komen, is de stap naar het gemeentelijk meldpunt vroegsignalering niet nodig. Bij huurders met wie de verhuurder geen contact krijgt, of wanneer de huurder daarmee instemt, is de verhuurder verplicht om de betalingsproblemen bij de gemeente te melden. Eerst moet de verhuurder zich inspannen om contact te leggen. Mensen met betalingsproblemen kunnen ook zelf hulp zoeken, bijvoorbeeld via hun netwerk.

Schaarste

Mensen die onder druk staan, lijken niet altijd in hun eigen belang te handelen. Aanhoudende schaarste kan zorgen voor chronische stress. Gebrek aan geld is een vorm van schaarste en kan ertoe leiden dat mensen hun mentale vermogens niet optimaal benutten. De indrukwekkende en nog steeds actuele documentaire serie Schuldig biedt een boeiende inkijk in de belevingswereld van mensen met schulden. Zo zien we een stel in ernstige financiële problemen toch een duur verjaardagscadeau voor hun kind kopen in plaats van de afgesproken schuldaflossing nakomen. Dit lijkt een onverstandige keuze, maar als we wat beter kijken, is het heel begrijpelijk. In het artikel Waarom arme mensen domme dingen doen worden de mechanismen die hier spelen en die de keuzes van mensen in schaarste beïnvloeden haarfijn beschreven. Schuldhulpverleners, huurincassomedewerkers en andere betrokkenen moeten zich in hun handelen bewust zijn van het effect van schaarste op het functioneren van mensen.

Huurachterstand opmerken

Bij de eerste (dreigende) huurachterstand, kan de huurder zelf contact zoeken met de verhuurder of andere partijen om de geldzorgen te bespreken en om samen naar een oplossing te zoeken. De bewoner kan aangeven dat de financiële situatie lastig is en dat er ondersteuning nodig is om er weer uit te komen. Daar moet natuurlijk op gereageerd worden. Een persoonlijk gesprek op korte termijn is dan een goed idee. Soms bij mensen thuis, terwijl in andere situaties een warm welkom in een laagdrempelig buurthuis of een afspraak op kantoor een goede optie kan zijn. In ieder geval is het doel van zo'n eerste gesprek tweeledig: ten eerste een persoonlijke kennismaking; de basis voor een goede 'hulpverleningsrelatie'. Verder is de financiële situatie natuurlijk van belang. Welke betalingsachterstanden zijn er en hoe bedreigend zijn deze? Is het inkomen op orde? Kan er makkelijk afgelost worden?

Er zijn ook andere, meer informele wegen waarlangs mensen geldproblemen kunnen aankaarten. Buren, vrienden, vrijwilligers en andere personen uit de sociale omgeving van degene met bedreigende betalingsachterstanden kunnen zich zorgen maken. Ook kunnen ervaringsdeskundigen hier een rol spelen. Zij bespreken de situatie met degene om wie het gaat en kunnen samen op zoek naar hulp. Dit werkt het beste in een gemeenschap waarin mensen elkaar vertrouwen, zodat zorgen bespreekbaar zijn. Het vormen en versterken van deze gemeenschappen is een vorm van samenlevingsopbouw, waarin bewoners, professionals (met en zonder ervaringsdeskundigheid) en de gemeente ieder een eigen rol en positie nemen.

Zorgvrijstaat

Een inspirerend voorbeeld is de Rotterdamse Zorgvrijstaat. De Zorgvrijstaat organiseert bewoners in het zorgen voor elkaar en werkt aan zorgzame buurten. De Zorgvrijstaat organiseert onder andere ontmoetingsplekken en verbindt bestaande initiatieven aan elkaar, waardoor formele en informele partners gaan samenwerken. De ervaring is dat het informele netwerk goed bereikbaar is voor mensen die de weg naar de formele organisaties niet weten te vinden of voor wie de drempel te hoog is. In ontmoetingen op de informele spreekuren, vindbaar in buurthuiskamers maar vaak ook via-via, komen vragen en problemen rondom geldzaken vaak eerder op tafel. Hoe de Zorgvrijstaat dit organiseert en hoe het samenspel met de formele netwerken werkt, staat in deze handige brochure (september 2024).

Wegwijzer

Informele steun is belangrijk, maar een gemeente mag er niet zonder meer van uit gaan dat mensen steun uit hun omgeving krijgen. Juist mensen die een groot risico lopen om werkloos te worden, hebben vaak naasten die hetzelfde risico lopen. Mensen met geldproblemen hebben vaak geen groot steunend netwerk, blijkt uit recent onderzoek van het Centraal Plan Bureau (CPB). Hoe een gemeente kan ondersteunen in het vormen en versterken van gemeenschappen, is te lezen in deze publicatie van Movisie. Het doel van gemeenschapsbevordering is niet direct het signaleren en vervolgens kunnen aanpakken van geldzorgen. Maar als er een netwerk ontstaat van betrokken bewoners, kunnen zij elkaar ook tot steun zijn en informatie en kennis delen. Iedereen heeft behoefte aan informatie over regelingen en inkomenson-

dersteuning en aan een wegwijzer of sociale kaart waarop duidelijk is bij welke organisaties je terecht kunt met verschillende vragen.

Vrijwilligers en omstanders hebben baat bij ondersteuning om signalen zorgvuldig en effectief op te pakken. Zij zijn soms de eersten die horen dat er ergens geldzorgen zijn. De handreiking 'samenwerken met vrijwilligers(organisaties)' (september 2025) biedt gemeenten informatie, een stappenplan, handvatten en voorbeelden om een samenwerking met vrijwilligers op te zetten, uit te breiden of te optimaliseren. Daarnaast moeten hulp en doorverwijzing laagdrempelig en bekend zijn, met respect voor privacy en regie van de betrokkene. Communicatie is belangrijk. Dit kan betekenen dat informatie ook in andere talen dan in het Nederlands wordt gegeven. Bij een laagdrempelige werkwijze hoort ook een goede (telefonische, online en fysieke) bereikbaarheid van corporatie en gemeente.

Deze websites geven tips hoe je het gesprek kan aangaan met iemand om wie je je zorgen maakt. Hoe herken je financiële problemen? Wat kun je zelf doen en wanneer kun je beter (ook) professionele hulp inschakelen?

- *schuldhulpmaatje.nl*
- *www.nibud.nl*

Deze websites geven specifieke informatie over geldzaken en regelingen:

- *Met de huurwijzer van het Nibud kan een huurder goed in kaart krijgen of een woning voor hem of haar betaalbaar is.*
- *Het NIBUD Budgetadvies helpt om zicht te krijgen op iemands financiele situatie en geeft bijpassende adviezen.*
- *De Voorzieningenwijzer helpt inwoners om eenvoudig alle lokale regelingen en landelijke toeslagen te vinden én aan te vragen, en kan ook advies geven. Zo'n 100 gemeenten zijn op de Voorzieningenwijzer aangesloten.*

Verhuurders

Verhuurders hebben een sleutelrol in het voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen. Het begint altijd bij het contact leggen met de huurder. Dat kan schriftelijk of digitaal, maar het kan ook door een telefoontje. Uwoon, een corporatie in de regio Noord Veluwe met zo'n 9.000 woningen, belt bij een huurachterstand direct met de huurder. En dat werkt. Het is arbeidsintensief, maar uiteindelijk kostenbesparend. Huurachterstanden nemen af, huisuitzettingen worden voorkomen, invorderingskosten worden bespaard en de hoge kosten en tijdsinvestering die met een gang naar de rechter zijn gemoeid, komen ook te vervallen. Uwoon heeft ook goede ervaringen met het sturen van betaallinks. Andere verhuurders

'Bij woningcorporatie Lefier zien ze duidelijk effect van de inzet van de Voorzieningenwijzer. Daarbij gaat iemand van de corporatie of de gemeente bij een huurder thuis langs om samen alle inkomsten en uitgaven in kaart te brengen. Hoe zit het met verzekeringen, wat voor energiecontract heb je, maak je gebruik van de toeslagen waar je recht op hebt? 'We kijken dus mee in het huishoudpotje en geven ze daarop advies,' vertelt Elles. 'En dat levert per huurder vaak 500 tot 1000 euro per jaar op. Een substantieel bedrag dus.'
De Corporatiestrateeg in gesprek met Elles Dost, bestuurder bij Lefier in Groningen, Hoogezand, Emmen en omstreken.

zien ook dat een snelle, outreachende en persoonlijke aanpak werkt.

Steeds meer corporaties nemen het incassoproces (weer) in eigen beheer en proberen de stap naar de deurwaarder te voorkomen. Dat geeft de mogelijkheid om de incassokosten voor henzelf maar ook voor de huurder, te beperken, door bijvoorbeeld niet altijd de maximaal toegestane incassokosten te berekenen. Dit is iets dat de Belastingdienst ook doet: zij hebben de mogelijkheid ophogingen van boetes kwijt te schelden als er sprake is van overmacht of hardvochtige effecten van de verhogingen. Op sociale incasso gaan we in hoofdstuk zes dieper in.

De Gereedschapskist Aanpakken Armoede en Schulden van Aedes biedt een overzicht van een aantal acties en maatregelen die corporaties kunnen nemen, zoals het aanpassen van de incassodatum, het kwijtschelden van huurverhoging of het bieden van (preventie) advies en budget gesprekken. Deze tips zijn ook bruikbaar voor particuliere verhuurders.

Als huurders te maken krijgen met inkomensterugval kunnen verhuurders daar op inspelen. De Wet tijdelijke huurkorting biedt corporaties de mogelijkheid om gedurende maximaal drie jaar een huurkorting te bieden. Verhuurders kunnen ook besluiten om een structurele huurverlaging door te voeren. Platform31 schreef een handzame verkenning over de vraag hoe corporaties maatwerk kunnen bieden bij een inkomensterugval van huurders.

Flexibele incasso

Woonstad Rotterdam biedt huurders de mogelijkheid om zelf te bepalen op welk moment in de maand zij de huur betalen, bijvoorbeeld net na ontvangst van het inkomen. Hier pleit ook het Nibud voor. Jos Versteeg, lange tijd manager incasso bij Woonstad Rotterdam, filosofeert door op deze flexibiliteit in betalingsmoment en ziet meer mogelijkheden:

'Je moet alle ruimte pakken die je hebt om tot een oplossing te komen, van volledig incasseren tot kwijtschelden. Daar zit van alles tussen: tijdelijke huurverlaging, permanente huurverlaging, gedeeltelijk kwijtschelden – bedenk het maar. We stelden één voorwaarde. Als een medewerker van het sociaal wijkteam vindt dat het nodig is, moet de huurder hulp accepteren. Het werkte. We verdienden niks, maar we bespaarden vooral op kosten. De incassokosten liepen sterk terug.'

'Je moet ervoor zorgen dat mensen kunnen betalen op die manier die zij willen. Corporaties innen de huur maandelijks, voor een bepaalde vervaldatum. Maar er zijn veel mensen die per vier weken hun loon krijgen. Of per week. Als je nou eens mogelijk maakt om ook per vier weken of per week te innen. En als je dat ook nog eens niet op een vaste datum doet, maar op individuele basis – dus als jij wilt betalen op de dertiende, dan kan dat op de dertiende. Dat is administratief-technisch allemaal mogelijk, bijvoorbeeld met een app waarin klanten van alles zelf kunnen regelen. De klant zou een soort eigen rekening courant moeten hebben. Zolang het saldo van die klant plus één betaalperiode of min één betaalperiode is, hoef je geen actie te ondernemen. Dan hoef je die eerste betaalherinneringen niet te sturen. Je voorkomt kosten en je geeft die klant de slagkracht om dingen zelf te doen. Laat klanten bijvoorbeeld ook zelf ruimte om regelingen te verzinnen. Als een klant in september altijd in de problemen raakt, dan kan hij in de voorafgaande maanden telkens wat meer betalen.'

Wat kan de gemeente doen?

De VNG en het Instituut voor Publieke Economie pleiten voor proactieve houding van gemeenten in het bieden van hulp aan inwoners met (risico op) geldzorgen. Gemeenten zouden bepaalde toeslagen, kwijtscheldingen of voorzieningen automatisch toe kunnen kennen, gegevens vooraf invullen om aanvragen te versimpelen en inwoners wijzen waar ze recht op hebben en niet nog meer gegevens van inwoners verlangen als de overheid daar al over beschikt. Het wetsvoorstel Pro-actieve dienstverlening SZW is in de maak maar dreigt afgezwakt te worden. Deze wet moet brede gegevensuitwisseling mogelijk maken, waarmee gemeenten veel actiever inwoners kunnen benaderen die nu nog geen gebruik maken van alle voorzieningen waar ze recht op hebben. Het Nibud pleit in aanvulling hierop voor het automatisch overmaken van de huurtoeslag op rekening van de verhuurder, zoals tot een aantal jaar geleden gebruikelijk was.

Toekomst met een thuis

De gids voor preventie van dakloosheid (2023) is gericht op het voorkomen van dakloosheid. Een huisuitzetting is een van de routes naar dakloosheid. De gids bevat veel informatie, waaronder tips en concrete voorbeelden die relevant zijn bij de preventie van huisuitzettingen en het realiseren van een stevige sociale infrastructuur van nabije en toegankelijke, formele en informele steun. We lichten er een paar uit (uit de Gids, pp. 47-51), specifiek gericht op gemeenten, die het lokale opbouwwerk en buurtvoorzieningen faciliteren en financieren:

- Maak informatie over regelingen en voorzieningen goed toegankelijk en begrijpelijk.
- Zorg voor laagdrempelige inloop- of steunpunten waar mensen terechtkunnen met vragen over bestaanszekerheid, wonen en rechtsbescherming en sociaal-juridische dienstverlening.
- Stem de communicatie goed af op de mensen op wie het gericht is en biedt begrijpelijke informatie (ook anderstalig of niet-talig, in de vorm van een tekening bijvoorbeeld).
- Haal drempels weg die de toegang tot dienstverlening en bijvoorbeeld toeslagen belemmeren.
- Faciliteer de inzet van ervaringsdeskundigen en borg de beschikbaarheid van onafhankelijke cliëntondersteuning.

De website van de het sociaal team van de gemeente Culemborg is een mooi voorbeeld van hoe je heldere, toegankelijke informatie kan bieden, bijvoorbeeld het voorkomen van een huisuitzetting en het zoeken van hulp voor geldzorgen: www.culemborgkanmeer.nl

Gemeente Weert werkt met een regelvrij maatwerkbudget dat kan worden ingezet voor inwoners die tussen wal en schip dreigen te vallen binnen regelgeving en voorzieningen. Met dit budget kan de gemeente (uitzonderlijke) kosten, denk aan het aflossen van kleine (huur) schulden voor inwoners om huisuitzetting af te wenden. Het kan ook gaan om zorgkosten of reiskosten om een bepaalde behandeling te ondergaan of ondersteuning te ontvangen. Met dit budget wordt huisuitzetting of dakloosheid voorkomen. Het college heeft eerder ingestemd met een budget ‘preventiekosten maatschappelijke opvang’.

Intermezzo

Huisuitzetting als maatregel en andere oorzaken van dakloosheid

De overheid treedt soms hard op tegen mensen die zich niet precies aan de regels houden. Dit gebeurt niet alleen met behulp van het strafrecht, er zijn allerlei andere maatregelen mogelijk. Vaak komt daar geen rechter aan te pas. Zoals bijvoorbeeld bij de zogenaamde burgemeestersluitingen van woningen, maar ook bij 'onrechtmatige bewoning'.

Regelmatig worden gezinnen dakloos gemaakt omdat er ergens in huis drugs aangetroffen zijn. Of omdat er op zolder wiet wordt gekweekt. Lang niet altijd zijn alle huisgenoten hiervan op de hoogte. Zo kan het gebeuren dat een puber een relatief kleine voorraad pillen of wiet op zijn of haar kamer heeft liggen (meer dan vijf gram softdrugs of 0,5 gram harddrugs), dat dit door de politie wordt ontdekt en dat de burgemeester daarna de woning als 'drugspand' sluit.
Bij sluiting moeten alle bewoners het pand verlaten. De andere gezinsleden weten van niets, maar worden in hun onschuld wel op straat gezet. Ook hun leven staat dan compleet op z'n kop.

Damocles

Soms stemmen mensen onder druk van financiële problemen in met het kweken van wiet in een lege ruimte. Ze hoeven er dan zelf niets aan te doen, het kweken en oogsten doen anderen. De huurder krijgt een bepaald bedrag per oogst en zo kunnen financiële problemen worden opgelost. Vaak gaat het om schulden in de privésfeer omdat die niet 'mee' kunnen in een formele schuldsanering. Dit gaat goed tot de kweek wordt ontdekt. De burgemeester laat het huis op grond van de wet Damocles sluiten en... weg huis. Weg thuis.

Mensen dakloos maken is nooit een passende straf, voor welk gedrag dan ook. Er zijn vaak kinderen en/of andere huisgenoten betrokken en die weten niets van de 'strafbare handelingen'. Wat zo'n onbegrepen traumatische ervaring betekent voor de rest van hun leven en het vertrouwen in een 'rechtvaardige overheid' is best voorstelbaar. Steeds vaker wordt een voornemen tot woningsluiting aan de rechter voorgelegd en verbiedt deze de sluiting alsnog.

