

Nederland is hard
op weg naar nul
huisuitzettingen

'Ze waren keihard,
gingen nergens
mee akkoord'

Achter huurachterstand
zit vaak een keur aan
problemen

TIJDSCHRIFT VOOR

SOCIALE VRAAGSTUKKEN



DOSSIER
WINTER 2021

HUISUITZETTING voorkomen doe je zo



INHOUD

COLOFON

Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken

Jaargang 115 dossier bij nummer 4 winter/voorjaar 2021/22.

Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken verschijnt viermaal per jaar in cahievorm en eenmaal als jaarboek.

Uitgever

MOVISIE



kennis en aanpak van sociale vraagstukken

Redactieadres

Postbus 19129
3501 DC Utrecht
T (030) 789 21 60
F (030) 789 21 11

I www.socialevraagstukken.nl

Hoofdredactie

Marcel Ham, m.ham@movisie.nl

Chef redactie

Henk van den Einden, h.vandeneinden@movisie.nl

Redactie Dossier Huisuitzettingen:

Marc Räkera, [Catelijne Akkermans](mailto:Catelijne.Akkermans@movisie.nl)

Redactie Tijdschrift voor Sociale Vraagstukken

Sebastian Abdallah, Krijn van Beek, Lia van Doorn, Lilian Linders, Stijn Verhagen, Imrat Verhoeven, Nanke Verloo, Sanneke Verweij, Evelien Vos

Redactieraad

Hans Boutellier, Evelien Tonkens

Eindredactie

gedachtenwoorden, www.gedachtenwoorden.nl

Basislay-out en opmaak

Len Blonk, vadding.studio

Medewerkers aan dit dossier

Linda van den Dries, Marieke Edwards, Jan van Eeden, Willem de Gooyer, Sander Griek, Pim van der Heiden, Frank van der Hoek, Nanneke de Jager, Marc Mulder, Ans Oudejans, René Peters, Rob Ravestein, Pien van der Sanden, Arjan Vliegthart, Jan de Vries, Frederique Westenberg, Esmé Wiegman-van Meppelen, Judith Wolf, Arre Zuurmond

Omslagfoto

Tiva Pam

Abonnementenadministratie

Uitgeverij Van Gennep

Contactpersoon: Chris ten Kate
Cabralstraat 1, 1057 CD Amsterdam

E chris@vangennep-boeken.nl

Bankrekening: NL901INGB0001744400

t.n.v. MOVISIE Utrecht

Jaarabonnement 2022

Particulier	€ 82,50
Instelling	€ 150,00
Student	€ 47,50
Buitenland	€ 120,00
Losse nummers	€ 15

Auteursrecht voorbehouden

Behoudens de door de wet gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veeelvoudig en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

ISSN

09210-2116

Huisuitzetting voorkomen doe je zo

5 | Nederland hard op weg naar nul huisuitzettingen

Catelijne Akkermans



10 | Bij elke stap zijn ontruiming te voorkomen

Pien van der Sanden





Wat
gebeurt
er dan
met je?

14

Drie huurders
vertellen over
ontruiming

Ans Oudejans



26

Vroeg Eropaf!
in Amsterdam

Catelijne Akkermans
en Marc Räkers



28

Laatste
redding

Marc Räkers

18 | Escalatie

Achter een huurachterstand zit vaak een keur aan problemen

Marc Mulder

22 | Wie zijn die mensen, bij wie huisuitzetting dreigt?

Linda van den Dries, Sara Al Shamma,
Marieke Edwards en Judith Wolf

30 | Column

Sander Griek



HUISUITZETTING voorkomen doe je zo



VOORBIJ DE VRIJBLIJVENDHEID WORDT GEEN MENS UIT ZIJN WONING GEZET

Nederland hard op weg naar nul huisuitzettingen

Het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstanden is het laatste decennium sterk afgenomen. Nog een paar laatste extra stappen zijn nodig om op nul uit te komen.

Hoe kunnen we huisuitzettingen als gevolg van schulden tegengaan? Op zoek naar een antwoord op deze vraag publiceerde Eropaf!

in 2013 de eerste *Handreiking Voorkomen huisuitzettingen*. Hierin presenteerden we het praktijkmodel van de ontruimingszeef, waarmee we het proces van beginnende betalingsproblemen tot het ontbinden van de huurovereenkomst en het feitelijke uitzetten in verschillende fasen ordenden. In elke fase zijn interventies mogelijk. In 2018 brachten we een herziene *Handreiking* uit, aangevuld met nieuwe inzichten en innovatieve praktijken.¹ Inmiddels is het voorkomen van huisuitzettingen wegens huurschuld de norm. Niet alleen omdat de schade en ontwijking voor de betrokkenen groot zijn, ook vanwege de hoge sociaal-maatschappelijke kosten. Maar we zijn er nog niet. In 2020 werden er nog altijd zo'n acht of negen huishoudens per dag ontruimd. Dit is de reden dat Movisie en Eropaf! de handen ineen slaan om het model in de uitvoeringspraktijk sluitend te krijgen. We deden daarvoor onderzoek naar goede praktijken en innovaties in verschillende gemeenten en interviewden betrokkenen. Ook legden we onze bevindingen voor aan een panel experts.

Minder uitzettingen

Het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand is de afgelopen jaren flink gedaald. In 2016 werden er door corporaties en particuliere verhuurders ruim 8000

huurovereenkomsten ontbonden (huisuitzettingen), in 2019 waren dat er 5000, en in 2020 ongeveer 3000. Vorig jaar is geen goed ijkpunt, omdat in dat jaar woonpartijen en de minister van Milieu en Wonen een *gentleman's agreement* sloten om vanwege corona geen huurders uit te zetten met betalingsproblemen.²

De afname is hoe dan ook indrukwekkend, vooral als we het aantal ontruiming afzetten tegen het totaal aantal huurwoningen. In 2012 werden 3,4 van de 1000 huurwoningen ontruimd, in 2020 1,3. Wel kunnen we bij deze cijfers enkele kanttekeningen plaatsen. Ze zijn voor een deel geschat en huurders die de woning uit eigen beweging verlieten, zijn niet meegeteld. Kortom: we kunnen aan deze cijfers geen absolute waarde toekennen. Wel zeggen ze iets over de trend door de jaren heen. Van een afname, die onder andere te danken is aan intensievere samenwerking tussen verhuurders en gemeenten waardoor huurachterstanden sneller worden opgemerkt en aangepakt. Ook zijn er meer 'tweede kans'-initiatieven ontwikkeld, waardoor huurders onder strenge voorwaarden in hun huis kunnen blijven wonen, ondanks dat de rechter eerder had bepaald dat de huurovereenkomst mocht worden ontbonden.