Mantelzorg

Onrechtmatige bewoning is een andere oorzaak van huisuitzetting. Vaak komt dit door 'illegale' onderhuur of doorverhuur. Maar 'onrechtmatige bewoning' overkomt ook mensen die voor hun familie (vaak ouders) of goede vrienden hebben gezorgd en uit noodzaak bij hen zijn gaan inwonen. Mantelzorgers laten zich niet altijd als medehuurder registreren en daardoor mogen zij na het overlijden van degene voor wie zij zorgden niet in de woning blijven. Vaak zeggen deze mantelzorgers hun baan (deels) op waardoor zij minder inkomen hebben en geen eigen woning aan kunnen houden. Dus zeggen ze die ook op. Na het overlijden van degene voor wie zij zorgden, blijken zij geen woonrecht te hebben.

In plaats van een compliment voor de vaak zware en langdurige mantelzorg die zij hun naasten boden, waardoor deze betrokken persoon niet naar een (duur) verzorgingshuis hoefde en de samenleving veel kosten werden bespaard, is dakloosheid de consequentie van dit goede gedrag. 'Ja', zeggen de woningcorporaties dan, *'wij moeten ons aan de wachtlijsten houden en als we deze mensen voortrekken gaat dat ten koste van anderen. Die moeten dan nog langer wachten.'* Dat klopt, maar de oorzaak van de woningschaarste zit hem natuurlijk vooral in het jarenlang verwaarlozen en financieel leegzuigen van de volkshuisvesting en niet in het voorrang geven aan mensen in 'bijzonder urgente situaties'.

Overlast

Overlast kan ook een oorzaak zijn van huisuitzetting. Sommige mensen gedragen zich in hun verwardheid op een manier waar omwonenden last van hebben of bang van zijn. Ook in gehorige woningen waar mensen dicht op elkaar wonen komt overlast regelmatig voor. Woningen met houten vloeren, houten trappen en dunne scheidingswanden kennen nauwelijks geluidsisolatie. In nieuwbouwwoningen met veel beton is dit al anders en in wijken met vrijstaande huizen op een eigen 'kavel' komt woonoverlast zelden voor.

Voor uitzetten wegens overlast is ook een vonnis nodig. Een overlastdossier moet zorgvuldig opgebouwd worden voordat dit aan een rechter kan worden voorgelegd. Voor 'overlastige' mensen met minder middelen worden tegenwoordig soms 'Skaeve Huse' gebouwd; liefst buiten de bebouwde kom, want daar is minder kans op overlast.

Door het niet toestaan van 'spreiding' door woningverhuurders zijn er buurten waar het aantal huishoudens met lage inkomens groot is. Tegelijk worden hier ook vaak mensen gehuisvest met wie 'iets' is of was. Voormalig dak- of thuisloze mensen, mensen met psychische problemen, ex-verslaafde mensen. Dat hoeft geen probleem te zijn, maar door de gebrekkige spreiding zijn er inmiddels wijken waar het percentage mensen met wie iets 'is' of 'was' heel hoog is. Door de week overdag wemelt het in deze buurten van de woonbegeleiders en hulpverleners. Maar 's avonds en in het weekend moeten de bewoners het met elkaar rooien. Het risico op onderlinge overlast is groter dan wanneer de spreiding beter geregeld is.

Zelfredzaamheid

Tenslotte is ook een relatiebreuk of terugval in inkomen vaak de oorzaak van 'huisuitzetting'. Een relatiebreuk, ook tussen ouders en kinderen, leidt voor de partij die de woning verlaat tegenwoordig al snel tot dakloosheid. De woningmarkt is zo krap dat het vinden van fatsoenlijk onderdak voor de meeste mensen heel moeilijk is. Ook toegang tot de maatschappelijke opvang zit er voor veel van deze mensen niet in; als zogenaamd zelfredzame dakloze mensen moeten zij hun eigen weg zien te vinden.

3 De ontruimingszeef gesloten

Het aantal huisuitzettingen wegens betalingsachterstanden kan naar (vrijwel) nul. Er zijn gemeenten waar dit al zo is of bijna zo is. De meldplicht in de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) maakt het gemeenten mogelijk om samen met verhuurders actieve sluitende preventie te organiseren.

Om tot nul uitzettingen wegens betalingsachterstanden te komen zijn goede en bindende samenwerkingsafspraken nodig tussen gemeente, verhuurders, kantonrechtbank en schuldhulpverlening. Deze afspraken moeten gaan over wat er aan vroegsignalering wordt gedaan bij oplopende betalingsachterstanden, maar ook over hoe dit gedaan wordt: vroegtijdig, outreachend, empatisch en persoonlijk. Het is aan gemeenten om het nakomen van deze afspraken te organiseren, stimuleren en regisseren. In een paar gemeenten is dit proces al een tijdje praktijk. Onder meer Leeuwarden, Amsterdam en Leiden zijn hard op weg naar het uitbannen van uitzettingen wegens huurschulden.

In onze eerdere handreikingen schreven we over de ontruimingszeef en uitzettingsfuik. Toen gebeurde het nog vrij vaak dat huishoudens door de zeef glipten en toch op straat werden gezet of, om het meer direct uit te drukken, dakloos werden gemaakt. Sindsdien heeft de outreachende Eropaf! benadering landelijk geleid tot een forse afname van het aantal huisuitzettingen wegens betalingsachterstanden. Waren er ruim twee decennia geleden nog ruim dertigduizend uitzettingen per jaar, inmiddels is dit afgenomen tot ruim 3000. In het eerste hoofdstuk gaan we meer specifiek op deze ontwikkeling in.

Sociaal-maatschappelijke kosten

Verlies van huisvesting is een belangrijke route naar dakloosheid en voorkomen van dakloosheid is het doel. Uitzettingen moeten voorkomen worden vanwege het leed bij betrokkenen zelf, dat is duidelijk. Maar ook de hoge sociaal-maatschappelijke kosten die gepaard gaan met uitzettingen en dakloosheid zijn belangrijk. Dit zijn kosten die de samenleving uiteindelijk draagt. Financieel, maar ook persoonlijk, sociaal en maatschappelijk leiden huisuitzettingen vaak tot grote en langdurige schade, soms tot volgende generaties aan toe. Denk aan de meestal oninbare achterstanden en bijkomende kosten aan de kant van overheid en verhuurders, maar vooral aan de traumatische ervaring van het verliezen van je 'thuis' aan de kant van de huurders. De daadwerkelijke ontruiming en de opvang en hulp die nodig zijn om de maatschappelijke vrije val waar mensen na een uitzetting in belanden weer enigszins te dempen en herstellen, zijn beschadigende ervaringen.

Zoals we ook in ons eerste intermezzo schreven is er een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet zijn voordat effectieve preventie echt goed mogelijk is. Zo moet de materiële en immateriële bestaanszekerheid gewaarborgd zijn, moet er voldoende en passende huisvesting beschikbaar zijn en is laagdrempelige toegang tot goede rechtsbescherming belangrijk. Als het aan deze zaken ontbreekt is het voeren van een effectief preventiebeleid extra lastig, maar niet minder belangrijk.

Op basis van de sinds 2021 opgenomen meldplicht in de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) kunnen uitzettingen wegens huurschulden volledig voorkomen worden. Op grond van de meldplicht in de WGS signaleren verhuurders, zorgverzekeraars en

anderen beginnende betalingsachterstanden en melden deze bij de gemeente, of bij een namens de gemeente ingericht meldpunt. Zo heeft de gemeentelijke schuldhulpverlening gelegenheid om in te grijpen voordat allerlei kostbare formeel juridische stappen worden gezet en voordat de (financiële) schade voor alle betrokken partijen onherstelbaar oploopt.

Contact maken

Vanzelfsprekend moeten schuldeisers betalingsachterstanden pas bij de gemeente melden nadat zij zelf serieuze pogingen hebben ondernomen om zelf met hun huurder of cliënt in contact te komen. Dat kan telefonisch, middels schriftelijke of digitale berichten of met huisbezoeken. Het is natuurlijk in het belang van schuldeisers om zelf de relatie met hun cliënt-huurder goed te houden of waar nodig te herstellen. Dit voorkomt ook dat gemeenten overspoeld worden met meldingen die eenvoudig oplosbaar zijn.

Persoonlijke benadering heeft altijd de grote voorkeur en is effectief. Begin dus niet met een in ambtelijke taal gestelde brief waarin de betalingsachterstand formeel wordt gemeld, de huurder 'in gebreke' wordt gesteld en gedreigd wordt met de deurwaarder of andere dwangmaatregelen. Onderneem juist vroegtijdig een aantal pogingen tot persoonlijk contact en doe dit vasthoudend. Contact maken kan telefonisch, schriftelijk, met behulp van sociale media zoals het sturen van persoonlijke (SMS) berichten of door middel van huisbezoeken. Persoonlijk contact waarin ook geïnformeerd wordt naar eventuele andere problemen en niet direct wordt gedreigd met gedwongen incasso en bijkomende kosten. Het onderzoeken, bedenken en bespreken van een fatsoenlijke en voor de huurder-cliënt haalbare betalingsregeling is het doel van dit contact. Maar behoud van de relatie en herstel van de betalingen, iemand huurder laten blijven is minstens zo belangrijk. Het financiële voordeel van vroegtijdig signaleren en handelen is dat veel minder vorderingen als 'oninbaar' afgeboekt hoeven worden. Deze benadering verdient zichzelf dubbel en dwars terug.

Rechtsgelijkheid

Als contactpogingen door de verhuurder of andere schuldeiser zelf onvoldoende resultaat hebben, kan gemeld worden bij het gemeenteloket vroegsignalering. Of bij de gemeentelijke schuldhulpverlening. Zo is de gemeente, of een organisatie die namens haar optreedt, in de gelegenheid om alsnog te proberen meer formeel juridische (incasso)procedures te voorkomen. De Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening stelt een melding bij de gemeente in principe verplicht. Desondanks gaan de kantonrechtbanken nog verschillend met dit vraagstuk om. Waar de ene rechtbank de melding bij de gemeente als harde voorwaarde stelt voor het in behandeling nemen van een vordering, meent de andere rechtbank nog dat dit geen wettelijke plicht is. De algemene tendens is wel dat een melding steeds meer als verplichting wordt gezien, ook bij particuliere verhuur. Voor het daadwerkelijk effectief organiseren van een sluitende benadering zijn gemeenten afhankelijk van hoe de kantonrechtbank de in de WGS genoemde meldplicht interpreteert. Een meer eenduidige benadering door de landelijke kantonrechters is wenselijk. Ook vanwege het beginsel van rechtsgelijkheid.

Zoals eerder opgemerkt werd vroegsignalering in 2021 als meldplicht in de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening

opgenomen. Direct schreef de Amsterdamse Kantonrechtbank een brief (zie p. 30) aan alle deurwaarders waarin zij stelt dat in een uitgebrachte dagvaarding aannemelijk moet worden gemaakt dat de betalingsachterstand eerst bij de gemeente is gemeld. Hierdoor heeft de gemeentelijke schuldhulpverlening de gelegenheid om een poging te doen tot schuldbemiddeling. De Amsterdamse kantonrechters wijzen de deurwaarders erop dat, als er geen melding is gedaan, zij vorderingen tot ontbinding of ontruiming om deze reden kunnen afwijzen.

Artikel 1 van de Grondwet bepaalt weliswaar dat allen die zich op Nederlands grondgebied bevinden in gelijke omstandigheden ook gelijk behandeld moeten worden. Maar bij vroegsignalering van betalingsachterstanden is dat helaas dus (nog) niet zo. Daar waar verschillende kantonrechtbanken in het land heel duidelijk zijn over het feit dat tijdig melden bij de gemeente een verplichting is, gaan andere kantonrechtbanken hier nog anders mee om. Voor gemeenten betekent dit dat voor het organiseren van een sluitende benadering overleg en actieve afstemming met de kantonrechtbank nodig is.

Stroomschema

Op pagina 31 staat het hele proces in een stroomschema. Dit proces kunnen gemeenten als interventietraject bij bedreigende betalingsachterstanden met hun samenwerkingspartners afspreken. In onze eerdere handreikingen noemden we dit de ontruimingszeef of fuik. Waar aan het begin van dit proces de aantallen mensen met beginnende betalingsachterstanden groot zijn, blijven er bij het goed functioneren van het beschreven proces aan en aan het eind van de fuik nog maar enkele huishoudens over. Voor hen worden serieuze maatregelen ingezet om verdere maatschappelijke ontwrichting (zoals dakloosheid) te voorkomen. En die voorkomen we niet door alsnog uit te zetten.

Maatschappelijke curatele

Op dit moment worden nog niet alle bewoners bereikt of wordt geen goede oplossing gevonden. Er zijn nog meer mogelijkheden om mensen vroegtijdig te bereiken. De VNG en Divosa maakten hierover een leidraad waarin zij de mogelijkheden beschrijven. In de enkele situaties waarin de betrokken huishoudens niet tot meewerken te bewegen zijn en de voorliggende fases zorgvuldig zijn doorlopen, kan uiteindelijk het financieel beheer volledig worden overgenomen. Dit kan vrijwillig, maar zo nodig ook onvrijwillig. Sinds 2014 kunnen colleges van B&W iemand bij problematische schulden ook gedwongen onder beschermingsbewind (laten) plaatsen. In feite is dit een vorm van maatschappelijke curatele zoals wij dit in de vorige handreiking al beschreven en nu verder uitwerken in hoofdstuk 7.

Wettelijk gezien ligt het anders, maar we kunnen mensen die het tot een gedwongen ontruiming laten komen, beschouwen als wils- of handelingsonbekwaam: zij handelen immers expliciet tegen hun (algemeen geaccepteerde) eigen belang in. Of zij handelen juist niet. Dit zijn meestal mensen voor wie de samenleving een tijdje de financiën en een aantal andere zaken moet gaan regelen omdat niet actief bemoeien tot veel grotere schade leidt. Niet alleen voor de betrokkenen zelf, maar ook voor de samenleving als geheel. Voorkomen van die schade levert voor iedereen veel op.

Stroomschema

1. Er ontstaat betalingsachterstand. Persoonlijke herinneringsbrief of een tekstbericht op de telefoon. Meerdere keren.

2. Een tot twee maanden achterstand: (particuliere) verhuurder, nutsbedrijf, belastingontvanger of zorgverzekeraar maken persoonlijk contact. Ook digitaal of telefonisch.

3. Bij geen of onvoldoende resultaat: vroegsignaleringsmelding op grond van WGS-meldplicht bij gemeentelijk meldpunt.

4. Gemeentelijke schuldhulpverlening maakt contact, liefst met ondersteuning van ervaringsdeskundigen, en biedt hulp aan. Ga op huisbezoek. Aanhoudend en indringend, maar vriendelijk.

5. Bij geen resultaat: aankondiging van een dagvaarding door de deurwaarder namens schuldeiser, bijna de laatste kans op minnelijk regelen. Aanhoudend contact zoeken.

6. Dagvaarding. Met opnieuw de dringende uitnodiging van o.a. de deurwaarder om contact te maken met schuldhulpverlening. Schuldhulpverleners en sociaal werkers blijven de schuldenaar ook benaderen.

7. Zitting Kantonrechtbank. Toetsing van nakoming van de meldplicht en opnieuw actief aanbod schuldhulpverlening.

8. Uitspraak op vordering, het vonnis. Overeenkomst mag ontbonden worden.

9. Laatste aanbod vrijwillige (schuld)hulpverlening en inkomensbeheer of schuldenbewind.

10. Bij geen resultaat: gedwongen schuldenbewind en inkomensbeheer, geen uitzetting.

11. Bij alsnog (gedwongen) verlaten woning: geen dakloosheid veroorzaken, dus met de plicht om voor passende herhuisvesting te zorgen.

Intermezzo

Op huisbezoek

Persoonlijk contact in de vorm van een huisbezoek werkt heel goed bij het ondersteunen van mensen die dakloos dreigen te raken. Bij een huisbezoek krijg je goed zicht op de persoonlijke omstandigheden van een persoon of huishouden waardoor je daar in het vervolg van het contact rekening mee kunt houden. Veel mensen in problematische financiële omstandigheden schamen zich voor hun situatie en staan een huisbezoek niet gelijk toe. Het is dan ook belangrijk om eerst een zeker vertrouwen op te bouwen en dan een huisbezoek voor te stellen. Zonder vertrouwen lijkt een huisbezoek al snel om controle te gaan en die beleving willen we nou juist voorkomen.

De manier waarop een huisbezoek wordt afgesproken en uitgevoerd is dus erg van belang. Marciano Konigferander van Vroeg Eropaf in Amsterdam voert huisbezoeken uit op de manier die wij graag als voorbeeld voorleggen. Deze tekst is integraal overgenomen van de Amsterdamse Buurtteams.

Marciano (Vroeg Eropaf): *"Ik help mensen, zodat ze niet in de schulden belanden"*

Buurtteam Amsterdam probeert Amsterdammers al bij beginnende geldproblemen te bereiken. Het Team Vroeg Eropaf neemt contact op zodra er een kleine betalingsachterstand is, om advies of hulp aan te bieden. Worden Amsterdammers niet bereikt, dan komt Marciano Konigferander in beeld: hij voert in Amsterdam-West de Intensieve Aanpak uit. Marciano (buurtteam Landlust) vertelt wat Vroeg Eropaf Intensieve Aanpak (VIA) precies inhoudt en waarom het zo succesvol is.

Marciano begon zijn loopbaan in de mode en werkte later bij verschillende banken. Tijdens de coronapandemie raakte hij zijn baan kwijt en besloot hij als vrijwilliger bij De Regenboog te werken. "Daar is het idee ontstaan om in de schuldhulpverlening te werken. Ik

heb daar eerst een opleiding voor gevolgd en daarna heb ik gesolliciteerd bij Buurtteam Amsterdam West en werd ik aangenomen. Nu doe ik dit werk al een aantal jaar."