Tegen verhuurdersverklaring

Huisuitzetting is een van de routes richting dakloosheid. Eenmaal uitgezet, is het lastig om woonruimte te vinden. Door de enorme schaarste op de woningmarkt zijn de wachtlijsten voor een sociale

huurwoning lang. In minstens een kwart van de gemeenten moet een woningzoekende meer dan zeven jaar op een woning wachten, blijkt uit een recente peiling van de NOS.³ De gemiddelde wachttijd verschilt per regio, maar overal geldt dat de vraag het aanbod zwaar overtreft en dat mensen lang moeten wachten voordat ze voor een woning in aanmerking komen. Voor huurders die zijn ontruimd, is het nog moeilijker om een huis te vinden als corporaties om een verhuurdersverklaring vragen. Dat bewijs van goed gedrag wordt niet gegeven aan mensen met een openstaande huurschuld. Overigens heeft zo'n verklaring geen enkele wettelijke basis en lijkt het vooral te worden opgeworpen als drempel tegen mogelijk lastige huurders. Er zijn corporaties die voormalige huurders levenslang weren wanneer zij bij hen ooit een huurachterstand hebben gehad van meer dan 5.000 euro. Dit is een van de redenen waarom de Woonbond faliekant tegen de verhuurdersverklaring is. In de Regio Rijnmond kunnen mensen onder extra voorwaarden reageren op sociale huurwoningen van corporaties anders dan die van de corporatie die hen eerder heeft uitgezet. De corporaties bepalen de voorwaarden en de termijn – tot een maximum van vijf jaar – waarop de extra voorwaarden van kracht zijn. Als de huurder dit 'laatste kans'-traject goed doorloopt, gaat het huurcontract over in een regulier contract.

Meer kennis en aandacht

Ook bij huisuitzettingen luidt het adagium dat voorkomen beter is dan genezen. Er komt steeds meer draagvlak voor: veel corporaties en gemeenten spreken openlijk de ambitie uit om het aantal huisuitzettingen in de sociale sector naar nul te brengen. In de voorbereiding van de eerste *Handreiking Voorkomen huisuitzettingen* spraken we veel professionals in het sociale

We moeten meer rekening houden met de gevolgen van een financieel penibele situatie op het denk- en doe-vermogen van mensen

domein en van corporaties. Ze zeiden toen dat ze er alles aan deden om het aantal huissuitzettingen terug te dringen. Nu blijkt dat er meer mogelijk is dan het 'alles' van tien jaar geleden.

Dat we anders zijn gaan denken over het omgaan met schulden en schuldenaren, heeft bijgedragen aan de afname van het aantal huissuitzettingen. De kennis over een effectieve aanpak van schulden is flink toegenomen. Er is meer aandacht voor de psychologie van schulden. En we hebben meer inzicht in het effect van schaarste op

gedrag. Professionals hebben mede daardoor een genuanceerdere kijk ontwikkeld op de motivatie van mensen en weten beter onderscheid te maken tussen niet willen en niet kunnen betalen.

Een belangrijke publicatie in dit kader is het rapport *Weten is nog geen doen* uit 2017, waarin de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) haarfijn uiteenzet dat we een groot beroep doen op de zelfredzaamheid van mensen, en daarbij soms meer van hen verwachten dan ze daadwerkelijk aankunnen.⁴ We moeten

meer rekening houden met de gevolgen van een financieel penibele situatie op het denk- en doe-vermogen van mensen.

Richtinggevend principe

Wonen is een mensenrecht. Dat betekent dat iedereen toegang moet hebben tot passende huisvesting: een dak boven je hoofd, een eigen plek – *een thuis*. Dakloosheid is een schending van dat recht. Het recht op woonruimte is echter niet op-eisbaar. Nu is het vooral een richtinggevend principe dat nog niet concreet is uitgewerkt in beleid en uitvoering. Om dat beleid vorm te geven, kunnen we bijvoorbeeld afspreken voortaan geen mensen uit huis te zetten zonder dat er alternatieve woonruimte voor ze is geregeld.

Voormalig wethouder in Nijmegen Bert Frings en oud-Tweede Kamerlid Leen van Dijke zijn boegbeelden van het plan *Een (t)huis, een toekomst*, dat het kabinet heeft

Arre Zuurmond was ombudsman van de gemeente Amsterdam. Hij is nu zelfstandig bureaucratiebestrijder.

WAT GEMEENTEN KUNNEN DOEN

Er is een heel scala aan maatregelen die gemeenten kunnen nemen om dakloosheid te voorkomen. Ik deel ze in drie soorten in:

belendend beleid

Dakloosheid wordt vaak door de overheid veroorzaakt, niet direct door huissuitzettingen, maar door op andere beleidsterreinen streng op te treden, met 'belendend beleid'. Een positief voorbeeld is Onder de Pannen. Dit project maakt het mogelijk dat iemand met een bijstandsuitkering een andere persoon voor maximaal een jaar opvangt, zonder dat dit financiële gevolgen heeft. In de meeste gemeenten is dat nu niet mogelijk.

Door projecten als Onder de Pannen (Amsterdam) en de Bankslapersregeling (Rotterdam) ontstaan vormen van 'zelforganisatie', waardoor een deel van de potentieel daklozen geen beroep hoeft te doen op de officiële voorzieningen. Nu durven mensen niemand tijdelijk in huis te nemen, terwijl ze eigenlijk best een kamer vrij hebben.

preventief beleid

De overheid kan veel doen aan preventie: de kosten-delersnorm afschaffen, is een belangrijk voorbeeld. Sociale overheidsincasso organiseren, is een andere

optie, liefst in combinatie met een overheidsbrede incassofunctie. Nu gaan overheidsorganisaties meestal afzonderlijk achter schuldenaren aan en leggen ze apart sancties op. Ook maken ze elk betalingsafspraken.

Afzonderlijke betalingsafspraken kan een schuldenaar nog wel aan, maar een stapeling daarvan lukt niet. Hij staat vaak te veel onder druk als hij een afspraak accepteert. En als hij die vervolgens niet nakomt, is dat voor de overheid vaak voldoende reden om tot huissuitzetting over te gaan.

proactief beleid

Bij preventie gaat het om algemene maatregelen van beleid. Bij proactief beleid gaat het om concrete actie tegenover een concreet individu. Vroeg Eropaf is een vorm van proactief beleid: al op een eerste signaal wordt actie ondernomen. De hulpverlener zoekt contact, gaat actief op huisbezoek en biedt ter plekke hulp. Belangrijk is dat hij over goede informatie beschikt en ter plekke kan handelen. Laptop, telefoon en toegang tot relevante data zijn essentieel. Hoe vroeger er op relevante signalen wordt gereageerd, hoe groter de kans dat huissuitzetting en dakloosheid zijn te voorkomen.