De unieke Vroeg Eropaf Intensieve Aanpak (VIA) in Amsterdam-West

Als schuldhulpverlener probeert Marciano samen met zijn collega's van Team Vroeg Eropaf betalingsachterstanden of schulden de kop in te drukken door regelingen te treffen met incassobureaus of deurwaarders. "Er zijn vier standaard partijen die vanuit de wet achterstanden moeten melden bij de gemeente. Dat zijn de woningbouwverenigingen, zorgverzekeraars, nutsbedrijven en waternet." De melding wordt al gemaakt wanneer er een betalingsachterstand van één maand is. Vanuit de gemeente worden deze meldingen doorgezet naar de stadsdelen. "In ons geval is het dan Buurtteam Amsterdam West."

In Amsterdam-West is Marciano speciaal aangesteld om zich volledig te richten op de Intensieve Aanpak van betalingsachterstanden. Zodra er een melding binnenkomt, komt deze terecht bij Team Vroeg Eropaf. Zijn collega's proberen eerst contact te leggen. Lukt dat niet, dan neemt Marciano het over. "Ik spam mensen een beetje, maar op een positieve manier: bellen, e-mailen, kaarten sturen en huisbezoeken. Ik laat hen weten dat ik er ben om te helpen. De keuze om hulp te accepteren ligt bij hen, maar ik probeer duidelijk te maken dat het slimmer is om een beginnende betalingsachterstand direct aan te pakken."

Marciano heeft ook een bepaalde periode waarbinnen hij de Amsterdammer moet bereiken en een regeling moet treffen met de schuldeiser, deurwaarder of het incassobureau. Deze periode is afhankelijk van de schuldeiser, maar is meestal tussen de 12 en 16 weken. Doordat Marciano zich volledig kan richten op de Intensieve Aanpak (VIA) is dit effectiever gebleken dan wanneer de taken onderling verdeeld zijn over alle collega's van Team Vroeg Eropaf. Zo ging het eerder.

Effectieve manieren om cliënten te bereiken Marciano gebruikt verschillende methoden om contact te leggen. "Jongeren bereik ik vaak via WhatsApp, ouderen eerder via bellen of e-mail. Daarnaast schrijf ik veel kaarten. Dat gebruik ik eigenlijk het liefst, omdat ik dan 100% zeker weet dat de kaart het juiste adres bereikt, of in ieder geval de persoon die ik nodig heb. Telefoonnummers kunnen veranderen, e-mailadressen kunnen bouncen. Daarom heb ik een voorkeur voor handgeschreven kaarten. Het idee achter de kaart is dat de Amsterdammer contact met mij opneemt. Het doel is in principe om de cliënt in beweging te krijgen, zodat er in ieder geval iets gebeurt. Uiteindelijk is het aan de Amsterdammer zelf om te beslissen of ze willen meewerken."

Of de kaarten veel effectiever zijn dan een WhatsApp-bericht of een telefonisch gesprek weet Marciano niet. "De kaarten zijn wel effectief, omdat ik 100% zeker weet dat ze het juiste adres bereiken. Maar ze zijn niet direct effectief, omdat de cliënt zelf actie moet ondernemen naar aanleiding van de kaart. Bij bellen, als het nummer werkt en ik de Amsterdammer aan de lijn heb, probeer ik hem of haar met mijn overtuigingskracht tot actie te bewegen. Maar nogmaals, ze zijn niet verplicht om mee te werken. Als ik ze aan de telefoon krijg en ze zeggen: 'Marciano, ik heb geen behoefte aan jouw hulp, ik regel het zelf wel,' dan is dat ook prima. Het is hun keuze.

Toch probeer ik hen natuurlijk te overtuigen van onze hulp, omdat het vaak beter is. Anders hadden ze die achterstand ook niet opgelopen."

De reacties van Amsterdammers

De reacties van Amsterdammers op de contactpogingen van Marciano variëren; het komt vaak voor dat ze contact vermijden, bijvoorbeeld door de telefoon niet op te nemen, niet terug te bellen of hun e-mail niet te beantwoorden. "Dat noemen we zorgmijders: zij blijven gewoon helemaal uit beeld. Dan zijn er ook mensen die wel geholpen willen worden maar als puntje bij paaltje komt doen ze er niks mee. Ze komen niet naar hun afspraak of ik heb een mooie regeling getroffen met de deurwaarder, maar de eerste betaling blijft uit. Soms zeggen mensen dat ze blij zijn dat we contact hebben opgenomen, omdat ze niet wisten wat ze moesten doen. Ze zijn dankbaar voor de hulp die wij bieden. Wij zorgen voor de regelingen en helpen hen verder."

Uitdagingen en mooie momenten

Marciano heeft soms ook te maken met moeilijke situaties. Een voorbeeld hiervan was een mevrouw die een achterstand van € 7.000 had bij haar zorgverzekering. Marciano probeerde al een paar maanden om in contact te komen met de mevrouw. "Ik had ook een melding van haar man in verband met de zorgverzekering. Uiteindelijk heb ik toch contact kunnen maken. Ik zei tegen de dame in kwestie: 'Mevrouw, uw achterstand is inmiddels opgelopen tot € 7.000. Zou het niet verstandig zijn om onze hulp te accepteren?' Ze antwoordde: 'Nou, weet je wat? Ik geef het door aan mijn man.' Ik probeerde tot haar door te dringen, maar ze wilde de hulp niet accepteren. Ik kan haar natuurlijk niet dwingen, wat de situatie erg lastig maakt. Uiteindelijk moest ik het dossier sluiten, totdat er eventueel weer een melding zou komen." Marciano heeft de melding van zowel die mevrouw als haar man niet meer zien terugkomen. Het lijkt erop dat ze het zelf hebben opgelost, maar dat kan niet met zekerheid worden gezegd. "Ik hoop dat dat goed is gegaan. Maar dat vond ik wel een moeilijke."

"Soms lukt het helemaal niet om contact te krijgen met Amsterdammers. In dat geval sluit ik de melding, maar uiteindelijk komen ze vaak toch weer terug. De gemeente is namelijk verplicht om betalingsachterstanden te blijven melden. Na een tijdje herken ik daardoor achternamen en adressen. De meldingen blijven steeds bij de vroegsignalering terugkomen, totdat de situatie erger wordt. Op een gegeven moment zoeken cliënten wél hulp, maar dan is de achterstand vaak al zo hoog opgelopen dat de fase van vroegsignalering wordt overgeslagen en ze direct bij schuldhulpverlening terechtkomen."

Naast moeilijke situaties ervaart Marciano natuurlijk ook mooie momenten. Een van deze momenten was aan het eind van corona en ging om een energiemelding. De achterstand was opgelopen naar € 16.000. "Die man had een restaurant en in het begin heb ik geen contact met hem kunnen maken. Uiteindelijk heeft hij zelf teruggebeld. En heeft hij op eigen kracht zonder interventie in één keer de € 16.000 overgemaakt. Dat vond ik toch wel een mooi moment."

Elke situatie met Amsterdammers is anders. "Het mooiste aan mijn werk vind ik dat ik mensen structureel help om hun achterstanden weg te werken, zodat ze niet in de schulden belanden. Dat geeft mij echt voldoening."



4 Vroegsignalering: het gemeentelijk meldpunt krijgt een melding, en dan?

Schuldhulpverlening is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De eerder genoemde WGS verplicht verschillende partijen dan ook om betalingsachterstanden vroegtijdig bij de gemeente te melden, vroegsignalering. Zo kan de schuldhulpverlening ingrijpen en ernstige gevolgen als huisuitzetting of afsluiting van energie voorkomen.

Voordat woningverhuurders, zorgverzekeringen, belastingen en nutsbedrijven een melding bij het gemeentelijk meldpunt kunnen doen, moeten zij zelf moeite hebben gedaan om contact te maken met degene die de achterstanden heeft. Helaas stelt de WGS pogingen tot persoonlijk contact maken niet verplicht, maar alleen een formele herinneringsbrief of aanmaning is geen serieuze poging te noemen. Wat was het resultaat? Helemaal geen contact, of juist wel contact en is het niet gelukt om afspraken te maken? Waarom niet? Uitwisseling van informatie over individuele cliënten, met het oog op het nakomen van de zorgplicht die verhuurder en gemeente hebben, is geoorloofd en toegestaan – en zelfs wenselijk. Het is aan gemeenten om hiervoor meldpunten in te richten en te zorgen dat zorgvuldig met de meldingen wordt omgegaan.

Ethische afwegingen

Voor het effectief voorkomen van dakloosheid is een goede samenwerkingsrelatie cruciaal. Tussen organisaties, maar vooral ook tussen medewerkers van die organisaties die elkaar kennen, die elkaars mobiele nummers in hun telefoon hebben en die vanuit begrip en respect voor elkaars intenties en belangen samenwerken. Dit betekent over en weer geven en soms nemen, ruimte bieden maar ook grenzen aanvaarden. Feitelijk bekeken is dit natuurlijk een juridisch proces, maar in de situaties waar we het hier over hebben is dit ook een moreel-ethisch vraagstuk. Het bereiken van overeenstemming over ‘wat nu te doen’ vraagt een open houding van de betrokken samenwerkingspartners. Die gericht moet zijn op overeenkomstige belangen (het voorkomen van dakloosheid) en minder op directe materiële belangen van de betrokken organisaties (innen van betalingsachterstanden of het uitzetten van een lastige huurder).

Vroegsignalering

Gemeenten hebben de wettelijke taak om een meldpunt in te richten waar meldingen over mensen in bedreigende financiële situaties gedaan kunnen worden (vroegsignalering). Vaak kan dit met een digitaal systeem waar burgers niet rechtstreeks toegang toe hebben, maar instanties en instellingen wel. Deze signalen kunnen uit zorg gedaan worden, maar ook het financiële belang van schuldeisers speelt natuurlijk mee. Een officieel incassotraject leidt tot hoge kosten. Afgezien daarvan stelt de WGS een melding bij de gemeente wettelijke verplicht voor een aantal formele partijen bij wie mensen betalingsachterstanden kunnen hebben.

Bij een gemeentelijk meldsysteem horen ook procedureafspraken. De aantallen meldingen van oplopende betalingsachterstanden zijn vaak zo groot dat het noodzakelijk is om procedures en systemen te bedenken. Maar ieder signaal moet in principe gehoord worden en vraagt om een passende reactie. De AVG (privacy) is geen reden om niets te doen, wel is het belangrijk om zorgvuldig met meldingen om te gaan. Hoe dit op een goede manier kan beschrijft de autoriteit persoonsgegevens uitgebreid in een handreiking.

Meldingen bij het gemeentelijk meldpunt komen op verschillende manieren binnen. Allereerst kan een bewoner zelf alarm slaan, niet rechtstreeks bij het meldpunt maar wel via organisaties die toegang tot het meldpunt hebben. Hij of zij kan aangeven dat de financiële situatie lastig aan het worden is en dat er ondersteuning nodig is om er weer uit te komen. Daar moet op gereageerd worden. Eerst moeten de medewerkers van het meldpunt uitzoeken of de betreffende bewoner zich al bij de verhuurder of andere schuldeisers heeft gemeld. Want dat is de eerste partij die bij betalingsachterstanden iets kan betekenen. Als deze nog niet betrokken zijn moet dat eerst gebeuren; de kans is groot dat er in goed overleg nog een haalbare oplossing te vinden valt.

Persoonlijk contact

Als de verhuurder wel op de hoogte is van de financiële problemen en pogingen tot contact maken hebben niet tot resultaat geleid, dan is een persoonlijk gesprek met



iemand namens het meldpunt een goede volgende stap. Liefst bij mensen thuis, maar een bij wijkcentrum of op kantoor kan ook een goede optie zijn. In ieder geval is het doel van zo'n eerste gesprek tweeledig: wederzijds persoonlijk kennismaken, het fundament voor een goede hulpverleningsrelatie en tegelijk voorzichtig onderzoeken of er onderliggende redenen zijn zoals sociale uitsluiting, gezondheidsproblemen, armoede of andere vraagstukken. Verder is de financiële situatie natuurlijk van belang. Welke betalingsachterstanden zijn er en hoe bedreigend zijn deze? Is het inkomen op orde? Kan er makkelijk afgelost worden?

Als het huishouden zelf niet op de hoogte is van de melding, moet er zorgvuldig opgetreden worden. Om te beginnen kan aan de melder gevraagd worden om de zorg over de oplopende betalingsachterstanden alsnog met het betreffende huishouden te delen en dan ook om instemming over de melding te vragen. Als dit niet kan, wordt het lastiger. Dan kan het gemeentelijke meldpunt wachten met handelen tot er een formeel signaal van een schuldeiser is, al dan niet op grond van de WGS. Informele zorgen over de financiële situatie van een huishouden zijn op zichzelf niet altijd voldoende reden om je als hulpverlener ongevraagd te gaan bemoeien. Vervuiling, verwaarlozing, vermoedens van illegale praktijken en andere vormen van maatschappelijke ontwrichting zijn dat wel, maar, in de wetenschap dat formele meldingen ook op grond van de WGS gedaan zullen worden, past bij alleen financiële problemen enige terughoudendheid.

Formele meldingen over financiële problemen afkomstig van verhuurders, nutsbedrijven en/of zorgverzekeringen zijn een goede en legitieme reden om contact te leggen met het betreffende huishouden. *'We hebben een melding gekregen over betalingsachterstanden en dit zou tot grote problemen kunnen leiden, daar maken we ons zorgen over. Kunnen we misschien een afspraak met u maken?'*

Meldsysteem

De meeste gemeenten maken gebruik van een digitaal systeem waarmee meldingen gedaan kunnen worden. Michiel Slot werkt bij de gemeente Leiden en weet meer over het digitale meldsysteem dat daar gebruikt wordt: *"Het is voor ons belangrijk dat meldingen op een goede manier binnenkomen. Sommige verhuurders of andere schuldeisers zien het sturen van een mailtje aan een willekeurig mailadres van de gemeente ook als een melding, maar de aantallen zijn zo hoog dat dit voor ons niet werkt. We willen dit zorgvuldig doen en daarom hebben we een digitaal systeem ontwikkeld en zo zorgen we er ook voor dat we alle informatie krijgen die we nodig hebben. Als we gecontroleerd hebben of we alle informatie hebben, zetten we de meldingen die deze maand binnenkomen op een 'looplijst' voor de volgende maand. Dan gaan we proberen om in contact te komen."*

De AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) is hier een vraagstuk. Wat er wel of niet mag is niet voor iedereen duidelijk. Een goede oplossing is om huurders bij voorbaat om toestemming te vragen voor het doen van een melding bij oplopende achterstanden. Vooraf afspreken dat betalingsachterstanden bij de gemeente gemeld worden, lost al heel veel op. Tegelijkertijd is het natuurlijk vreemd dat een verhuurder wel de namen en adressen van mensen met

huurachterstanden mag doorgeven aan een incassobedrijf of deurwaarder en dat dit niet zou mogen aan de gemeentelijke schuldhulpverlening. Een gemeente moet immers informatie hebben om te kunnen voldoen aan de wettelijke zorgplicht ten aanzien van burgers.

Veel kantonrechtbanken verbinden gevolgen aan de meldplicht, bijvoorbeeld in Amsterdam: daar liet de rechtbank direct na wijziging van de WGS via deurwaarders aan verhuurders weten dat zij een vordering niet in behandeling neemt als er niet eerst een melding bij de gemeente is gedaan. Maar op niet melden staat (nog) geen algemene sanctie. De rechter neemt bij een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst steeds vaker het niet-melden in de overwegingen mee. Zeker als tijdens de zitting blijkt dat de huurder bereid is tot deelname aan schuldhulpverlening of schuldsanering.

Schuldenregeling

Na een melding moet de gemeente binnen 28 dagen een (schuld)hulpverleningsaanbod doen. Dit kan in principe per brief, maar persoonlijk contact heeft sterk de voorkeur. Daarna volgt een eerste gesprek, vaak met een (schuld)hulpverlener, met een ervaringsdeskundige of met een tweetal hulpverleners. Tijdens zo'n eerste gesprek wordt er natuurlijk kennisgemaakt. Een zekere vertrouwensband (professionele vriendschap) is nodig om verder te kunnen gaan met het proces van schuldhulpverlening. Verder blijkt in een goed kennismakingsgesprek al snel of er sprake is van andere sociale problemen die aandacht vragen of waarmee rekening gehouden moet worden.

Tegelijk is natuurlijk snel een gedetailleerd overzicht van de financiën nodig. Wat zijn de inkomsten en uitgaven, waar zitten hoge kosten, is er nog recht op toeslagen of teruggave, zijn er reserves, wat zit er in de pijplijn etc. etc. Op basis hiervan kan samen met het betrokken huishouden een financieel overzicht van de huidige situatie gemaakt worden. En dat kan weer de basis zijn voor een plan voor de toekomst.

Na het inventariseren van de financiële situatie maakt de schuldhulpverlening een plan. Als de schulden nog (deels) geregeld kunnen worden met behulp van aflossingen, dan wordt dit in het plan vastgelegd. Als er weinig mogelijkheden zijn om betalingsachterstanden af te lossen of in te lopen, kan een schuldenregeling of sanering met een lage aflossing worden opgezet. In ieder geval is een schuldenregeling altijd eindig. Na een aantal jaar is de regeling afgelopen en wordt de restschuld die nog open staat kwijtgescholden.