Arjan Vliegthart is directeur van het Nibud.

WAT IS ER ECHT AAN DE HAND?

Ruim 2,5 miljoen huishoudens kunnen nauwelijks rondkomen. Een op de vijf huishoudens – 1,5 miljoen – heeft betalingsachterstanden. Achter deze kale cijfers schuilt veel leed, schaamte en verdriet. Niemand komt er graag voor uit dat hij het lastig vindt om zijn geldzaken op orde te houden.

Het Nibud zou graag zien dat deze schaamte verdwijnt, want het is normaalste zaak van de wereld dat rondkomen vreselijk lastig is als meer dan de helft van je inkomen opgaat aan vaste lasten. Een kwart van de huurders zit financieel klem, het inkomen is te laag en de huur te hoog, zij komen structureel geld tekort. Rondkomen is een dagelijkse strijd.

Wij pleiten al jaren voor hogere bijstand, meer betaalbare woningen en een beter toeslagensysteem. Daarnaast is er meer compassie, begrip en coulance nodig voor mensen met betalingsachterstanden. Zeker nu we te maken hebben met een forse verhoging van de energierekening en een alsmaar oplopende inflatie. Financiële stress werkt verlamdend. Zeker als je ervaart dat hoe goed je ook budgetteert, je niet uit de rode cijfers komt.

Voor gemeenten, woningcorporaties, bedrijven en overheden is een cruciale rol weggelegd. Zij moeten de druk op mensen met financiële stress niet verder verhogen. Ook moeten ze niet langer dreigen met oplopende incassokosten, deurwaarders, loonbeslagen of, erger, afsluitingen of huisuitzettingen. Ze moeten naast de burgers met financiële problemen gaan staan, met begrip, zonder te veroordelen en echt kijken naar wat er aan de hand is.

De meerderheid van de 2,5 miljoen huishoudens die krap zitten, zijn hardwerkende mensen die meer dan 40 uur per week werken voor een loon dat grotendeels opgaat aan vaste lasten. Dat velen het redden, is knap. Zij weten te budgetteren, en sparen hard om hun kinderen soms iets extra's te gunnen. Deze mensen steun je door de maatschappelijke problemen van hun schouders te halen.

De samenleving moet haar verantwoordelijkheid nemen. Alleen op die manier voorkomen we dat nog meer mensen vastlopen, uit huis worden gezet en op straat belanden.

opgestart met als doel het aantal dak- en thuisloze mensen fors terug te dringen. Zij komen met een stevig voorstel: 'Stel voor corporaties een huisvestingsplicht in, naar voorbeeld van de zorgplicht voor zorginstellingen, zodat mensen niet worden uitgezet maar eventueel worden doorgeplaatst.⁵ Op lokaal niveau zijn er grote verschillen in werkwijzen om mensen te behoeden voor dakloosheid. De vrijblijvendheid van veel interventies vormt een knelpunt; er is geen dwingend kader. Vaak bepalen corporaties zelf wie zij wel en niet toelaten tot het 'tweede kans'-beleid – het is niet zo dat een huurder er recht op heeft. We zien in de praktijk dat ook huurders die overlast veroorzaken onder het mom van huurachterstand worden uitgezet. Een ontbinding van het huurcontract vanwege overlast is vaak een tijdrovend proces, de huurschuld kan worden aangegrepen om een snelle oplossing te forceren.

Minder vrijblijvend

Tot voor kort was het bezoeken van mensen met betalingsachterstanden in veel gemeenten geen standaardpraktijk.

Daarin komt met een recente wetswijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) verandering: sinds januari 2021 is vroegsignalering voor gemeenten een wettelijke taak. Ze moeten hun inwoners met betaalachterstanden actief hulp aanbieden. Vastelastenpartners, inclusief woningcorporaties en particuliere verhuurders, moeten hun informatie over achterstanden met de gemeente delen. Banken vallen nog niet onder deze meldingsplicht. Interessant is dat een aantal gemeenten ook contact gaat opnemen met inwoners met een betaalachterstand op hun hypotheek. Ook hoopvol is dat de rechtbank in Amsterdam geen verzoeken tot ontbinding van de huurovereenkomst meer in behandeling neemt als niet expliciet is aangetoond dat de verhuurder aan zijn meldingsplicht heeft voldaan. Uitwerking van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) staat of valt bij een goede uitvoering. Het model (zie pagina 29) voor het afwenden van huisuitzettingen kent inmiddels een breed scala aan aanpakken en oplossingen voor huurders met schulden in elke fase. Dat er desondanks huurders

door de verschillende zeven glijpen, is mede/deels/ook het gevolg van de nog resterende vrijblijvendheid. Kortom: hoog tijd om ook die uit de weg te ruimen.

Catelijne Akkermans is praktijkonderzoeker en verbonden aan Stichting Eropaf!

Noten


- 1 De herziene uitgave van de *Handreiking Voorkomen huisuitzettingen* is in 2018 ook uitgegeven door Stichting Eropaf! en is te downloaden: http://eropaf.nl/wp-content/uploads/2019/11/Eropaf-Handreiking-2018_online-5.pdf
- 2 De minister voor Milieu en Wonen was een Nederlandse minister zonder portefeuille, op 1 november 2019 tijdelijk ingesteld door het kabinet-Rutte III bij een herschikking van portefeuilles. De post viel onder het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Na terugkeer van Kajsa Ollongren als minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in april 2020 verviel de post.
- 3 <https://nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar>
- 4 WRR, *Weten is nog geen doen. Een realistisch perspectief op redzaamheid*. Den Haag, 2017
- 5 Kamerbrief van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport d.d. 3 juni 2020 over *Een (t)huis, een toekomst. De aanpak van dak- en thuisloosheid*. Den Haag, 3 juni 2020

DE MAASTRICHTSE BENADERING VAN HUURACHTERSTANDEN

De Wachtkamer biedt kans om terug te keren naar de eigen woning

VERKENNING

TEKST Ans Oudejans
FOTO ANP / Rob Huibers



Het crisisinterventieteam in Maastricht kan niet altijd voorkomen dat huurders uit hun huis worden gezet. Voor hen is er De Wachtkamer, een eenvoudige woonvoorziening waar ze een poosje kunnen nadenken over hoe ze verder willen. Besluiten ze zich onder bewind te laten stellen, dan mogen ze alsnog terug naar hun voormalige woning.



Welzijnsorganisatie Trajekt heeft in 2017 in Maastricht een pilot opgezet om huisuitzettingen door schulden te voorkomen. Daarbij waren ook de woningbouwcorporaties betrokken en het Limburgse Elisabeth Strouvenfonds, dat financiële ondersteuning biedt aan onder andere sociaal-maatschappelijke initiatieven. De samenwerkingspartners waren niet tevreden over de manier waarop tot dan toe werd gewerkt bij het voorkomen van huisuitzettingen. Tussen 2018 en 2020 wordt bij zo'n 93 procent van ontbindingsvonnissen de daadwerkelijke huisuitzetting voorkomen. Maar Maastricht wil meer. Er wordt daarom onderzocht of door het inlassen van een adem-pauze in 'De Wachtkamer' het grootste deel van de resterende 7 procent aangezegde huisuitzettingen wegens huurschuld kan worden teruggedraaid.

Prioriteiten stellen

De kern van de aanpak in Maastricht is een outreachende en vasthoudende benadering van de betrokken personen of huishoudens. Elke gelegenheid wordt aangegrepen om contact te leggen met huurders met huurachterstand. Als het moet wordt het contact geforceerd door iemand op het schoolplein of bijvoorbeeld het werk te benaderen. Als de basis er eenmaal ligt, wordt gekeken wat nodig is. Daarbij gaat het niet alleen om schulden, ook problemen op andere leefgebieden worden geïnventariseerd en aangepakt. Het crisisinterventieteam heeft alle ruimte en tijd om te doen wat nodig. Gemiddeld wordt zo'n 28 uur aan een casus besteed, maar een enkele keer kan het oplopen tot 80 uur. Vaak zijn drie tot vier maanden genoeg om de situatie van een huurder weer stabiel te krijgen. Daarna wordt er altijd overgedragen aan de reguliere maatschappelijke dienstverlening. Hiermee wordt geborgd dat de veranderingen die onder druk zijn bewerkstelligd in stand blijven. Een medewerker van het crisisinterventieteam van Trajekt vertelt: 'Je hebt binnen die vier maanden een foto gemaakt van alle leefgebieden. Ik kan dan bijvoorbeeld zeggen: "Er moet toch een indicatie Wmo, een indicatie Jeugd komen." Dat plaatje wil ik wel hebben. Soms is er een combi van woonproblematiek, zoals vervuiling of rommel in de tuin, iemand is niet mobiel genoeg. De prioriteit ligt bij het voorkomen van de uithuiszetting. Maar alles wat daarnaast nodig is, dat zet je gewoon uit.'

Vroegsignalering

In Maastricht werd al voor de wijziging in de Wgs in 2021 aan vroegsignalering gewerkt en waren naast de woningcorporaties eveneens de nutsbedrijven hierbij betrokken. Met deze wijziging van de Wgs (verhuurders worden verplicht huurachterstanden te melden bij de gemeente die op haar beurt verplicht is daarop actie te ondernemen, red.) wordt de groep organisaties die melden steeds verder uitgebreid, met name met de grote particuliere verhuurders. Bij kleinere achterstanden krijgen mensen bericht van het team vroegsignalering en worden ze gewezen op de mogelijkheden voor ondersteuning bij het oplossen ervan. Als grotere schulden worden gemeld dan gaat een maatschappelijk werker samen met een schuldhulpverlener op huisbezoek. Zij benaderen mensen via telefoon, Facebook of staan onaangekondigd op

de stoep. Niet alleen tijdens kantoortijden overdag, maar ook 's avonds. Vanaf dat eerste contactmoment wordt de incasso stilgelegd. Werken mensen niet mee dan gaat na ongeveer vier weken het incassotraject weer lopen. De medewerking en betrokkenheid van de corporaties is essentieel, zonder hen kan het Maastrichtse model niet in de praktijk worden gebracht.

Druk opvoeren

Het vroegsignaleringstraject leidt niet altijd tot een oplossing. Het crisisinterventieteam van Trajekt wordt weliswaar drie maanden na het ontstaan van de huurachterstand ingeschakeld, – als alles goed verloopt vóórdát een officieel ontruimingstraject wordt ingezet –, maar het lukt niet altijd om contact te leggen en soms willen mensen niet meewerken. In dat geval vraagt de woningbouwcorporatie bij de kantonrechter om een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst. Dat dit snel tot ontruiming kan leiden wordt ook aan de huurder meegedeeld. Vervolgens probeert het crisisinterventieteam om de benodigde hulpverlening op gang te brengen. Iedere verdere stap in het ontruimingsproces wordt gebruikt om de betrokkenen te benaderen. De druk wordt opgevoerd om mensen in beweging te brengen, zodat daadwerkelijke ontruiming uiteindelijk toch kan worden afgewend. Wordt die toch doorgezet, bijvoorbeeld omdat de huurder niet meewerkt, dan is iemand van het crisisteam bij de ontruiming aanwezig. De ontruiming kan nog worden afgeblazen als de huurders toch besluiten om mee te werken. Vaak wordt er

dan wel een addendum (aanhangel) bij de huurovereenkomst gemaakt waarin onder andere staat dat de huurder begeleiding accepteert.

De Wachtkamer

Eind 2021 is Maastricht gestart met de pilot 'De Wachtkamer'. Bij zo'n zeven procent van de aangemelde huurders lukt het niet om tijdig in contact te

komen en uitzetting te voorkomen. Vaak zijn dat mensen met ggz-problematiek en slechte ervaringen met de hulpverlening waardoor ze zorg mijden. De huurders kunnen na uitzetting voor zes tot acht weken in De Wachtkamer terecht. Voor deze periode is onder meer gekozen omdat het zo lang duurt om een bewind aan te vragen. De Wachtkamer is een eenvoudige woonvoorziening waar de (ex)huurders kunnen nadenken over oplossingen en over hoe zij verder willen.

Terwijl ze daar wonen houdt het crisisteam contact met ze. Besluiten huurders alsnog om mee te werken, dan kunnen ze terug naar hun eigen woning. Ze krijgen een huurcontract met aanvullende voorwaarden, zoals het accepteren van bewind. Op deze manier zijn er minder transities in de krappe woningmarkt en worden zijnsleed en maatschappelijke kosten voorkomen. De projectleider vertelt: 'Het ontruimingsvonnis wordt uitgevoerd en we plaatsen die mensen in een wachtkamerwoning. Dat is een sobere woning. We blijven die mensen overtuigen, je bent nu je woning kwijt, wat nu? Wil je die woning niet terug hebben? Je laat zien dat het menens is. We verwachten dat De Wachtkamer een krachtige methodiek zal zijn. De pilot loopt net, we willen die 93 procent opkrikken naar 98 of 99 procent.'