Dat de vroegsignalering zoals deze nu is georganiseerd in principe behoorlijk effectief is blijkt onder andere uit evaluatie-onderzoek. Daar waar dit minder het geval is heeft dat vaak te maken met gebrekkig functionerende communicatie en afstemming tussen de betrokken partijen. Het is nadrukkelijk een taak van gemeenten om hier een sturende en coördinerende rol in te nemen. De wet op grond waarvan deze verantwoordelijkheid bij gemeenten berust is immers de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening.

Intermezzo

Ervaringsdeskundigen Riane en Wijnand: 'Wij hebben het meegemaakt'

Een huisuitzetting is een ingrijpende gebeurtenis. Alle vaste grond onder je voeten lijkt te verdwijnen, je zinkt weg in een juridisch en sociaal moeras en ziet geen uitweg meer. Het woud van instellingen, hulpverleners, regels en regelingen is erg onoverzichtelijk. Je weet niet waar te beginnen en loopt vast. Wanhoop en paniek liggen op de loer. Dit overkomt veel mensen met problematische huurachterstanden.

Sommige mensen die zelf een uitzetting of andere ontwrichting hebben meegemaakt zetten deze ervaring in om anderen te ondersteunen. Zij kennen het proces van afglijden en weten hoe het voelt om de grip op je leven volledig te verliezen. Op basis van deze herkenning bieden zij ondersteuning om erger te voorkomen en helpen zij het proces nog op tijd te keren. De beste oplossing van dakloosheid is immers het voorkomen ervan. Naast de eigen levensontwrichtende ervaring volgen ervaringsdeskundigen meestal ook een of meerdere opleidingen voordat zij als professioneel ervaringsdeskundige aan de slag gaan.

Voor deze handleiding spraken wij met Riane Kuzee-Hoogeveen, vanuit Sterk uit Armoede actief in Flevoland en met Wijnand Abma, die bij Amaryllis in Leeuwarden werkt. Riane gaat vooral op huisbezoek bij mensen met wie de verhuurder zelf geen contact krijgt.

Vliegende keep

Riane: 'Er is maar één persoon nodig om een wereld van verschil te maken. Kansen krijgen en kansen benutten is wat anders. Ik mag het helemaal op mijn eigen manier doen. Er zijn geen vaste afspraken over hoe ik iemand benader. Ik werk vanuit mijn hart en ik ben niet 'van' de woningcorporatie. Dat scheelt veel. Ik probeer in gesprek te komen, al moet ik 8 uur lang in de buurt blijven.' Riane is als ervaringswerker aangesloten bij het expertisecentrum Sterk uit armoede en wordt ook door hen betaald. Haar opdrachten komen vooral van verschillende woningverhuurders.

'Ik ben een soort vliegende keep. Mijn passie ligt echt bij outreachend werken en ik accepteer alleen klussen die bij mij passen. Zo weet ik niks van schuldhulptrajecten, dus als het alleen daar om gaat, doe ik het niet. Maar als ik iets kan betekenen of een kritische vriend kan zijn dan wel. Ik denk dat je als ervaringsdeskundige intrinsieke motivatie moet hebben om je in te willen zetten voor anderen. Die drive moet je hebben.'

'Wij als ervaringsdeskundigen zijn effectief omdat wij dingen kunnen herkennen en ook erkennen. Zo gaan wij de verbinding aan en maken we dingen bespreekbaar. Ik kan mij kwetsbaar opstellen, zo noemen ze dat in formele taal. Maar eigenlijk heb ik een hekel aan het woord kwetsbaar, ik ben helemaal niet kwetsbaar, zo ziet de maatschappij dat. Ik noem het zelf liever open. Als het behulp-

zaam is om vertrouwen te winnen, ben ik heel open over mezelf.'

'Ik word gewoon door een woningcorporatie op pad gestuurd naar mensen die betalingsachterstanden hebben of die te maken hebben met een dreigende uithuiszetting. En met wie zij geen contact kunnen krijgen, wat ze ook proberen. Ik ben eigenlijk een stap voor de deurwaarder, ik probeer vooral te voorkomen dat de deurwaarder aan de deur komt.'

Ervaringsdeskundigheid als instrument

Wijnand werkt als ervaringsdeskundige in Leeuwarden en is in dienst bij welzijnsstichting Amaryllis. Zijn team bestaat uit zes personen waarvan de helft ervaringsdeskundig is. Samen behandelen zij ruim driehonderd signalen per maand, ongeveer vijftig daarvan worden betiteld als 'crisis'.

'Het klinkt misschien zakelijk,' zegt Wijnand, 'Maar ik zie ervaringsdeskundigheid vooral als een instrument. Ervaringsdeskundigheid kun je inzetten als het nodig is. Ik heb zelf van alles en nog wat achter me, van depressie tot alcoholmisbruik aan toe, maar welke ervaring ik inzet kies ik bewust, het moet bij de situatie passen. Voor mij ligt het zwaartepunt bij schulden, armoede en de existentiële wanhoop die daar aan gekoppeld is.'

'Als ik contact met mensen heb en dingen benoem omdat ik ze van mezelf herken, dan zie ik vaak een schakelaar omgaan. Ze worden niet beoordeeld door iemand die niet weet waarover hij of zij het heeft. Mensen voelen zich gehoord en ervaren erkenning voor de dingen die in hun hoofd omgaan. En die niet per se met schulden te maken hebben. Want uiteindelijk zijn schulden bijzaak, zo zie ik dat. Schulden zijn eigenlijk altijd een symptoom van onderliggende problemen of manieren waarop je in het leven vastloopt. En daar moeten we toch echt eerst het gesprek over aangaan voordat er ook financieel iets kan veranderen.'

'Voor mij is de meerwaarde van ervaringsdeskundigheid dat wij woorden kunnen geven aan complexe systemen of mechanismen waarvan de bewoner zelf helemaal niet door heeft dat hij er in zit of last van heeft. Hoewel ik op dit moment geen financiële problemen meer heb, kijk ik in de rij voor de kassa nog steeds regelmatig of ik wel voldoende geld op mijn rekening heb. Drie keer... om het echt zeker te weten. Dat is een voorbeeld van een mechanisme dat er in geslopen is en dit raak ik niet meer kwijt.'

'Onze meest succesvolle interventie is eigenlijk de vraag: 'hoe gaat het?'. Voor het antwoord nemen we, als het nodig is, rustig een uur de tijd. Maar dan weten we ook wie we tegenover ons hebben. Daarna kunnen we pas met elkaar nadenken over de oplossing die bij de situatie past. Passende oplossingen zijn niet vastgelegd in protocollen of systemen, wat passend is hangt ook af van wat mensen aankunnen. En als later blijkt dat het anders moet dan zijn we in ieder geval eerst begonnen waar het bij de bewoner past.'

Vrijheid van handelen

Riane vult aan: 'Ik besef heel goed dat wanneer jij een huurachterstand hebt... dat er andere problemen spelen. Want je huis, zoals Wijnand zei, is je veilige plek. Toen ik in armoede leefde, had ik drie rekeningen die voor mij heel belangrijk waren dat ik die

betaalde. Dat was mijn huur, mijn zorgverzekering en mijn energierekening. Die betaalde ik als eerste omdat ik wel een lange termijn gedachte had van... als ik dat niet doe, kom ik echt serieus in de problemen. Dan ontstaat een neerwaartse spiraal waar ik niet meer uitkom. Niet iedereen kan dat. Omstandigheden kunnen zo zijn dat je het gewoon niet kunt opbrengen. En dat je ook niet aan de bel durft te trekken.'

'Ik heb mijn eigen methodiek. Ik wil het op mijn manier doen en dat is vanuit mijn hart. En als jullie me niet de ruimte geven om het op mijn manier te doen, dan kan ik het niet doen. Ik wil alleen dat jullie de AVG (privacywetgeving) goed hebben dichtgetimmerd zodat ik daar geen problemen mee krijg. En ik wil verder de vrijheid hebben om te doen wat ik denk dat nodig is om de mensen te bereiken. Het had nogal wat voeten in de aarde voordat ze hier mee akkoord gingen, want ze moesten ook juridische dingen uitzoeken. Maar uiteindelijk kreeg ik groen licht en kwamen de eerste casussen. En in alle casussen waar ik op pad ben gestuurd, op eentje na, heb ik contact kunnen krijgen met de mensen. En heb ik dingen in werking kunnen zetten.'

'Als ik acht uur voor een deur moet posten om een bewoner te spreken, omdat er een huisuitzetting dreigt, dan ga ik acht uur posten. Dat doe ik zeker als er kinderen bij betrokken zijn. Net zo lang tot ik die persoon te spreken krijg. Dat doe ik omdat ik het zo belangrijk vind om de huisuitzetting te voorkomen. En die tijd heb ik, dat heb ik zo afgedwongen bij de woningcoöperatie. Ik sta ook onaangekondigd bij mensen op de stoep, ik overval ze min of meer. Ik kan het echt op mijn manier doen.'

Wijnand: 'Onze samenwerking met de gemeente Leeuwarden, met schuldeisers en met andere ketenpartners is goed. Daardoor kunnen we snel schakelen waar nodig. Mensen vinden het fijn dat wij niet van de gemeente of de woningcorporatie zijn en dus niets 'moeten' van hun, maar gewoon naast ze staan en helpen om door het systeem te navigeren. Voor schuldeisers is het ook fijn, omdat zij het vertrouwen hebben dat een voorstel dat wij samen doen ook echt reëel is en bij de situatie past.'

'We doen heel veel moeite om met mensen in contact te komen. Eerst een briefje, dan twee keer een huisbezoek overdag en als dat niet werkt doen we een avondronde. Na afsluiting of doorverwijzing hetzelfde; als je er niet uitkomt bel of app ons even. Dat zeggen we altijd. We hebben in het verleden geappt, dus je hebt mijn nummer, je hebt ons kaartje. Als het nodig is, zoek contact met ons alsjeblieft.'

Werken met ervaringsdeskundigen

Gemeenten, verhuurders of instellingen die willen gaan werken met – opgeleide – ervaringsdeskundigen kunnen natuurlijk een vacature plaatsen. De kans is groot dat er dan mensen reageren. Maar het is vaak ook mogelijk om ervaringsdeskundigen in te zetten die aan een andere organisatie verbonden zijn of die als zelfstandige werkzaam zijn.

Werken met ervaringsdeskundigheid betekent voor een organisatie dat zij ervoor kiest om op een andere manier met hun huurders of cliënten in contact te komen. Meer persoonlijk en met oog voor de belevingswereld van degene om wie het gaat. Ervaringsdeskundigen kunnen dat heel goed, maar zij hebben wel handelingsruimte en praktische ondersteuning nodig om effectief te kunnen zijn. En ook als de ervaringsdeskundige het contact heeft gelegd en de betreffende persoon komt daarna in contact met andere afdelingen van de organisatie is het wenselijk dat de 'toon' van communiceren ook persoonlijk en betrokken is en niet hard en zakelijk. Het risico is dan dat een huurder afknapt en dat werkt negatief in plaats van herstellend.

Visitekaartje

Ervaringsdeskundigen kunnen voor een deel van de huurders of cliënten een persoonlijk visitekaartje van de organisatie zijn. Het is dus zaak deze mensen goed te ondersteunen en waarderen. Ervaringsdeskundigen brengen hun vaak ernstige (langdurige) levensontwrichtende ervaring in en moeten daar ook voor betaald worden. Een salaris gelijkwaardig aan dat van andere teamleden of vergelijkbare medewerkers, is een belangrijke voorwaarde. Werkervaring brengen ervaringsdeskundigen soms weinig in, ontwrichtende levenservaringen daarentegen des te meer. Dat is ook wat we van hen vragen in vacatures en bij sollicitaties; dat zij hun eigen levensontwrichtende ervaring in opleidingen of trainingen zodanig verwerkt hebben dat zij dit effectief kunnen inzetten in het contact met mensen die de aansluiting met de samenleving dreigen te verliezen.

Ervaringsdeskundigen hebben handelingsruimte en vertrouwen nodig. En een goede, steunende verbinding met de organisatie(s) voor wie zij werkzaam zijn. Het aansluiten en vertalen van de leefwereld van huurders en cliënten naar de systeemwereld van verhuurders, overheden en instellingen is een zware en ingewikkelde rol die veel communicatieve vaardigheden van de ervaringsdeskundigen vraagt.



5 Particuliere huur en de informele sector

In deze handreiking bespreken we een benadering die goed werkt bij het aanpakken van huurachterstanden bij huurders, om zo de weg naar een huisuitzetting af te sluiten. Als deze sluitende aanpak van begin tot eind goed wordt uitgevoerd, raakt niemand zijn of haar huisvesting kwijt vanwege betalingsproblemen. Deze benadering werkt nu het beste voor huurders in een (sociale) corporatiewoning. Vroegsignalering zou ook moeten worden geregeld tussen gemeente en particuliere verhuurders. Dat is zo bepaald in de WGS, maar in de praktijk werkt het nog niet goed. Voor particuliere huurders is het gemeentelijk vangnet dus nog een stuk minder betrouwbaar. Vroegsignaleren zou in de basis ook kunnen worden toegepast op huiseigenaren met betalingsachterstanden op hun hypotheek. Er is een driejarige proef afgerond met vroegsignalering bij huizenbezitters, met positieve resultaten. Een van de aanbevelingen luidt om vroegsignalering bij hypotheekachterstanden ook in de WGS op te nemen. De praktische uitvoering hiervan kan in handen worden gelegd bij de afdelingen 'bijzonder beheer' van banken.

Geen huurbescherming

Dan de informele sector: huurders die zonder huurovereenkomst, of met een gebruikersovereenkomst wonen in tijdelijke, soms schimmige constructies. Of die wel een soort huurovereenkomst hebben, maar waarin rechten en plichten niet helder zijn omschreven of waar de verhuurder zich niet aan houdt. Een andere groep die kwetsbaar is op de woningmarkt: arbeidsmigranten. Hun huisvesting wordt vaak gekoppeld aan de arbeidsovereenkomst. Als er op het loon huur wordt ingehouden (vaak het maximaal toegestane percentage van 25%) lopen zij geen risico op huurachterstand, maar van woonzekerheid is geen sprake. Integendeel: zij zijn vaak erg afhankelijk van hun werkgever en genieten feitelijk geen huurbescherming (zie ook het Intermezzo Bond Precaire Woonvormen). Hoeveel huurders hun woning in dit informele circuit verliezen weten we niet. Belangenbehartigers trekken aan de bel en signaleren dat de groep mensen die zonder veel rechtsbescherming in kwetsbare omstandigheden woont, vaker geconfronteerd wordt met (dreigend) verlies van huisvesting. Dit is een van de redenen dat de Woonbond er in hun Plan voor de Volkshuisvesting 2.0 voor pleit om huurders in de vrije sector in gelijke mate toegang te geven tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector. Ook houdt de Woonbond een stevig pleidooi om de bescherming van huurders bij de gang naar de Huurcommissie te versterken.

Particuliere huur

Ruim 35% van alle huurders huurt privaat. Het woononderzoek brengt een aantal verschillen in beeld tussen de particuliere huurmarkt en die van corporaties. Zo vallen de meeste corporatiewoningen in de sociale sector. In de particuliere markt gaat het vaker om zogeheten midden- en dure huur. Deze particuliere huurmarkt is groot (ongeveer 1,18 miljoen woningen, volgens het CBS), diffuus en versnipperd: er zijn verhuurders met veel woningen in hun portefeuille en er zijn kleine verhuurders, er zijn professioneel en bedrijfsmatig opgezette verhuurders en er zijn kleinere, informele of ook malafide verhuurders.

De Wet Betaalbare Huur verplicht gemeenten om in te grijpen wanneer verhuurders een te hoge huur vragen. De maximale huurprijs wordt aan de hand van een puntentelling

bepaald. Alle verhuurders van gereguleerde huurwoningen zijn verplicht om zich aan de maximale huurprijzen volgens dit puntenstelsel te houden. Huurders kunnen hier checken of ze 'geliberaliseerd' of 'gereguleerd' huren. Voor woningen in de vrije sector geldt geen maximale huurprijs.

De particuliere sector is kleiner dan de corporatiesector, maar het aantal ontruimingen is groter. Hier kunnen grote stappen gezet worden, zodra particuliere verhuurders zich aansluiten bij gemeentelijke convenanten rondom vroegsignalering. De stappen die particuliere verhuurders moeten nemen om samen met gemeenten vroegsignalering op te zetten, zijn niet veel anders dan die van de corporatie-verhuurders. Particuliere verhuurders kunnen achterstanden zelf of via hun incassopartners bij de gemeente melden.

Ook voor particuliere verhuurders kunnen de gevolgen groot zijn als zij zich niet aan de WGS houden. In Rotterdam sprak de rechter zich uit over zo'n zaak. De particuliere verhuurder deed geen melding bij de gemeente. De huurder reageerde niet op een verzoek om gegevens te mogen delen, en de verhuurder zag om die reden af van een melding. Maar volgens de wet moet dit dan juist wel gebeuren. Ook het verweer van de verhuurder dat de website van de gemeente geen mogelijkheid biedt een huurder zonder toestemming aan te melden, vond de rechter onvoldoende onderbouwd. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst werd afgewezen. Het niet voldoen aan de meldplicht woog zwaar mee:

"Een zwaarwegende omstandigheid is dat de verhuurder verplicht was om de acties uit te voeren die staan onder a tot en met d van artikel 2 Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening (hierna: het Besluit) en om de hoogte van de huurachterstand en de gegevens van de huurder te melden bij de gemeente" (vonnis Rechtbank Rotterdam, 10-02-2026).

Wat kan de gemeente doen?