Ans Oudejans is politicoloog en als onderzoeker verbonden aan Stichting Eropaf!

'Het ontruimingsvonnis wordt uitgevoerd en we plaatsen die mensen in een wachtkamerwoning'

Hoe voorkomen we huisuitzettingen? Het dossier in dit nummer gaat daar uitvoerig op in. Aan de basis staat de *Handreiking Voorkomen huisuitzettingen van Eropaf!* In een online bijeenkomst van Movisie en Eropaf! met experts uit de wereld van wonen en schulden werd dit model tegen het licht gehouden. ‘Het wordt gelukkig steeds ingewikkelder om een vonnis te krijgen bij de rechtbank.’

‘Breng goed nieuws, zodat de stress afneemt’

MODEL

TEKST Pien van der Sanden

Hoe kan de afname van huisuitzettingen (zie het inleidende artikel van dit dossier) vanwege huurschulden verder worden gestimuleerd? Movisie en Eropaf! doen daarvoor een beroep op de ‘ontruimingszeef’, een handleiding waarmee gemeenten, corporaties en andere betrokkenen in achtereenvolgende fasen kunnen proberen een huisuitzetting te voorkomen. De zeef werd in 2018 door Eropaf! ontworpen. Onderzoeker Catelijne Akkermans van Eropaf!: ‘Elke fase biedt aanknopingspunten voor een uitweg, bijvoorbeeld met behulp van werkende interventies. Als de zeef goed werkt en sluitend is, worden in elke fase huurders uitgezeefd, totdat er niemand overblijft en dus niemand wordt ontruimd. Het model kan zowel in de particuliere als in de corporatiesector worden gebruikt.’

Experts uit de wereld van wonen hielden het model tegen het licht, en voegden er om te beginnen meteen een fase aan toe: die van preventie. In de figuur is die toegevoegd als ‘fase 0’. Catelijne Akkermans over het belang daarvan: ‘Er zijn allerlei redenen waarom mensen in financiële problemen raken. Denk bijvoorbeeld aan de te lage bijstandsuitkering voor een gezin met meer dan twee kinderen. Zij komen elke maand structureel geld tekort. Ook deze

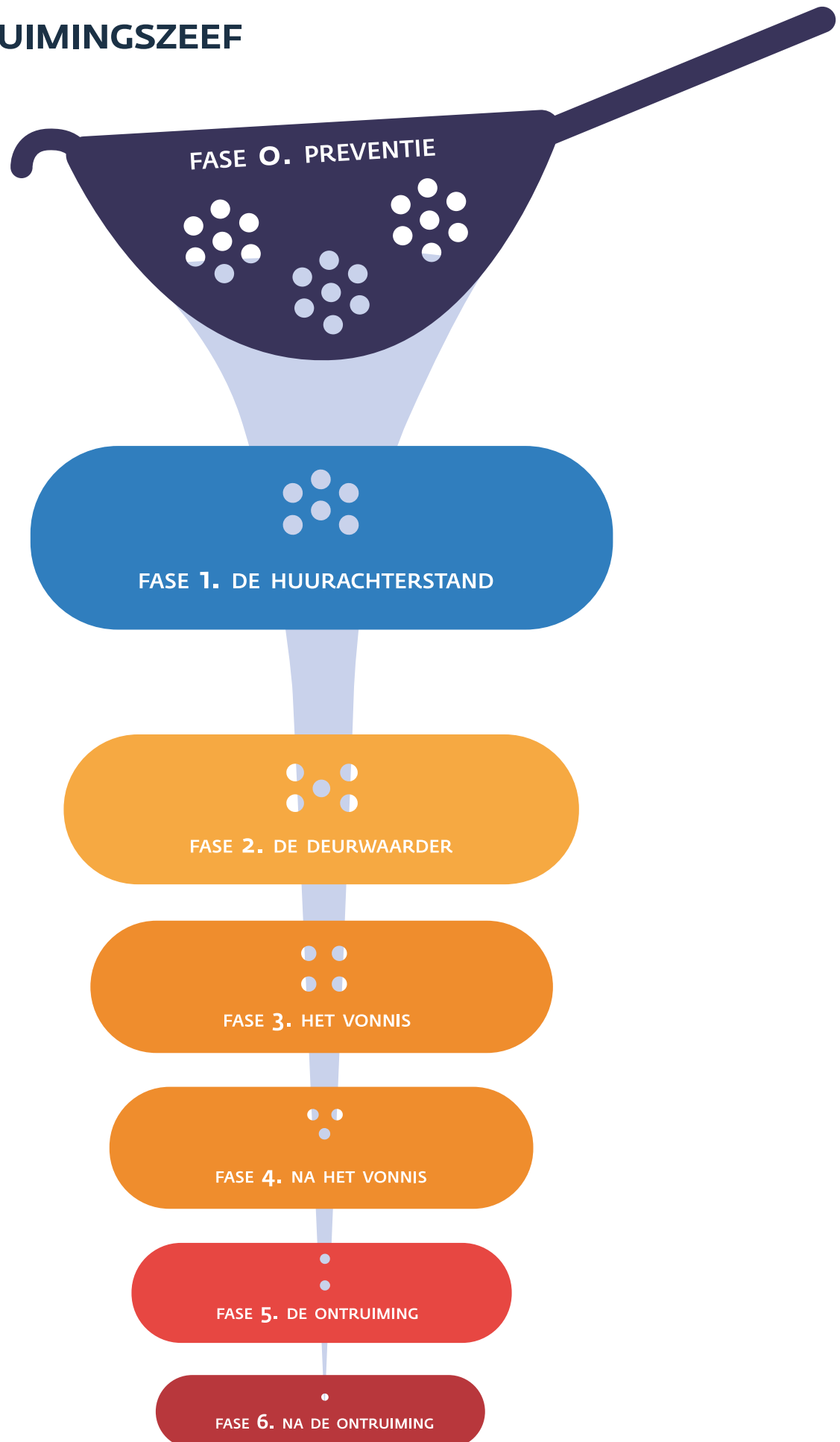
EEN SLUITENDE FUIK TEGEN ONTRUIMING

structurele oorzaken moeten we benoemen.’ Marc Räkera van Eropaf! vult aan: ‘Voor preventie kan de verhuurder bijvoorbeeld al bij het aangaan van de huurovereenkomst informatie verstrekken aan een huurder over wat te doen bij het ontstaan van financiële problemen.’

Fase 1: de huurachterstand – vroegsignalering, het leggen van contact en duurzame betalingsregelingen Dan komen we bij fase 1, wanneer er een huurachterstand ontstaat. Sinds 1 januari 2021 zijn woningcorporaties en particuliere verhuurders op grond van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) verplicht betalingsachterstanden bij de gemeente te melden. Gemeenten op hun beurt zijn verplicht om deze signalen op te pakken en (schuld-) hulp aan te bieden. Akkermans: ‘Over deze eerste fase is veel bekend. De Amsterdamse interventie Vroeg Eropaf richt zich hierop en is effectief. We



DE ONTRUIMINGSZEEF



De ‘ontruimingszeef’ is een handleiding om een huisuitzetting te proberen te voorkomen

hebben minder zicht op hoe hiermee in de particuliere verhuursector wordt omgegaan.’ Volgens het Vroeg Eropaf-model melden corporaties twee maanden huurachterstand bij de maatschappelijke dienstverlening, die vervolgens contact zoekt en – ook ongevraagd – op huisbezoek gaat om verdere escalatie te voorkomen. Hierdoor is het aantal uitgevoerde uitzettingen wegens huurschulden in Amsterdam binnen een decennium afgenomen van ruim 1000 naar nu nog 50 per jaar. Ervaringsdeskundige Marc Mulder van Movisie relateert: ‘Niet alle vormen van verhuur doen mee aan dit soort vroegsignalering. Daarnaast zijn er mensen die de deur niet opendoen. Vroegsignalering werkt dus niet in alle gevallen.’ Anneke Verboom van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties beaamt: ‘De vraag is inderdaad of je hier iedereen mee bereikt. Maar sinds wij hiervoor meer tijd hebben, bereiken we met de

Amsterdamse buurtteams nu wel 95 procent van de mensen met betalingsachterstanden.’

In de fase van huurachterstand probeert de verhuurder de huur vaak alsnog te innen, bijvoorbeeld door een betalingsregeling te treffen. Soms wordt de huurachterstand aangegrepen om een ander probleem aan te pakken: overlast van een huurder. Frederique Westenberg van huurdersorganisatie de Woonbond: ‘Als er sprake is van overlast, dan is de verhuurder minder snel geneigd om de huurder te helpen. Het is namelijk makkelijker om op basis van huurachterstand een vonnis te krijgen dan op basis van overlast. Dat is zorgelijk.’ Beleidsmedewerker Dave Minis van gemeente Maastricht herkent dit: ‘Corporaties zijn soms in een geval van overlast nauwelijks geneigd om mee te bewegen naar een oplossing.’

Räkers wijst erop dat het ontruimen op basis van huurschulden als er overlast speelt, niet rechtmatig is. Daarvoor moet een overlastdossier worden opgebouwd. ‘Dan gaat het om de vraag: Is de juiste zorg geboden en is er geprobeerd om connectie te maken met deze mensen? Dat gebeurt nog lang niet altijd. Contact maken, vereist bepaalde vaardigheden.’ Mulder valt hem bij: ‘De kwaliteit van de hulpverlening van bijvoorbeeld het wijkteam en vroegsignalering is essentieel. Die is lang niet altijd

René Peters is Tweede Kamerlid namens het CDA.

MENSELIJKE WAARDIGHEID STAAT OP HET SPEL

Voorkomen van huisuitzettingen is voor alle betrokkenen veel goedkoper, daar kwam ik al achter toen ik nog wethouder in Oss was. En het voorkomt ook veel leed; een uitzetting tast de menselijke waardigheid aan. De afgelopen jaren diende ik samen met enkele andere Kamerleden verschillende moties in waarin we de regering oproepen om huisuitzettingen wegens schulden te verbieden. Onze moties werden steeds met een ruime Kamermeerderheid aangenomen, maar uitvoering ervan is tot nu toe achterwege gebleven. Jammer.

Mijn hoop is nu gevestigd op de meldplicht die op 1 januari 2021 is opgenomen in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs). Als gemeenten het melden van betalingsachterstanden goed organiseren en dit doen vanuit een integrale visie op het sociaal domein, dan zou het doel van onze moties alsnog bereikt kunnen worden. Een integrale gemeentelijke visie op het sociaal domein is belangrijk, omdat nu nog te veel vanuit potjes wordt gedacht. Sociale zaken, volkshuisvesting, welzijn; allemaal verschillende begrotingen waartussen elke samenhang

ontbreekt. Dat moet anders, want uitzetten is uiteindelijk altijd duur en voor het betreffende huishouden schadelijk. Het uitzetten van mensen om financiële redenen moet gewoon niet gebeuren, want waar moeten die mensen naartoe?

Helaas is voor een flinke groep mensen hun bestaanszekerheid op dit moment niet voldoende geregeld. Ook daarom vind ik melden van dreigende huisuitzettingen en andere problematische betalingsachterstanden een goede zaak. Het biedt gemeenten mogelijkheden om, vanuit een integrale visie, gepaste hulp te bieden.

‘Als een woningcorporatie eerder al sympathiek communiceert met de huurder, dan wordt hij niet gezien als vijand, maar als professionele vriend’

op niveau.’ Räkera: ‘De wijziging in de Wgs heeft tot gevolg dat huurachterstanden altijd gemeld moeten worden, ook als er sprake is van overlast.’ De basis voor een goede relatie tussen verhuurder en huurder moet al gelegd zijn voordat er huurachterstanden ontstaan. ‘Als een woningcorporatie eerder al sympathiek communiceert met de huurder, dan wordt hij niet gezien als vijand, maar als professionele vriend waartoe de huurder zich kan wenden bij het ontstaan van problemen.’

Als er eenmaal goed contact is, doet een ander probleem zich vaak voor: getroffen betalingsregelingen zijn nogal eens onrealistisch. Mulder: ‘Maak een duurzame betalingsregeling. In zo’n regeling is ruimte voor het aflossen van alle schulden, niet alleen die van de huurachterstand. Die laat ook ruimte voor het opbouwen van reserves en het grotendeels voortzetten van het bestaande leefpatroon van de inwoner. Het biedt tevens de mogelijkheid voor een aflospauze en voor het wijzigen van afspraken wanneer de omstandigheden veranderen. Sociaal incasseren dus.’