Voor gemeenten is het lastig dat veel particuliere verhuurders niet in beeld zijn. Een aantal gemeenten benadert particuliere verhuurders actief om hen in de aanpak vroegsignalering mee te nemen. Met grote, goed georganiseerde verhuurders is dit redelijk eenvoudig. Amsterdam maakte als een van de eerste gemeenten afspraken met (individuele) particuliere verhuurders. Rotterdam startte in 2021 een pilot voor particuliere huurders met huurachterstanden ('Voorkom verder van huis'). Door vroegsignalering, intensieve begeleiding en een maatwerkbudget probeerde de gemeente huisuitzettingen te voorkomen. De positieve resultaten zorgden ervoor dat deze aanpak structureel is voortgezet.

Intermezzo

Bond Precaire Woonvormen

We spreken Abel Heijkamp en Luke Murphy. Allebei actief lid van de Bond Precaire Woonvormen (BPW).

'De Bond Precaire Woonvormen is naar aanleiding van het kraakverbod opgericht. We hebben ruim 600 leden en verspreid over het land zijn er tien afdelingen. Nadat kraken in 2010 verboden werd ontstonden er steeds meer woonconstructies waardoor mensen hun huur- en woonrechten verloren. Hierdoor kwamen veel huurders en woningzoekenden in precaire (onzekere) woonomstandigheden terecht. Dat staat haaks op het fundamentele recht op wonen. Vanaf 2015 zijn we een vereniging en sinds 2020 werken we met lokale groepen omdat je solidariteit veel beter lokaal kunt organiseren. Alle lokale groepen hebben regelmatig spreekuren voor mensen uit hun omgeving die problemen met wonen hebben. Lokaal ondersteunen wij mensen bijvoorbeeld om een huisuitzetting tegen te gaan, maar we willen graag dat deze mensen zelf ook weer solidair zijn met anderen. Natuurlijk werken we samen met heel veel organisaties die zich druk maken om het woonrecht en alles wat daar bij hoort.'

'Met huisuitzettingen door huurschulden hebben we niet zo vaak te maken, door de Eropaf! benadering is dat aantal gelukkig flink gedaald. Maar tegelijk zien we de opkomst van allerlei flexibele en informele woonvormen waar nauwelijks huurbescherming is en mensen zo op straat gezet kunnen worden. Of ze ontruimen zichzelf omdat ze toch geen enkel recht hebben en juridisch verzet dus zinloos lijkt. Verder wonen veel mensen veel te duur waardoor ze na het betalen van de woonlasten nauwelijks kunnen rondkomen. Wij strijden tegen deze woononzekerheid, want wonen is een mensenrecht.'

'Bij woononzekerheid moet je denken aan mensen die op campings wonen, antikraak contracten op basis van de leegstandswet, short stay, wonen in hotels, de huisvesting van arbeidsmigranten, intermediaire verhuur voor mensen uit zorginstellingen, campuscontracten, onderhuur, het jongerencontract, de Wet Doorstroming Huurmarkt en zo kunnen we nog wel even doorgaan. Allemaal precaire woonsituaties waar het huurrecht niet of nauwelijks telt en waar wij ons mee bemoeien. Samen met bewoners organiseren we ons om zo dak- en thuisloosheid te voorkomen. Wonen met allerlei onzekerheden over de prijs of je woonrechten zou niet moeten kunnen.'

Alles Flex

'Eigenlijk is het Nederlandse huurrecht vrij streng en bedoeld om huurders te beschermen. Maar door de toenemende flexibilisering is in de loop van de afgelopen dertig jaar de rechtspositie van huurders voor een groot deel weer afgebroken. Er zijn allerlei woonvarianten ontwikkeld waarbij de huurbescherming niet geldt. Daar hebben we ook een film over gemaakt die je op onze website kunt bekijken: Alles Flex.'

'Tegen de afnemende huurbescherming, waar al deze zogenaamd flexibele verhuurvormen de oorzaak van zijn, voerden wij de campagne

‘Fuck Flex’. Zo onderstrepen we onze eisen voor woon- en bestaanszekerheid en mede daardoor werd dat ook in de politiek een thema. De BPW voerde actie tegen huisuitzettingen van kwetsbare mensen. Met de actie-coalitie Woonopstand organiseerden we woonprotesten en riepen we op om tijdelijke contracten aan banden te leggen en de huren te verlagen en reguleren. Daarna kwam de wet vaste huurcontracten, in ieder geval werden de algemene tijdelijke contracten toen weer flink ingeperkt. Dat is een succes, maar er blijven helaas veel uitzonderingen mogelijk.’

‘Huurders hebben nog steeds te maken met een moeras van mogelijkheden bij verhuurders om af te wijken van de norm: een vaste huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Deze ‘contractvrijheid’ leidt tot een groot grijs gebied. Wij vinden dat er binnen dat gebied wel degelijk huurbescherming moet zijn, maar dit is door de gekozen constructies vaak niet het geval. En dan gaat het om honderdduizenden huishoudens, van arbeidsmigranten tot studenten. Het woonrecht wordt niet echt als fundamenteel recht gezien, ook niet door de overheid of kantonrechters.’

Rechtshulp

‘Je als huurder hiertegen verzetten is lastig. Veel huurders zijn niet of nauwelijks georganiseerd en de toegang tot individuele rechtshulp is grotendeels wegbezuinigd. Helaas beschouwen veel mensen zichzelf niet als ’precair’ gehuisvest en realiseren zich niet dat hun situatie bestaansonzeker is. Je ziet jezelf niet makkelijk als slachtoffer van een onrechtvaardig systeem. Je wil voor jezelf, alleen al uit trots, niet toegeven dat je eigenlijk wordt uitgebuit. Tegelijkertijd zitten veel mensen in een permanente afhankelijke bedelstand, omdat ze met overleven bezig zijn. Waardoor er weinig verzet of protest is tegen deze grove onrechtvaardigheid.’

‘Wij zijn bewust geen onderdeel van het poldermodel waarbinnen je mee mag praten als je je maar netjes gedraagt. Veel huurdersverenigingen, de woonbond en dat soort organisaties doen dit wel, maar daardoor hebben zij nog maar weinig contact met de groepen mensen die precair gehuisvest zijn. De BPW is er juist wel voor die rechtelozen. Wij zijn onafhankelijk en vanuit die positie voeren we op lokaal en individueel niveau actie of bieden we ondersteuning. We proberen om mensen gereedschappen te bieden om zich te organiseren en hun woonrecht op te eisen. Hierbij richten we ons op individuele huurders, maar ook op groepen die zich organiseren of georganiseerd hebben.’

‘In theorie is de huurbescherming best goed geregeld, maar in de praktijk is het een gatenkaas omdat er veel mogelijkheden zijn om van het huur- en woonrecht af te wijken. Wat dat betreft is Nederland Flex Kampioen en precies daar willen wij met de Bond Precaire Woonvormen wat aan doen. Goed wonen is een fundamenteel mensenrecht en dat geldt voor iedereen. Dat willen wij benadrukken en daarom voeren wij actie en organiseren we regelmatig woonopstanden. De BPW is er voor iedereen die tijdelijk, onzeker of te duur woont. We boeken regelmatig successen, maar het is best een langdurige en lastige strijd.’



6 Formele incasso, de deurwaarder en de kantonrechtbank

Als de huur of vaste lasten een paar keer niet zijn voldaan en het niet is gelukt om contact met de huurder te krijgen, kunnen verhuurders, nutsbedrijven, zorgverzekering of belastingen formele incasso inzetten. Meestal begint een incassobedrijf of deurwaarderskantoor met een officiële brief waarin staat dat zij van de verhuurder opdracht hebben gekregen om de achterstand te incasseren. Ze wijzen er ook op dat het juridisch incasseren van de vordering met hoge kosten gepaard gaat en dat deze op de schuldenaar verhaald zullen worden. De huurder krijgt een korte periode om alsnog te betalen of een betalingsregeling te (laten) treffen voordat de juridische procedure start en een dagvaarding wordt uitgebracht. Op deze aankondiging kan nog steeds gereageerd worden met een voorstel tot het treffen van een betalingsregeling. Zo'n voorstel kan ook gedaan worden door mensen van de schuldhulpverlening of andere hulpverleners. Voor een voorstel of regeling is het eigenlijk nooit te laat, vaak lukt dit zelfs nog op de dag dat de deurwaarder klaar staat om te ontruimen.

Formele incasso

Incassobedrijven zijn gespecialiseerd in het innen van achterstallige betalingen, maar zij hebben geen officiële positie en ook geen machtsmiddelen. Sommige incassobedrijven dreigen wel met beslaglegging of zelfs huisuitzetting, maar zelf kunnen zij dit niet. Dat mogen alleen deurwaarders en daar is eerst een juridische procedure bij de kantonrechter voor nodig. De kantonrechter beslist tijdens een zitting of de vordering terecht is en of de huurovereenkomst 'ontbonden' mag worden.

Deurwaarders hebben een officiële positie en mogen wel beslag leggen of uitzetten, maar ook alleen als er een uitspraak (vonnis) van de kantonrechter is. Zonder vonnis kan of mag een deurwaarder niets, behalve een brief sturen of bellen. Veel deurwaarderskantoren hebben daarom ook een afdeling incasso, zo kunnen zij beide rollen op zich nemen.

Onder druk van veranderende opvattingen in de samenleving kiezen opdrachtgevers van incassobedrijven en deurwaarders tegenwoordig vaker voor sociale incasso. Straffen en dwangmaatregelen werken meestal niet, of zorgen door de bijkomende kosten juist voor nog veel meer problemen. Dit, en de grote schuldenproblematiek waarmee een flink deel van de Nederlanders te maken heeft, is aanleiding voor een andere benadering. Incassobedrijven en deurwaarders doen veel moeite om met schuldenaren in contact te komen en om namens de schuldeiser(s) met hen in gesprek te gaan. Wat is de oorzaak van de betalingsachterstanden? Spelen er meer of andere problemen dan alleen financieel? Is een minnelijke betalingsregeling mogelijk? Kunnen we afspraken maken? Moet de schuldhulpverlening ingeschakeld worden?

Behoud en herstel van de relatie met de huurder is in het belang van verhuurders. Als blijkt dat er meer schulden spelen of dat er sprake is van andere sociale problematiek dan zullen incassobedrijven en deurwaarders al snel naar sociaal werk en schuldhulpverlening verwijzen of deze inschakelen. Vaak zijn zij, in overleg met hun opdrachtgever, dan ook bereid om zelf even een stapje terug te doen, in afwachting van contact met hulpverlening of een concreet betalingsvoorstel.

De deurwaarder

Deurwaarders hebben een officiële functie en wat zij wel en niet mogen is heel precies in de wet vastgelegd. Gerechtsdeurwaarders moe-

ten hun taken uitvoeren 'met het oog op de belangen van beide partijen' en beloven dit in de ambtseed die zij afleggen. Formeel is een deurwaarder een 'onbezoldigd ambtenaar'. Zij krijgen betaald per officiële ambtshandeling, zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een dagvaarding, het leggen van beslag of het uitvoeren van een huisuitzetting. De tarieven die zij hiervoor in rekening mogen brengen zijn in de wet vastgelegd. Hierdoor zijn deurwaarders in feite onafhankelijk en wordt van hen verwacht dat zij zich ook zo opstellen. Maar verhuurders of andere organisaties kiezen vaak een deurwaarderskantoor bij wie ze al hun incassozaken onderbrengen. Dit betekent dus ook dat een deurwaarder een belang heeft om die opdrachtgever te vriend te houden.

Voor het voorkomen van een rechtszitting, huisuitzetting, beslaglegging of andere dwangmaatregelen krijgen deurwaarderskantoren dan weer niet betaald. Voor het succesvol voorkomen van erger bestaan nog geen tarieven, terwijl het anders omgaan met deze 'perverse prikkels' nou juist wel past bij de actuele ontwikkelingen binnen de wereld van incasso en deurwaarderij.

Contact maken

Voordat een verhuurder of andere schuldeiser een deurwaarder kan inschakelen, moet er moeite zijn gedaan om met 'de schuldenaar' in contact te komen. Dat kan door het sturen van een of meer herinneringen en aanmaningen per post. Maar ook, zoals we eerder zagen, door bellen, een huisbezoek of een persoonlijk whatsapp bericht. De meeste verhuurders doen veel moeite om een juridische procedure te voorkomen, want officiële trajecten via kantonrechter en deurwaarder zijn vervelend en duur. Om dit laatste te voorkomen dreigen sommige verhuurders soms met vergaande maatregelen of zelfs met geweld, maar dit is wettelijk (natuurlijk) niet toegestaan; alleen een gerechtsdeurwaarder kan een woning rechtmatig (laten) ontruimen.

Als pogingen tot contact maken door de verhuurder of andere partijen geen resultaat hebben, blijft de formeel juridische weg over. De huurder wordt officieel schriftelijk in gebreke gesteld en krijgt de kans om de verplichtingen uit de huurovereenkomst alsnog na te komen. Maar, 'als u geen contact zoekt met schuldhulpverlening of een betalingsregeling treft, zijn wij genoodzaakt om u te dagvaarden. U moet dan voor de kantonrechter verschijnen. Een juridische procedure leidt tot hoge kosten en er kan uiteindelijk een woningontruiming volgen,' meldt de deurwaarder dan aan de huurder. Bijna altijd moet degene die een juridische procedure verliest ook de hoge kosten ervan betalen. Officieel kunnen deze kosten verhaald worden op de schuldenaar, maar heel vaak lukt dit niet en dan draait de schuldeiser ook voor de juridische kosten op. Want als de incasso en juridische kosten niet op de schuldenaar verhaald kunnen worden, mogen deurwaarders en incassobedrijven hun rekeningen aan de opdrachtgever sturen. Zelf lopen zij dus weinig financieel risico.

De kantonrechter

De juridische procedure bij de kantonrechtbank wordt aangespannen door of namens de verhuurder. Deze geeft opdracht aan de deurwaarder om de huurder voor de rechter te dagen. Een dagvaarding moet in principe in persoon overhandigd worden, maar als er niemand thuis is mag de deurwaarder de dagvaarding ook achterlaten. Een dagvaarding is

een officiële oproep om op de rechtszitting te verschijnen, maar dit is niet verplicht. Het is wel verstandig! Veel mensen komen niet opdagen en dan wordt de zaak 'bij verstek' behandeld. Degenen die wel verschijnen hebben alleen daardoor vaak al een voordeel. Als een huurder dan ook nog bereid is om in eigen woorden te vertellen waardoor de achterstand is ontstaan, dan scheelt dat veel in hoe er naar de zaak wordt gekeken. Er kan dan in ieder geval duidelijk gemaakt worden dat de achterstand niet expres is ontstaan. Een (sociaal) advocaat het woord laten voeren is natuurlijk ook mogelijk. En ook sociaal werkers of vertrouwenspersonen mogen vaak een toelichting geven.

Verhuurders vorderen (eisen) bij een zitting meestal ontbinding (beëindiging) van de huurovereenkomst omdat de huurder zijn/haar verplichtingen niet nakomt. Twee partijen (huurder en verhuurder) maakten afspraken met elkaar die in de huurovereenkomst zijn vastgelegd. In de huurovereenkomst zijn de rechten en plichten van beide partijen opgeschreven. Zo is het de plicht van de huurder om maandelijks op tijd de huur vooruit te betalen, meestal voor de eerste van de maand. Als dit een paar keer niet gebeurt, blijft de huurder in gebreke en kan de verhuurder op grond hiervan bij de kantonrechter ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Vaak wordt ontbinding van de huurovereenkomst door de kantonrechter toegewezen, maar het kan ook zijn dat deze een betaalvonnis uitspreekt. Dan benadrukt de rechter nog eens dat de huurder de overeenkomst moet nakomen. Nakoming betekent dat de huurder alsnog moet betalen en dit legt de rechter vast in een 'betaalvonnis' (zie ook hoofdstuk 7: Blijven wonen onder voorwaarden).

Achterstallig onderhoud

Het is trouwens niet zo dat door het inhouden van huur het uitvoeren van achterstallig onderhoud afgedwongen kan worden. Daar bestaan aparte procedures voor, bijvoorbeeld via de huurcommissie. Er zijn huurders die denken dat zij door de huur niet te betalen hun verhuurder onder druk zetten om iets aan het achterstallig onderhoud te doen, maar dit is 'onrechtmatig' (niet in overeenstemming met het recht). Het risico bestaat dat de verhuurder dan vanwege de betalingsachterstanden een juridische procedure start en deze wint. Ook als de huurder aantoont dat de verhuurder nalatig is in het nakomen van de onderhoudsverplichtingen. De rechter wijst dan op de speciale procedures die hiervoor bestaan en het inhouden van de huur hoort hier niet bij.

Bedreigende schulden

Zoals wij al eerder schreven is sinds 2021 is in de wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening een meldplicht voor bedreigende schulden opgenomen. Dit betekent dat serieuze betalingsachterstanden bij huur, energie, water en zorgverzekering door de 'vaste lastenpartners' bij de gemeente gemeld moeten worden. De gemeentelijke schuldhulpverlening kan dan in actie komen om erger te voorkomen. In de Wgs (artikel 4, lid 2) staat dat met name situaties moeten worden gemeld die kunnen leiden tot dreigende huisuitzetting of afsluiting van nutsvoorzieningen.