Fase 2: de deurwaarder – stress-sensitiviteit en sociaal incasseren

Niet alleen de verhuurder, ook de deurwaarder moet sociaal kunnen incasseren. Ook moet een deurwaarder ‘stress-sensitief’ zijn. Maar krijg je mensen dan wel in beweging? Zeker, zegt Mulder: ‘Juist omdat de stress en dus de urgentie al aanwezig is. Als iemand achterstallige huur moet betalen, kun je dit op een stress-sensitieve toon in een brief overbrengen door ook meteen oplossingen aan te bieden.’ In Maastricht passen ze dit toe, vertelt Minis: ‘Wij stellen ons op als hulpverlener en proberen goed nieuws te brengen. We zien dat wanneer de stress afneemt, de rust terugkomt.’

Fase 3: het vonnis – laatste redmiddel voor het krijgen van contact

Wanneer er al veel geprobeerd is, blijkt het ‘halen’ van een vonnis soms nog de enige oplossing voor de

verhuurder. Vaak blijkt het ook een laatste middel om in contact te komen. Räkera: ‘Uit de praktijk weet ik dat er nog steeds mensen zijn die niet geloven dat er een probleem is totdat het vonnis op de deurmat valt.’ Verboom van de Amsterdamse woningcorporaties: ‘Je gaat niet zomaar naar de rechter. Hier is al heel veel inzet van corporaties en gemeente aan voorafgegaan. Je wilt voorkomen dat de huurachterstand nog verder oploopt. Daarom is de gang naar de rechtbank uiteindelijk onvermijdelijk. Toch hopen we dan alsnog in contact te komen met de bewoner, zodat er een betalingsregeling getroffen kan worden en een vonnis voorkomen wordt.’

Mulder benadrukt dat wanneer er wel contact is met de inwoner, altijd voorkomen moet worden om naar de rechter te gaan. ‘Soms is er wel contact geweest maar lukt het niet om een oplossing te vinden. Het komt ook voor dat mensen wel een regeling willen maar dat dit niet mogelijk is omdat er beslag is gelegd op het inkomen. Daarnaast staan verhuurders niet altijd open voor oplossingen. Het komt ook voor dat zij de huur omhoog willen gooien en daarom niet meewerken.’ Een vonnis krijgen van de rechtbank wordt wel steeds ingewikkelder. Verboom: ‘Dit is een positieve ontwikkeling, omdat het verhuurders dwingt om aan vroegsignalering te doen. Gelukkig zit vroegsignalering inmiddels helemaal in de haarvaten van de Amsterdamse woningcorporaties. We komen deze weg momenteel alleen incidenteel tegen bij oude dossiers die al jaren bij de deurwaarder liggen. Bij deze oude dossiers zijn we aan het kijken of we ze alsnog kunnen aanmelden bij schuldhulpverlening.’

Fase 4: na het vonnis – het addendum huurcontract

Na alle voorgaande fasen blijven er soms mensen achter met een vonnis. Een belangrijke manier om dan nog huisuitzetting te voorkomen, is om na het vonnis het contract op de naam van de huurder te laten staan. Volgens Akkermans en Räkera kan dit met behulp van een addendum huurcontract. Dit is een aanhangsel aan het al bestaande huurcontract. In deze bijlage staan extra voorwaarden waaraan de huurder zich moet houden (zie ook pagina 44-45 van dit dossier). Gaat dit goed, dan wordt het addendum na een aantal jaar weer vernietigd. Gaat het niet goed, dan wordt alsnog het vonnis tot uitvoering gebracht.

Pien van der Sanden is projectmedewerker bij Movisie, onder andere op het thema Armoede en Schulden. Dit artikel is gebaseerd op een verslag van een online bijeenkomst op 3 november 2021. Experts vanuit verschillende invalshoeken delen de nog ontbrekende inzichten en kennis, met als doel tot een sluitend model te komen voor het voorkomen van huisuitzettingen.

‘Ze waren keihard, gingen nergens mee akkoord’

Jelle, Koen en Lina vertellen hoe het is als huisuitzetting dreigt of als je daadwerkelijk je huis verliest. Twee van hen hadden al eerder onder bewind gestaan. Aan de hand van hun ervaringen lopen we langs de verschillende fasen van het model waarmee huisuitzetting is te voorkomen. Wat is volgens hen goede hulpverlening?

PRAKTIJK

TEKST Ans Oudejans
FOTO Robert Lagendijk

1 Huurachterstand en vroegsignalering

Jelle begon zich vrij snel nadat zijn bewind in de zomer van 2019 was beëindigd weer zorgen te maken over zijn financiële situatie. *‘(...) helemaal toen ik die 1000 euro extra aan gas en licht moest betalen. Ze bellen je ook niet van: je gebruikt te veel. Het was allemaal nieuw voor me. Met een afbetaling van 25 euro per maand gingen ze niet akkoord, maar meer kon ik niet missen... toen ontstond er een huurschuld. Ik stopte het ene met het andere gat.’* De overgang van zeven jaar bewind naar alles zelf regelen, is voor Jelle veel te groot, vindt hij zelf. De bewindvoerder lijkt de wettelijke taak, om de zelfredzaamheid van zijn cliënt te bevorderen, niet te hebben uitgevoerd. *‘Toen [tijdens het bewind] kreeg ik alleen leefgeld, ook aan het eind, de rest deed de bewindvoerder. Je wordt voor de leeuwen gegooid, zoek het maar uit.’*

Nadat er begin 2020 een huurschuld ontstaat, legt het Vroeg Eropaf-team contact met Jelle. Hij staat op dat moment open voor hulp. Het team verwijst hem

door naar het wijkteam, dat middelen heeft om hem verder te helpen.