Helaas gaan de kantonrechtbanken nog verschillend met de meldplicht om. De ene kantonrechtbank doet geen uitspraak bij een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst als de betalingsachterstand niet eerst bij de gemeente is gemeld. Andere kantonrechtbanken zien de meldplicht (nog) niet

als keihard en nemen zo'n zaak ook zonder melding wel in behandeling. De mogelijkheid van het melden van betalingsachterstanden bij de gemeente staat uitgebreid beschreven in het Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Bgs). Daarin staat ook opgesomd welke acties (brieven, pogingen tot contact) een schuldeiser eerst zelf moet ondernemen voordat een melding bij de gemeente gedaan kan worden.

Bij sommige kantonrechtbanken (onder andere in Amsterdam) is bij de behandeling van zaken die gaan over betalingsachterstanden ook een speciale schuldenfunctionaris of vertegenwoordiger van de gemeentelijke schuldhulpverlening aanwezig. Zo kan vaak op het laatste moment nog met een schuldenregeling of sanering gestart worden waardoor ingrijpende en dure juridische procedures voorkomen worden. Hiermee wordt ook de ontruiming en daarmee dakloosheid voorkomen.

Dakloze kinderen

Als de rechter ontbinding van de huurovereenkomst toestaat, mag een verhuurder de woning door een deurwaarder laten ontruimen. Dat mag, maar hoeft niet. Vaak leidt ontruiming tot dakloosheid van de bewoner(s) en andere woonruimte is bijna niet te vinden. Als er kinderen tot het huishouden behoren is daarom extra zorgvuldigheid nodig. Door het verlies van school, vriendjes en vriendinnetjes, speelruimte en de geborgenheid van een 'thuis' is dakloosheid voor kinderen extra beschadigend. Alle bodem valt onder je bestaan weg en dat werkt traumatiserend. De belangen van de aanwezige kinderen moeten daarom zwaar wegen bij het – al dan niet – voeren van procedures die tot dakloosheid kunnen leiden.

Defence for Children Nederland en Dakloosheid Voorbij! publiceerden in 2025 het rapport 'Van overleven naar leven', een quickscan naar huisuitzettingen van ouders met minderjarige kinderen. Ze onderzochten 23 casussen. Bij ruim een derde ging het om een uitzetting wegens huurachterstand bij een woningcorporatie. Het onderzoek laat zien dat huisuitzettingen van ouders met minderjarige kinderen in Nederland structureel leiden tot dakloosheid. In alle onderzochte gevallen raakten gezinnen hun woning kwijt zonder dat passende herhuisvesting werd geregeld, vaak zelfs zonder tussenkomst van een rechter of juridische ondersteuning. Veel gezinnen belandden in opvang, bij familie, in auto's of tenten en bleven daar langdurig, soms langer dan een jaar. Preventie en nazorg schieten ernstig tekort, waardoor gezinnen uit beeld raken en problemen verergeren. De gevolgen voor kinderen en ouders zijn groot en raken aan fundamentele kinderrechten, zoals het recht op huisvesting, veiligheid en gezinsleven. De Tweede Kamer nam op dinsdag 30 september 2025 een motie aan waarin zij de regering vraagt om wettelijk te verbieden dat kinderen door huisuitzettingen dakloos worden.

Ontruimen mag, maar hoeft niet

Als de kantonrechter de vordering tot het mogen ontbinden van de huurovereenkomst toewijst dan mag de verhuurder de woning door een deurwaarder laten ontruimen. Maar het hoeft niet, een verhuurder kan ook afzien van ontruiming, bijvoorbeeld omdat er alsnog een regeling wordt getroffen. Regelmatig 'haalt' een verhuurder bij de kantonrechter een vonnis op basis waarvan ontruimd mag worden en gebruikt dit als stok achter de deur voor als de huurder afspraken niet nakomt. Een ontbindingsvonnis kan nog een

tijd na de uitspraak uitgevoerd worden, maar het is niet onbeperkt geldig. In de praktijk wordt ongeveer een jaar aangehouden. Natuurlijk kan een huurder de kantonrechter altijd verzoeken om uitvoering van een vonnis te verbieden vanwege 'gewijzigde omstandigheden'.

Moratorium

Als er een ontbindingsvonnis is en de huurder besluit om bij de gemeentelijke schuldhulpverlening een schuldsanering aan te vragen dan kan dit een reden zijn om de uitvoering van het vonnis op te schorten. De schuldhulpverlening begint dan met het maken van een dossier en gaat bij alle schuldeisers opvragen hoe hoog de schulden zijn. Hierdoor duurt het meestal een tijd voordat een schuldenregeling of sanering daadwerkelijk tot stand komt. Als een verhuurder in deze periode de uitzetting toch zou willen doorzetten kan er bij de rechter om een 'moratorium' verzocht worden. Dit betekent dat de rechter beslist dat het vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst in afwachting van de schuldsanering niet uitgevoerd mag worden. Dat geeft de schuldhulpverlening tijd om een goede schuldsanering op te zetten. Als deze sanering eenmaal loopt, mag er niet ontruimd worden.

Ook juridische procedures bieden huurders met financiële problemen dus nog mogelijkheden om een uitzetting alsnog te voorkomen. Toch denken wij dat het beter is om dit niet af te wachten. Hoe eerder een huurder contact zoekt met de verhuurder, hoe groter de kans dat de financiële schade aan beide kanten beperkt blijft. En, wat ook belangrijk is: de relatie tussen verhuurder en huurder wordt er door juridische procedures niet beter op. Integendeel. Het is van belang dat huurder en verhuurder met elkaar in gesprek blijven. Een juridische vechtpartij is immers ook een vechtpartij en daar wordt een relatie nooit beter van.

Intermezzo

Gerechtsdeurwaarders werken anders

Veel mensen hebben bij het woord deurwaarder nog een negatief beeld. Maar de rol van de deurwaarder is flink aan het veranderen, stelt Chris Bakhuis, de voorzitter van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders. Deurwaarders kunnen ook advies geven of helpen.

De rol van de gerechtsdeurwaarder verandert, het beeld nog niet

Weinig beroepen zitten zo gevangen in een cliché als dat van gerechtsdeurwaarder. Het beeld is bekend: iemand aan de deur met slecht nieuws, professioneel en afstandelijk, met weinig ruimte voor gesprek of uitleg. Dit beeld zit vast in ons geheugen en laat maar moeilijk los. Begrijpelijk misschien, maar inmiddels onjuist.

Achter dat hardnekkige cliché is de praktijk van de gerechtsdeurwaarder in beweging gekomen. Ik ben Chris Bakhuis en als voorzitter van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) zie ik dagelijks hoe ons werk zich ontwikkelt, meebewegend met een ingrijpend veranderde samenleving. Schulden zijn complexer en hardnekkiger en staan zelden op zichzelf. Wie alleen juridisch kijkt, mist een groot deel van de werkelijkheid.

Schulden zijn zelden alleen financieel

Achter een schuld schuilt meestal meer dan een onbetaalde rekening. Werkverlies, ziekte, een scheiding, laaggeletterdheid of digitale uitsluiting; vaak komt het samen. Het idee dat meer druk automatisch tot betaling leidt, werkt in deze situaties zelden. Sterker nog: meer druk kan problemen vergroten, waardoor schulden verder oplopen en perspectief verdwijnt. Dat is slecht voor de schuldenaar, maar uiteindelijk ook voor de schuldeiser en de samenleving.

Dit inzicht wordt binnen de deurwaarderij breed gedeeld. De gerechtsdeurwaarder is steeds vaker een schakel in de schuldenketen in plaats van het eindpunt van een traject. Iemand die niet alleen uitvoert wat is opgelegd, maar ook signalen herkent en verantwoordelijkheid neemt om die te delen wanneer dat nodig is.

Meer dan uitvoeren

De gerechtsdeurwaarder is geen incassobureau. Een deurwaarder vervult een ambtelijke rol als openbaar ambtenaar. Veel gerechtsdeurwaarders hebben daarnaast – los van het ambt – ook een incassopraktijk. Dat zijn verschillende werkzaamheden, met verschillende regels en verantwoordelijkheden.

Een gerechtsdeurwaarder opereert onafhankelijk en is gebonden aan wet- en regelgeving. Hij of zij werkt namens de rechtsstaat en is verantwoordelijk voor de zorgvuldige uitvoering van rechterlijke uitspraken. In de dagelijkse praktijk betekent dat steeds vaker: het gesprek aangaan, uitleg geven, duidelijkheid bieden. Waar mogelijk wordt dan ook gezocht naar oplossingen die verdere escalatie voorkomen.

Achter de voordeur gebeurt het echte werk

Veel van het werk van de gerechtsdeurwaarder speelt zich achter de voordeur af. Daar verdwijnen dossiers en wetsartikelen naar de achtergrond en wordt de dagelijkse werkelijkheid zichtbaar. Op de keukentafel liggen ongeopende enveloppen. Er is stress, schaamte, soms wantrouwen. En soms ook opluchting, wanneer iemand eindelijk de tijd neemt om uit te leggen wat er speelt en wat de mogelijkheden zijn.

Een huisbezoek draait in deze situaties om meer dan het nemen van maatregelen. Het gaat om het bieden van overzicht, het signaleren van problemen en voorkomen dat een situatie verder ontspoort. Dat vraagt om nabijheid en aandacht, terwijl de professionele afstand behouden blijft en de rolverdeling helder is. De gerechtsdeurwaarder is geen hulpverlener, maar kan wel het verschil maken door op het juiste moment de juiste verbinding te leggen.

Samenwerking als sleutel

Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf. In samenwerking met gemeenten, schuldhulpverlening en buurtteams wordt steeds duidelijker wat vroegsignalering en afstemming kunnen betekenen. Gemeenten hebben de regie over schuldhulpverlening en zien vaak als eerste wanneer inwoners financieel vastlopen. Buurtteams en wijkprofessionals kennen de context achter de cijfers: zij zien hoe schulden samenhangen met zorgvragen, opvoedproblemen of sociaal isolement.

De gerechtsdeurwaarder komt vaak op een belangrijk moment in beeld, met informatie die anderen nog niet hebben. Door signalen te delen, warm door te verwijzen en afspraken te maken over wie wanneer handelt, ontstaat ruimte om eerder in te grijpen. Dat leidt tot minder huisuitzettingen, minder maatschappelijke schade en uiteindelijk lagere kosten voor iedereen.

Preventie vraagt wel dat de gerechtsdeurwaarder niet alleen wordt gezien als sluitstuk, maar als volwaardige partner in de schuldenketen. Iemand die het recht uitvoert, maar ook kan verbinden met zorg en ondersteuning. Die rol groeit, maar is nog onvoldoende bekend en niet overal vanzelfsprekend.

Het beeld loopt achter op de praktijk

Daar zit dan ook de spanning. De praktijk van het vak is veranderd, het beeld blijft daar bij achter. Bij het publiek, bij opdrachtgevers en soms ook in beleid leeft nog vaak het idee dat de gerechtsdeurwaarder vooral staat voor dreiging en kosten. In de dagelijkse praktijk spelen zorgvuldigheid, maatwerk en preventie juist een steeds grotere rol.

Deze ontwikkeling vraagt om uitleg. Om herkenbare verhalen uit de praktijk. En om het besef dat rechtshandhaving en menselijkheid elkaar niet uitsluiten, maar elkaar juist kunnen versterken. Het een kan niet zonder het ander.

Recht doen in een veranderende samenleving

De kern van het vak blijft ongewijzigd: zorgen voor rechtszekerheid. Zorgen dat rechterlijke uitspraken niet vrijblijvend zijn. Dat is essentieel voor het vertrouwen in de rechtsstaat. Maar de manier waarop dat recht wordt gerealiseerd, ontwikkelt zich. Met meer aandacht voor timing, proportionaliteit en de gevolgen in het dagelijks leven van mensen.

Dat maakt de gerechtsdeurwaarder nog relevanter. In een samenleving waarin schulden steeds sneller vastlopen, is iemand nodig die bevoegdheden heeft en ze zorgvuldig inzet. Die het recht bewaakt en de mens ziet.

Misschien is dat wel de grootste misvatting: dat de gerechtsdeurwaarder zachter is geworden. Dat is niet zo. De gerechtsdeurwaarder is niet minder rechtshandhaver, maar wel meer maatschappelijk gaan werken. Met dezelfde wettelijke bevoegdheden, maar met meer oog voor wat er achter een dossier schuilgaat. Dat vraagt geen zachtheid, maar professioneel gezag.

Het beeld zal moeten meebewegen.
De praktijk doet dat al lang.

Chris Bakhuis, voorzitter Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders



7 Blijven wonen onder voorwaarden

In voorgaande teksten is veel aan de orde gekomen. Als het systeem van vroegsignalering en de opvolging van de signalen over huurachterstand goed is georganiseerd, wordt voor de meeste huurders een ontruiming afgewend. Voor huurders die toch door fijne mazen van dit vangnet glippen, is iets anders nodig. De praktijk kent verschillende varianten van een zogenoemd tweedekansbeleid of laatste kans afspraken. Een aantal daarvan komt in dit hoofdstuk aan de orde.

In Delft komen de meeste meldingen van een dreigende ontruiming binnen bij Meldpunt Bezorgd. Het gaat dan vaak om huurder met wie het nog niet is gelukt in contact te komen. Het team achter het meldpunt doet op alle mogelijke manieren pogingen om in contact te komen. Eenmaal in gesprek, kijken ze niet alleen naar de financiële problemen. Vaak is er meer aan de hand. Ze kijken ook naar wat er nodig is op de langere termijn. De aanpak van het Meldpunt werkt goed.

De rechter heeft geoordeeld: en dan?

Als een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst onherroepelijk is geworden, hoeft de verhuurder dit niet uit te voeren. De verhuurder kan bijvoorbeeld afspraken maken met de huurder en het vonnis – de uitzetting – onder voorwaarden opschorten. Die voorwaarden kunnen bijvoorbeeld zijn dat de huurder de lopende huur blijft betalen (en er geen nieuwe achterstanden ontstaan) en dat hij/zij de betalingsregeling voor de achterstand treft en nakomt. De verhuurder kan als voorwaarde stellen dat de huurder onder beschermingsbewind komt. Degene met de schulden, wiens financiën beheerd moeten worden, moet het bewind zelf bij de rechtbank aanvragen.

Het kan ook gebeuren dat de rechter deze afspraken in het vonnis opneemt. In het voorjaar van 2025 deed de Rechtbank Overijssel de volgende uitspraak: de vordering tot ontbinding vanwege huurachterstand werd toegewezen, maar met de toezegging van de corporatie dat het vonnis niet wordt uitgevoerd zolang de huurder aan bepaalde voorwaarden voldoet (namelijk: het nakomen van de afbetalingsregeling, in ieder geval voor de duur van deze regeling onder bewind blijven en de lopende huur blijven betalen). De huurachterstand dateert uit het jaar daarvoor, uit 2024. In 2025 was de huurder onder beschermingsbewind gekomen en sindsdien was de lopende huur altijd betaald. Ook van andere Rechtbanken zijn dergelijke vonnissen bekend, zoals in Rotterdam.

Wat kan de huurder doen?

Een vonnis hoeft niet te worden uitgevoerd. In principe beslist de verhuurder over wel of niet ontruimen. De gemeentelijke schuldhulpverlening kan bij de kantonrechter een moratorium (verbod) op ontruiming aanvragen. De huurder kan natuurlijk altijd (weer) in gesprek met de corporatie gaan om te kijken onder welke voorwaarden deze af zou willen zien van ontruiming. De huurder zelf kan de ontruiming voorkomen als er na het vonnis iets in de omstandigheden is veranderd waardoor er een noodsituatie is of kan ontstaan. Dakloosheid die na uitzetting ontstaat wordt op zichzelf niet gezien als noodsituatie. Zo'n noodsituatie kan wel ontstaan als de uitzetting leidt tot dakloosheid en de huurder na

het uitspreken van het vonnis ernstig ziek is geworden. Hiervoor is weer een gang naar de rechter nodig.

Wat kan de gemeente doen?

Zelfs wanneer met het bovenstaande geen oplossing wordt gevonden zijn er, afhankelijk van de omstandigheden van de huurder, allerlei acties te bedenken. Zo kan 'maatschappelijke curatele' worden opgelegd (gedwongen bewindvoering). Het huurcontract zou kunnen worden overgenomen door de gemeente, met bepaalde voorwaarden voor de huurder. De Kinderombudsman en Ombudsman Regio Rijnmond deden eerder al de aanbeveling om gezinnen die dreigen te worden uitgezet, op te vangen in hun eigen woning. De gemeente heeft namelijk hoe dan ook de zorgplicht om na huisuitzetting een permanente woonoplossing voor deze gezinnen te vinden. En dan is die oplossing in eigen huis - behoud van huisvesting - een stuk efficiënter. Dit komt eigenlijk neer op een vorm van maatschappelijke opvang in eigen woning.

Maatschappelijke curatele

Huurders voor wie het ondanks allerlei inspanningen niet lukt om grip te krijgen op hun geldproblemen zouden – het liefst tijdelijk – onder een vorm van maatschappelijke curatele kunnen komen. Hierbij worden financiële en zonodig andere zaken overgenomen. Dat is een vergaande maatregel, maar niet ingrijpen zal tot grotere schade leiden - voor henzelf, maar vooral ook voor de samenleving als geheel. Als deze aanpak te vroeg of te lichtvaardig wordt ingezet, komt het neer op het oneigenlijk afdwingen van bewindvoering of andere interventies. Dat is natuurlijk niet de bedoeling. Deze aanpak kan, bij uitzondering, worden ingezet als al het andere niet is gelukt om te voorkomen dat mensen hun huisvesting verliezen. En die mogelijkheid is er.

Gemeente Hilversum, Bewindvoering dat kunnen we toch zelf regelen?

In 2024 heeft de gemeente Hilversum gepionierd met het aanvragen van beschermingsbewind voor een inwoner. Het lukte niet om met de huurder in contact te komen. Betrokken hulpverleners maakten zich grote zorgen over de gevolgen wanneer de huurder zijn huisvesting zou verliezen. De gemeente heeft beschermingsbewind aangevraagd voor de huurder. Hiermee waren de problemen nog niet opgelost, maar het beschermingsbewind heeft eraan bijgedragen dat de huurder kon blijven wonen. Dat heeft volgens betrokkenen geleid tot een stabielere situatie van waaruit verdere ondersteuning kon worden opgebouwd.

Onder bepaalde voorwaarden kan de gemeente de rechtbank verzoeken de huurder onder bewind te laten stellen. Het college van B&W kan vanwege 'verkwisting' of 'het hebben van problematische schulden' een verzoek tot beschermingsbewind indienen. In samenwerking met hulpverlening ontstaat er zo een sluitende en dwingende aanpak waarmee de inwoner feitelijk onder maatschappelijke curatele komt te staan. Dit kan een instrument zijn om te voorkomen dat iemand zijn of haar huisvesting verliest en daarmee 'maatschappelijk ontwricht raakt'.

Gedwongen bewindvoering

Een wetswijziging in 2014 maakt gedwongen bewindvoering mogelijk. In de Memorie van Toelichting staat hierover:

'Teneinde mensen met problematische schulden beter te kunnen helpen en de schuldhulpverlening, schuldsanering en schuldenbewindvoering beter op elkaar te laten aansluiten wordt tevens voorgesteld dat het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente waar de persoon in kwestie woont een verzoek tot instelling van een beschermingsbewind wegens verkwisting of het hebben van problematische schulden kan instellen. Dit betekent dat de gemeente ten behoeve van diegene die zich aanmeldt voor schuldhulpverlening, naast het bieden van deze hulp, ook bij de kantonrechter om instelling van een beschermingsbewind kan verzoeken. Een vergelijkbare bevoegdheid heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 284, vierde lid, van de Faillissementswet, inzake de toepassing van de schuldsaneringsregeling. Juist vanwege de verantwoordelijkheid voor de minnelijke schuldhulpverlening en de afgifte van de Wsnp-verklaring acht ik het nuttig dat het college van burgemeester en wethouders in staat wordt gesteld om een verzoek tot onderbewindstelling in te dienen. Daarmee wordt ook een betere afstemming tussen schuldhulpverlening en beschermingsbewind mogelijk gemaakt.'

Zie ook de Handreiking voor gemeenten bij het adviesrecht voor schuldenbewind, die de VNG in 2021 publiceerde.

Als de aanpak rondom het (vroeg)signaleren van huurachterstanden goed is georganiseerd, zal er vrijwel niemand meer om die reden worden uitgezet. Met de mogelijkheid die een College van B&W heeft om in uitzonderlijke situaties bewindvoering van een huurder te verzoeken, kan deze aanpak sluitend worden gemaakt. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de enkeling voor wie geen oplossing is gevonden feitelijk onder een vorm van maatschappelijke curatele te plaatsen. En daarmee zouden huisuitzettingen wegens huurachterstand tot het verleden behoren.



Intermezzo

Behoorlijke huisvesting is een mensenrecht

Huisvesting is een mensenrecht. Iedereen heeft recht op een veilige, betaalbare en behoorlijke woning. De overheid moet maatregelen nemen om dit recht te waarborgen. Een huisuitzetting is een buitengewoon gewelddadige en traumatische ervaring en een grove inbreuk op het recht op behoorlijke huisvesting. Strikt genomen zijn huisuitzettingen mensenrechtelijk niet verboden. Maar een huisuitzetting zou niet mogen leiden tot dakloosheid of andere mensenrechtenschendingen. In de praktijk gebeurt dit nog wel: het verlies van huisvesting na een huisuitzetting is nog altijd een belangrijke route naar dakloosheid. Er zijn veel convenanten gericht op het voorkomen van huisuitzettingen, maar concrete afspraken over het voorkomen van dakloosheid na uitzetting worden maar zelden vastgelegd in beleid en regelgeving.

Verplichtingen rondom huisuitzettingen

De wet stelt aan de staat enkele specifieke verplichtingen rondom huisuitzettingen. Zo moeten procedures rondom huisuitzettingen in de wet geregeld zijn. Alles moet worden gedaan om de huisuitzetting te voorkomen of in een waardig alternatief te voorzien, vanuit *genuine consultation* (betekenisvolle participatie) met mensen die dreigen uit huis te worden gezet. Er moet een *legal remedy* zijn. Dat betekent dat er een mogelijkheid moet zijn om de huisuitzetting aan te vechten. Hiervoor moet juridische bijstand goed toegankelijk en beschikbaar zijn. Bij huisuitzettingen van gezinnen dient bovendien het belang van het kind in het gehele proces mee te worden genomen. Daarvoor moeten kinderen ook worden gehoord.

Deze verplichtingen zijn helder omschreven in General Comment 7 van het Comité dat toeziet op de naleving van het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten. Ze zijn verder aangescherpt in jurisprudentie, onder andere van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (via art. 8 EVRM). Daarnaast speelt het Internationale Verdrag voor de Rechten van de Kind (IVRK) een belangrijke rol bij huisuitzettingen waarbij kinderen betrokken zijn. Het rapport van de Nationale Ombudsman en Kinderombudsman, "Als de Overheid niet Thuis Geeft" introduceert een meer gedetailleerd mensen- en kinderrechten kader bij huisuitzettingen. Het rapport toont aan dat de Nederlandse praktijk niet in lijn is met verdragen en afspraken over mensen- en kinderrechten.

Mensenrechtenschendingen

In Nederland is kritiek op alle hierboven genoemde aspecten. Ook zijn niet alle huisuitzettingen in de wet geregeld. Dit geldt bijvoorbeeld voor ontbinding van huurovereenkomst bij tijdelijke sluiting van een woning op last van de burgemeester. Dit mag in veel gevallen buiten de rechter om. Door de schaarste aan woningen is er een groot grijs gebied waarbij mensen (illegaal en legaal) wonen zonder rechtsbescherming, bijvoorbeeld in illegale onderhuur, illegaal op vakantieparken, noodgedwongen anti-kraak of in intermediaire huurconstructies. Hier vinden ook huisuitzettingen plaats zonder tussenkomst van een rechter.

Voor intermediaire huurconstructies geldt inmiddels, door het Nationaal Actieplan Dakloosheid, dat deze niet meer als norm mogen gelden. De nieuwe norm is dat huurders bij uitstroom uit de maatschappelijke opvang een eigen huurcontract krijgen. Dit zal zorgen voor meer bescherming tegen huisuitzetting. Andere woonconstructies zullen echter veelvuldig blijven voorkomen. Vanwege de geringe (huur)bescherming zijn mensen die noodgedwongen in deze vormen moeten wonen permanent kwetsbaar gemaakt voor een huisuitzetting.

Verder is de mate waarin mensen (sociaal-juridisch) worden bijgestaan beperkt en is de bijstand niet altijd gericht op het verdedigen van het belang van de bewoner. Juridische bijstand is niet gegarandeerd. Tenslotte raken mensen wel degelijk dakloos na een huisuitzetting. Daar is geen wettelijke bescherming tegen en ook de rechter neemt mogelijke dakloosheid nauwelijks mee. De praktijk van zwarte lijsten van corporaties en verhuurdersverklaringen zorgt ervoor dat een huisuitzetting wegens een huurachterstand of overlast bijna automatisch leidt tot dakloosheid, dan wel tot een lange periode van zeer precair wonen. Mede onder druk van belangenbehartigers op het gebied van dakloosheid en kinderrechten heeft de Tweede Kamer zich eind 2025 uitgesproken voor een verbod op dakloosheid vanwege huisuitzettingen waar kinderen bij betrokken zijn.

We weten niet hoeveel huisuitzettingen leiden tot dakloosheid, omdat dit niet wordt bijgehouden. Dit is wel een mensenrechtelijke plicht, omdat dit soort data nodig is om beleid en wetgeving eventueel aan te scherpen, en, omdat het mogelijke discriminatie bij huisuitzettingen kan blootleggen. Zo moet worden bijgehouden wie uit huis wordt gezet.

Rechtsbescherming

Rechtsbescherming betekent ook dat er laagdrempelige toegang tot inspraak en vertegenwoordiging is voor mensen die hun huisvesting dreigen te verliezen. Mensen hebben recht op rechtsbijstand, maar maken hier vaak geen gebruik van. De afhankelijkheidsrelatie van de bewoner tegenover de verhuurder en gemeente is dusdanig dat er, naast onbekendheid, ook angst is om hiervan gebruik te maken. De overgrote meerderheid (meer dan 90%) van alle zaken voor de rechter worden bij verstek afgedaan. Dat betekent dat de huurder er niet bij aanwezig is.

Die afhankelijkheidsrelatie en de geringe ondersteuning zorgen ervoor dat er geen sprake is van een gelijkwaardig gesprek over het voorkomen van een huisuitzetting of het vinden van waardige alternatieven. Iemand met kennis van rechten zou de bewoner vanaf het begin van het proces dat kan leiden tot huisuitzetting kunnen ondersteunen en ervoor zorgen dat er meer gelijkwaardigheid is. In de praktijk zien we dit te weinig.

Jan de Vries, co-directeur Straat Consulaat (Den Haag)



8 Uitzetting en dan?

Zodra het echt is gelukt om het aantal uitzettingen tot nul of vrijwel nul terug te brengen is dit hoofdstuk natuurlijk overbodig. In de voorgaande hoofdstukken hebben we laten zien hoe dat kan. Toch, *in the unlikely event of an eviction*, is het goed om een antwoord te hebben op de vraag: uitzetting, en dan? Hoe kunnen we dakloosheid en verregaande maatschappelijke ontwrichting voorkomen? Dat werken we in dit hoofdstuk uit.

Wonen is een recht

Huisuitzettingen veroorzaken veel individueel en maatschappelijk leed en ontwrichting. De prijs die mensen voor het verlies van stabiele huisvesting betalen is hoog en dit kost ook de samenleving veel geld. Vanuit dit besef moeten we ervoor zorgen dat mensen hun huisvesting niet kwijtraken, door huisuitzettingen te voorkomen of, als dat ondanks vergaande inspanningen niet haalbaar blijkt, passende vervolghuisvesting te waarborgen. Maar niet alleen vanuit economisch of sociaal perspectief is dit van belang, er is ook een juridische dimensie. Woonzekerheid is een belangrijk onderdeel van het recht op huisvesting. Dit recht is vastgelegd in internationale verdragen, zoals het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten. Eén van de doelen van de Verklaring van Lissabon is om huisuitzettingen te voorkomen en dat niemand uit huis mag worden gezet zonder dat vervangende huisvesting wordt geboden.

'Huisuitzettingen worden zoveel als mogelijk voorkomen en niemand wordt uitgezet zonder hulp voor een passende duurzame huisvestingsoplossing' (Verklaring van Lissabon)

De Verklaring van Lissabon is ondertekend door alle lidstaten van de Europese Unie – en dus ook door de Nederlandse overheid. In het Nationaal Actieplan Daklooshеid (2022), met als doel daklooshеid in Nederland structureel terug te dringen, wordt ook naar dit verdrag verwezen.

Nationaal Actieplan Daklooshеid

In het Nationaal Actieplan Daklooshеid staat bij de Actielijn Preventie dat huisuitzetting wegens huurachterstand wordt voorkomen en dat niemand wordt uitgezet 'zonder hulp voor een passende huisvestingsoplossing'. Deze formulering laat ruimte voor tijdelijke oplossingen. Na huisuitzetting zou één partij hierin de regie moeten nemen. Lokaal wordt afgesproken wie dat doet. In de praktijk zijn hierover nog nauwelijks bindende afspraken gemaakt.

Het is niet te verwachten dat de ambities uit het Nationaal Actieplan Daklooshеid zullen leiden tot een sterke afname aan huisuitzettingen of tot het afsluiten van de route naar daklooshеid na huisuitzetting. Daarvoor zijn deze ambities te algemeen en vrijblijvend beschreven. De formulering laat veel ruimte over voor eigen interpretaties en uitzonderingen. De tendens is dat corporaties streven naar nul huisuitzettingen wegens huurachterstand, maar er zijn geen corporaties die 'per definitie' en 'uit principe' nooit uitzetten. Ze houden altijd de mogelijkheid om te ontruimen.

Borgen vervolghuisvesting

De staatssecretaris die verantwoordelijk is voor het Nationaal Actieplan benoemde destijds in een brief aan de Tweede Kamer nadrukkelijk dat de regiefunctie om te

voorkomen dat mensen dakloos raken na een ontruiming bij de gemeente ligt. Daarnaast is maatschappelijke opvang geen (standaard) oplossing, de nadruk ligt op passende huisvesting vóór of na uitzetting (zie p. 10).

De leidende principes uit het NAD zijn concreter uitgewerkt in het Wonen Eerst kader. Hierin wordt de wettelijke verplichting om te zorgen voor fatsoenlijke herhuisvesting na een huisuitzetting genoemd (p.19). Bij (dreigende) huisuitzettingen moeten tijdige en passende maatregelen worden genomen om herhuisvesting te realiseren (p.12). Dit is een verplichting die voortvloeit uit het recht op behoorlijke huisvesting (p. 39-44). Om daklooshеid te voorkomen, zouden dus in geval van dreigende uitzetting tijdig maatregelen moeten worden genomen om directe herhuisvesting te garanderen.

Het is lastig, zo niet onmogelijk, om na een huisuitzetting andere geschikte woonruimte te vinden. Mensen zoeken vaak hun toevlucht bij vrienden of familie, bij tijdelijke en soms ontoereikende vormen van huisvesting op campings of vakantieparken of gaan in hun camper of auto bivakkeren. Dat is ook daklooshеid. De woningmarkt is krap, de wachtlijsten voor sociale huisvesting zijn lang, de regels voor urgentie zijn streng en door onderlinge afspraken van corporaties kunnen mensen in bepaalde regio's voor enkele jaren worden uitgesloten van het huren bij een corporatie in die regio. Bij het vinden van vervangende huisvesting moeten mensen geholpen worden. De Woonbond ziet hier een verantwoordelijkheid bij de verhuurder: *'In het uiterste geval dat een huisuitzetting onafwendbaar is, dan moet (..) de verhuurder zorgen voor alternatieve huisvesting. Daklooshеid moet voorkomen worden'* (Woonbond 2024: 29). Corporaties investeren veel in het voorkomen van huisuitzettingen, maar zien een beperkte verantwoordelijkheid om snel herhuisvesting te bieden. Ook de Hoge Raad merkt op dat het voorzien in alternatieve huisvesting in beginsel niet tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder behoort.

Ethos-typologie

Volgens de ETHOS-typologie (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), vallen mensen die met een aangekondigde huisuitzetting te maken hebben, zonder dat zij zicht hebben op herhuisvesting, onder de categorie 'dreigende daklooshеid'. ETHOS onderscheidt verschillende vormen van daklooshеid, variërend van mensen die op straat of in noodopvang verblijven tot mensen die tijdelijk bij anderen wonen of in ongeschikte huisvesting verblijven. Door ook dreigende huisuitzettingen mee te nemen, wordt zichtbaar dat daklooshеid al begint voordat iemand daadwerkelijk zijn of haar woning verliest.In 2025 vond een zogeheten point-in-time telling plaats in 57 gemeenten in 9 regio's, waaronder Amsterdam, Den Haag en Eindhoven. In totaal telden onderzoekers in deze gemeenten 28.721 dak- en thuisloze mensen. Voor 2% van hen, 510 mensen, geldt dat zij binnen een maand ontruimd dreigen te worden en nog geen zicht hebben op vervangende huisvesting.

Koepelorganisatie Aedes zet in op goede samenwerkingsafspraken tussen corporaties en gemeenten. In de praktijk zijn er geen gemeenten die met corporaties bindende samenwerkingsafspraken over herhuisvesting na huisuitzetting hebben. We weten dat er

Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting verplicht gemeenten om een urgentieregeling op te nemen in hun huisvestingsverordening. In deze verordening worden landelijk vastgestelde urgentiecategorieën opgenomen, waaronder mensen die uitstromen uit intramurale voorzieningen, zoals de ggz, beschermd wonen, jeugdzorg of detentie, en mensen die een beschikking hebben voor maatschappelijke opvang. Mogelijk worden ook dakloze gezinnen toegevoegd aan de verplichte urgentiecategorieën.

Deze woningzoekenden krijgen voorrang op reguliere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Daarnaast krijgt de gemeente de mogelijkheid zelf categorieën toe te voegen.

Het samenwerkingsverband Dakloosheid Voorbij! startte in het voorjaar van 2025 de campagne 'Urgentie voor ALLE dakloze mensen'. Een coalitie van meer dan zestig maatschappelijke organisaties – waaronder Eropaf! – pleit ervoor dat alle dakloze mensen wettelijk recht krijgen op een urgentieverklaring. Met een urgentieverklaring kunnen woningzoekenden met voorrang worden gehuisvest. Volgens de coalitie vallen veel dakloze mensen momenteel buiten de voorgestelde urgentie categorieën, zoals jongeren die tijdelijk bij anderen verblijven, gezinnen die noodgedwongen inwonen bij familie en mensen die in auto's of op vakantieparken slapen. Zonder urgentiestatus is het voor hen moeilijk om aan een woning te komen.

nog altijd huishoudens na uitzetting dakloos worden, maar we weten niet waar deze mensen vervolgens terechtkomen. Dat wordt niet bijgehouden. De meeste gemeenten hebben geen beleid om dakloosheid ná uitzetting te voorkomen. Onderzoekers van Platform31 trekken in hun publicatie over het voorkomen van huisuitzettingen (2022) de volgende conclusie *'Er zijn geen vastgelegde afspraken over wiens taak het is om, indien nodig, alternatieve opvang voor de persoon (of het huishouden) die uit huis gezet zal worden te organiseren.'*

Signaleringslijsten

Er zijn tussen corporaties vaak samenwerkingsafspraken over het huisvesten van huurders die eerder zijn uitgezet, in de volksmond de zwarte lijsten. Woningcorporaties gebruiken het begrip 'zwarte lijsten' liever niet, zij werken met zogenaamde signaleringslijsten. Vermelding op een signaleringslijst betekent dat iemand gedurende een periode van meestal drie jaar – in principe – geen woning kan huren bij een corporatie in die regio. Een woningcorporatie in de regio (of elders) mag de woningzoekende echter niet automatisch weigeren vanwege een vermelding op de signaleringslijst. De corporatie moet zelf altijd een afweging maken om die woningzoekende toch een woning aan te bieden en een eventuele afwijzing onderbouwen. Corporaties zijn verplicht huurders te melden dat ze op een signaleringslijst staan. Zij kunnen bezwaar aantekenen tegen opname in deze lijst door naar de rechter te stappen of een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). We weten niet hoe vaak mensen hiervan gebruik maken, als ze al op de hoogte zijn van de mogelijkheden. In theorie kan een huurder in een andere regio wel een woning huren. In de praktijk is dit enorm ingewikkeld en ook niet altijd wense-

lijk. Mensen hebben in hun regio een netwerk (sociale contacten, werk, school) en willen of kunnen niet altijd naar een andere regio. Daar hebben ze 'als starter' op de woningmarkt vaak ook niet voldoende inschrijfduur. Een ander probleem ligt in de verhuurdersverklaring die de nieuwe verhuurder vraagt van de vorige verhuurder. Zo'n positieve verklaring geeft de vorige verhuurder niet af, vanwege de problemen met huur of overlast. Daarmee gaat in de praktijk de toegang tot de sociale woningmarkt op slot.

Om woningcorporaties te helpen bij een zorgvuldige aanpak heeft een werkgroep binnen Aedes in 2021, na vragen van de Autoriteit persoonsgegevens (AP), het modelprotocol 'Signaleringslijst Ongewenst Huurdersgedrag' ontwikkeld. Corporaties zeggen een signaleringslijst niet te willen gebruiken om mensen uit te sluiten van de (regionale) woningmarkt. Zij zien het als middel om ongewenst gedrag te verminderen of te weren. Het geeft hen de kans het gesprek met nieuwe huurders aan te gaan en zo nodig aanvullende afspraken of voorwaarden te stellen. Het is nauwelijks te controleren of dit in de praktijk altijd zo loopt. Er is geen landelijke monitoring van signaleringslijsten. Het is onbekend hoeveel mensen op zo'n lijst staan. Uit een snelle inventarisatie door de NOS blijkt dat het bij de Eindhovense corporatie Trudo in 2024 ging om zo'n 66 mensen. In Limburg stonden in dat jaar op een signaleringslijst van 16 verhuurders in de regio 440 mensen. Het zou dus heel goed kunnen dat het landelijk om duizenden mensen gaat. Naar aanleiding van deze publicatie van de NOS stelden Kamerleden vragen aan de minister. In de beantwoording hiervan noemde de minister signaleringslijsten geen gemeengoed. Dit klopt niet. Er zijn heel veel regio's die met signaleringslijsten werken waaronder regio Rijnmond, regio Drechtsteden, Holland Rijnland, regio Eindhoven, regio Zuidoost Brabant, regio Twente en Achterhoek, Hengelo, Almelo Borne, Gooi- en Vechtstreek. Dit overzicht is niet volledig.

Verlies huisvesting na overlast, drugs of illegale bewoning

Huisuitzetting wegens huurachterstand, zo is de breed gedeelde opvatting, moet voorkomen worden. Maar er zijn ook andere redenen dat huurders op straat kunnen komen te staan (zie Hoofdstuk 1 en het Intermezzo Huisuitzetting als maatregel en andere oorzaken van dakloosheid). Burgemeesters hebben een aantal bevoegdheden om de openbare orde rondom panden te handhaven en te bevorderen. Dit zijn de Wet Damocles, de Wet Victoria, de Wet Victor en de sluiting van een pand op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). De monitor van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) inventariseert hoe vaak woningen worden gesloten met inzet van deze maatregelen.

Als het gaat om overlast, fraude of illegale activiteiten (zoals het handelen in drugs of het produceren ervan) is de opstelling van verhuurders actiever en harder dan bij huurachterstand. Veel corporaties gaan actief op zoek naar woonfraude. Vaak volgt hierop ontbinding van de huurovereenkomst. Wanneer er sprake is van langlopende overlast zoeken corporaties en gemeenten, samen met zorgpartijen en vaak ook met de bewoners, manieren om tot een oplossing te komen. Er kan bijvoorbeeld een gedragsaanwijzing worden ingezet om het gedrag van de overlastgever te corrigeren en verdere problemen te voorkomen. Het CCV zet hier op

een rijtje wat gemeenten kunnen doen aan overlast, zoals mediation of buurtbemiddeling. Mocht de overlast aanhouden, dan is dit voor corporaties een grond om de rechter te verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden. Bij een goed opgebouwd dossier zal de rechter deze vordering doorgaans toewijzen. De heersende consensus is dat uitzetting wegens overlast nooit helemaal te voorkomen zal zijn, en dat het niet wenselijk is om hiernaar te streven. Veelgehoorde argumenten zijn dat het soms niet anders kan omdat de leefbaarheid in de wijk ernstig onder druk staat. Soms wordt ook het argument aangedragen dat slecht gedrag (overlast) niet mag worden beloond.

Er spelen andere argumenten, wanneer kinderen betrokken zijn. In de Handreiking Kinderen en Woonoverlast wordt aandacht besteed aan hoe met situaties moet worden omgegaan waarin minderjarigen betrokken zijn. Daarbij is ook relevant dat de Hoge Raad heeft geoordeeld dat bij beslissingen over huisuitzetting de belangen van kinderen expliciet moeten worden meegewogen. Hierdoor moet in procedures zorgvuldig worden bekeken welke gevolgen een ontruiming voor kinderen heeft en of deze proportioneel is.

Kijktip: Kinderrechten bij ontruiming woning.



Intermezzo

Uitburgering

Weinig grip, minder levenskwaliteit, meer maatschappelijk onbehagen

Een gebrek aan grip is voor veel mensen in Nederland een realiteit. Dat is de constatering van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR). Onzekerheden strekken zich in de levens van mensen vaak als een olievlek uit over meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk en inkomen en gezondheid. Een gebrek aan grip werkt negatief door op het welbevinden van mensen, tast hun gezondheid aan en vermindert hun levenstevredenheid. Dat dit een bron kan zijn van maatschappelijk onbehagen en polarisatie heb ik uitgewerkt in mijn afscheidsrede.

Niet iedereen in dezelfde mate geraakt

De kans op controleverlies is niet voor iedereen gelijk. Een spreiding en stapeling van onzekerheden doet zich vooral voor bij jongeren tot 35 jaar, lager – en steeds vaker – middelbaar opgeleiden, vrouwen en mensen met een migratieachtergrond. En bij (deels overlappende) groepen van alleenstaande ouders, huishoudens in een huurwoning en uitkeringsgerechtigden. De WRR verwacht dat meer mensen, ook uit de hogere inkomensgroepen, te maken krijgen met geldproblemen.

Hoe de samenleving van invloed is op ervaren grip

Mensen raken vaker en sneller de zekerheden van bestaan kwijt dan twintig jaar geleden. En er is minder voor nodig. Een echtscheiding, verlies van werk, een ongeluk, wat pech, dingen die mensen niet handig aanpakken of verkeerd uitpakken, kunnen voldoende zijn voor verlies van grip. Hoe komt dat? Op het niveau van de samenleving speelt onder meer mee:

- Ontwikkelingen die moeilijk zijn te beïnvloeden, zoals de hoge eisen die de samenleving stelt en de toenemende complexiteit en snelheid van het leven. En aan ontwikkelingen in de bevolking (vergrijzing, meer diversiteit, toename alleenstaanden en echtscheidingen, migratie van EU-arbeidsmigranten en vluchtelingen). Ook individualisering en de neiging van mensen zich terug te trekken in hun eigen bubbels spelen mee.
- De moeizame toegang tot essentiële bronnen van bestaanszekerheid. Denk aan een gebrek aan betaalbare en permanente huisvesting, woononzekerheid, armoede (ook onder werkenden), energiearmoede, laag minimumloon, dus lage bijstandsuitkering en werkonzekerheid door flexibilisering van arbeidscontracten. Signalen wijzen op een grotere ongelijkheid in levenskwaliteit, levensverwachting en kansen tussen mensen met en zonder die bronnen.
- Systeemmechanismen die vaak weerbarstig zijn en maken dat als iemand in de problemen komt en een beroep doet op toeslagen en ondersteuning, door ‘het systeem’ naar de rand van de samenleving wordt geduwd. Denk hierbij aan een overdaad aan complexe wettelijke regelingen die elkaar soms tegenwerken of elkaars werking teniet doen en de rationalisering en bureaucratisering in de ondersteuning (o.a. strenge toelatingseisen, wachtlijsten, financiële drempels).
- Een gebrek aan (begrijpelijke) informatie over beschikbaar aanbod van ondersteuning, digitalisering van de communicatie, kwaliteitsverschillen in de ondersteuning tussen organisaties en gemeenten en ge-

brek aan (toegang tot) rechtsbescherming. Resultaat is een gebrek aan vertrouwen bij inwoners in de overheid, in uitvoeringsinstanties (UWV, belasting etc.) en in professionals en zorgorganisaties. Dit gebrek aan vertrouwen houdt verband met ervaren onbetrouwbaarheid (van kastje naar de muur, minimale (invul-)fouten met grote gevolgen etc.). En met het verdwijnen van de menselijke maat en de vaak weinig respectvolle wijze van bejegenen en werken van uitvoeringsorganisaties bij overheid en gemeenten waardoor burgers zich lang niet altijd gezien en gehoord voelen.
- De focus op eigen redzaamheid. Het is volgens de WRR vragen om problemen om in beleid en uitvoering uit te blijven gaan van zelfredzaamheid als mensen veel onzekerheid ervaren en geen grip voelen op hun bestaan.

Risicosamenleving

Onze westerse samenleving is een risicosamenleving waarin, zeker voor degenen die vanwege beperkingen of bepaalde achtergronden moeilijk mee kunnen komen, het leven al gauw een risicovolle onderneming is. Onze samenleving biedt mensen minder collectieve bescherming, stelt hogere eisen en doet een irreëel beroep op hun redzaamheid en op hun omgeving. Er is toenemend risico dat burgers in Nederland uitburgeren en naar de marge van de samenleving worden geduwd. Dat geldt zeker ook voor mensen die te maken hebben met verlies van huisvesting, zoals door een huisuitzetting. Zonder inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP) verliezen zij de toegang tot sociale grondrechten. Ze hebben dan geen recht op een bijstandsuitkering, kunnen geen zorgverzekering, bankrekening of identiteitsdocument krijgen, en kunnen zich evenmin inschrijven bij een woningcorporatie of betaald werk krijgen. Een briefadres kan dat voorkomen, maar die krijgen mensen niet altijd. Het bestaan wordt gereduceerd tot overleven.

Meer perspectief met andere waarden

De kernvraag is in welke samenleving wij willen leven en wat wij voor Nederland als toekomst wensen. Als we mensen gelijke kansen willen geven op een goed en zingevend leven, moet het roer drastisch om. Onze samenleving leidt tot een groeiende ongelijkheid in bestaanszekerheid en een groeiende afstand tussen groepen mensen, met toenemende verschillen in gezondheid, levenskwaliteit en levenskansen tot gevolg. Het tij keren vraagt van overheden en andere koersbepalers om een herziening van richtinggevende waarden. En om te gaan voor een samenleving die is gebaseerd op *solidariteit* waarin niet het ‘ik’ maar het collectief centraal staat, op *rechtvaardigheid*, ofwel de erkenning en ondersteuning van mensenrechten, zoals het recht op huisvesting, werk, onderwijs en veiligheid, op *gelijkwaardigheid*, ofwel een rechtvaardige verdeling van de schaarse bronnen voor een goed leven, zonder aanziens des persoons en op *menselijke waardigheid*, zodat mensen als volwaardige personen worden erkend, gerespecteerd en ondersteund in hun wensen en mogelijkheden voor een goed en zingevend leven.

Judith Wolf, emeritus hoogleraar maatschappelijke zorg van het Radboudumc.

Deze bijdrage is grotendeels gebaseerd op de afscheidsrede van Judith Wolf.

Tot besluit

We zijn erg blij dat daklоosheid door huisuitzettingen tegenwoordig veel minder vaak voorkomt dan tien of twintig jaar geleden. Dramatische situaties zoals de agent in dit filmpje meemaakte zijn nog net geen zeldzame uitzondering, maar gelukkig geen regel meer. Dat is een behoorlijk succes, waaraan velen bijdroegen. Het is ook een teken dat sociale actie met enige vasthoudendheid nog steeds succesvol kan zijn. Bij de start van de Eropaf! beweging vanuit de Amsterdamse maatschappelijke opvang was preventie van daklоosheid het doel. Voorkomen van huisuitzettingen werd het tot de verbeelding sprekende middel.

Het succes van de Eropaf! beweging stemt hoopvol over de ontwikkelingen op de incassomarkt en de vastgelopen woningmarkt. De incasso-industrie is in snel tempo een veel socialere bedrijfstak aan het worden, niet alleen in naam maar ook daadwerkelijk in handelen. Daardoor hebben gerechtsdeurwaarders steeds minder om handen en onderzoeken zij hoe hun beroepsgroep kan bijdragen aan het voorkomen van excessen. Zonder enige poging tot contact maken of hulp bieden worden tegenwoordig gelukkig nog maar zelden mensen op straat gezet.

Onder druk van de crisis op de woningmarkt ontstaat langzaam weer meer aandacht voor heropleving en versterking van de volkshuisvesting. Het inzicht dat marktwerking lang niet altijd effectief is en voor grote delen van de bevolking juist uitsluitend werkt wordt steeds breder gedeeld. Een aantal gedurfde en dwingende maatregelen van de rijksoverheid waarmee gemeenten beschikbare of leegstaande woonruimte voor wonen kunnen (moeten) gaan benutten zijn nodig.

De langdurige verwaarlozing van de bestaanszekerheid van grote groepen burgers leidt tot polarisatie en het uit elkaar spelen van mensen aan de onderkant van de samenleving. Dat zorgt weer voor spanningen en onrust in de samenleving, zodanig dat ook de midden- en hogere klassen er last van krijgen. Afgezien daarvan wordt wetenschappelijk steeds meer aannemelijk dat sociaal maatschappelijke uitsluiting intergenerationeel en genetisch wordt doorgegeven.

Het is daarom in het belang van de rust en stabiliteit in de samenleving om ook voor de mensen aan de maatschappelijke onderkant de bestaanszekerheid goed te regelen. Niet alleen omdat Nederland verschillende verdragen aangaande mensenrechten heeft ondertekend waardoor dit geen gunsten maar rechten zijn, maar ook omdat dit het prettig samenleven ten goede komt.

Als samenleving de basale bestaanszekerheid van mensen garanderen is geen pamperen. Het is ook niet soft of ‘woke’, maar gaat over het handhaven van een fatsoenlijke levensstandaard voor iedereen. Ongeacht status, opleiding, kleur, religie, afkomst, gender of anderszins. Daklоosheid voorbij!

Eropaf!

Catelijne Akkermans en Marc Räkers

Colofon

Teksten, redactie, productie:
Catelijne Akkermans en Marc Räkers

Vormgeving:
Gerard van Vliet

Illustraties:
Tiva Pam

Met medewerking van:
Aedes, Bond Precaire Woonvormen, Buurtteam Amsterdam West, Koninklijke Belangenvereniging van Gerechtsdeurwaarders, Valente, Wijnand Abma, Ico Kloppenburg (VNG), Marciano Konigferander, Janne Krop (VNG), Riane Kuzee-Hoogeveen, Michiel Slot, Jos Versteeg, Jan de Vries en Judith Wolf.

Veel dank aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

Uitgave:
Stichting Eropaf!
April 2026

Reacties, verzoeken voor presentaties, bestellingen van fysieke boekjes via mail: info@eropaf.nl of website: www.eropaf.nl

Creative Commons:
Dit werk is vrijgegeven onder een Creative Commons CC0 1.0 Universeel-verklaring. U mag het werk publiceren, aanpassen en distribueren, ook voor commerciële doeleinden, zonder dat u hiervoor toestemming hoeft te vragen. Zie ook: CC0 1.0 Universeel-verklaring.

creative commons

ER
OP
AF

Huisuitzettingen hebben ingrijpende gevolgen. De materiële en sociaal-maatschappelijke schade is erg groot. Ingrijpen bij dreigende huisuitzettingen is een effectieve manier om dak- en thuisloosheid en andere maatschappelijke problematiek te voorkomen. Deze derde uitgave van de **Handreiking Voorkomen Huisuitzettingen** biedt actuele inzichten over preventie en interventie bij dreigende ontruimingen wegens schulden.

ER OP AF