Lina wordt in haar nieuwe woonplaats heel onverwacht geconfronteerd met oude schulden waarvan zij dacht dat ze afgelost en gesaneerd waren. Ze zoekt contact met de gemeente waar ze eerder woonde. *‘Er werd niets opgestuurd [bewijs van de gemeente dat de schulden gesaneerd waren]. De deurwaarder moest wel komen, want er was geen bewijs. Ze moest gaan innen. Zo zijn er meerdere [deurwaarders] gekomen, het was echt een puinhoop. Ik zeg eerlijk, ik raakte in paniek, in de stress. Weet je, als je in paniek bent dan doe je andere dingen en je betaalt wel, maar dan mis je de huur... Natuurlijk had ik enorme stress, maar ik had deze keer gekozen om het niet te vertellen en zelf hulp te gaan zoeken, want ik heb gezien wat dat met hun gedaan heeft de vorige keer.’*

Lina zoekt hulp en belt met de gemeente waar ze nu woont. Haar gegevens worden doorgegeven aan de schuldhulpverlening en ze wordt op korte termijn



JELLE is eind twintig en verblijft in een grotere stad in het oosten van Nederland. Als puber is hij al gaan zwerven. Hij sliep her en der, zat vaak op het politiebureau en heeft verschillende keren in de (jeugd-) gevangenis gezeten. In die tijd kreeg hij allerlei schulden en kwam hij onder bewind te staan. Toen zijn schulden waren gesaneerd en afgelost, is de bewindvoering na zeven jaar in de zomer van 2019 gestopt. Hij had ondertussen een huurhuis en was bezig met een opleiding. Door een conflict maakte hij de opleiding echter niet af, terwijl hij erop had gerekend dat hij een goedbetaalde baan zou krijgen. Er ontstonden weer schulden, en eind 2020 volgde uithuiszetting.

KOEN is ook eind twintig en woont in Maastricht. Hij raakte door een conflict zijn baan kwijt en zijn relatie struikelde. Er ontstonden schulden en hij betaalde de huur niet. Het crisisteam voorkwam in 2019 een ontruiming, onder meer doordat Koën onder bewind werd gesteld.

LINA is in de veertig en woont in 2018 in een kleinere gemeente in het Groene Hart. Ze heeft vier kinderen van wie er op dit moment twee nog thuis wonen. Toen ze nog in een grotere stad vlak bij Rotterdam woonde, heeft ze een huisuitzetting meegeemaakt. Ze kwam met haar kinderen in de opvang terecht en werd onder bewind gesteld. Haar schulden zijn toen gesaneerd en deels afgelost. Het bewind is daarna beëindigd. Bij de schuldsanering ging er iets mis, waardoor in 2018 de oude schuldeisers in Lina's nieuwe woonplaats weer op de stoep stonden. Daardoor ontstond er een huurschuld. De schuldhulpverlening en de bewindvoerder konden een tweede huisuitzetting voorkomen.

DOOR DE ZEEF NAAR ONTRUIMING



teruggebeld door iemand die met haar aan de slag gaat.

Koen had problemen op zijn werk en ging er weg. Tegelijkertijd liep zijn relatie niet lekker meer. Zijn toenmalige vriendin had nog wel een baan, maar ze reddend het niet met één inkomen. Er ontstonden schulden. Koen heeft nooit zelf hulp gezocht. *'Ja, het is schaamte hè. Ja, weet je, dit wil ik niet... Ja, er zijn wel de nodige pakjes sigaretten doorheen gegaan. Dat weet ik wel, het ene pakje na het andere. Maar het lost eigenlijk niks op. Slapen was er ook niet echt bij. Je werd wakker met wallen onder je ogen... daar gaan we weer... wanneer gaat het gebeuren... Je was eigenlijk aan het wachten wanneer het ging gebeuren. Je kunt gewoon niets... niks, niks, niks.'*

Jelle: 'Met een afbetaling van 25 euro per maand gingen ze niet akkoord, maar meer kon ik niet missen... toen ontstond er een huurschuld'

2 en 3 De deurwaarder en het vonnis

Jelle is doorgestuurd naar het wijkteam, maar het contact verloopt niet goed. Het wijkteam doet niets voor hem. Hij vermoedt dat ze allerlei vooroordelen over hem hebben vanwege zijn criminele verleden. Zo kan het gebeuren dat hem in de zomer van 2020 alsnog een huisuitzetting boven het hoofd hangt. Hij besluit om vrijwillig weer bewind aan te vragen en de woningbouwcorporatie stelt de uitzetting uit. De zitting over het bewind vindt, waarschijnlijk door corona, pas in november plaats. De verhuurder vindt dat te lang duren en gaat over tot huisuitzetting.

Op de vraag of **Lina** zelf onder bewind gesteld wilde worden of dat de woningbouwcorporatie dat vroeg, vertelt ze dat het een van de eisen was om ontruiming te voorkomen; een laatste kans. Ze heeft wel het gevoel dat het nu wel de goede kant op gaat. *'Ja, ik heb er weer vertrouwen in. In het begin was ik wel van mmmmwah, maar beetje bij beetje krijg je toch vertrouwen; o, dat zit wel goed.'* Lina wordt, na een jaar minnelijke regeling, toch in de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) ondergebracht omdat een paar schuldeisers dwarslagen. Als alles goed gaat, is ze over drie jaar weer van haar schulden af.

Koen begon zich pas zorgen te maken toen er brieven kwamen van de woningbouwcorporatie waarin

werd verteld dat hij ontruimd zou worden. *'Ja, toen zag ik het aankomen en heb ik geprobeerd om het met de corporatie op te lossen. Kunnen we hier uitkomen? Daar stond de corporatie niet voor open, ze waren keihard. Ze gingen nergens mee akkoord. Ik zei, ik heb dat niet.'*

Toen het vonnis er lag, heeft het crisisteam in Maastricht via Facebook contact gezocht met Koen. Voor die tijd had hij nooit iemand gezien. Daarna zijn ze bij hem thuis geweest om te kijken hoe ze hem konden helpen. Om uitzetting te voorkomen, moest Koen accepteren dat hij onder bewind werd gesteld. *'Ja, dat was het tegenspel, de bewindvoering in. Daar heb ik mijn voeten en mijn dingetjes tegenaan gezet, totdat de hulpverlener van het crisisteam tegen me zei, het is dit of op straat. Dan ga je toch nadenken.'* Thans betaalt Koen zijn schulden af en heeft hij via het crisisteam werk gevonden met behoud van uitkering. Hij heeft een nieuwe relatie en hij heeft rust gevonden. Hij is blij dat hij zijn flat nog heeft.

5 en 6 De ontruiming en daarna

Alleen **Jelle** is uiteindelijk uit huis gezet. Hij verkocht zijn spullen, want die kon hij niet meenemen. Hij slaapt bij een vriend, en zijn hond logeert bij een andere vriend. Jelle staat op de wachtlijst voor een kamer met begeleiding bij een stichting en hoopt daar binnen twee maanden tot een jaar aan de beurt te zijn. Ondanks die hulp heeft hij toch veel stress en is hij niet echt in staat om een baan te zoeken. Hij blijft reageren op woningen. Mocht hij een huis krijgen, dan zal de gemeente zijn huurschulden grotendeels saneren, zo is hem beloofd. Dit heeft zijn hulpverlener uit het Vroeg Eropaf-team voor hem geregeld. Die is ook bezig om Jelle als ervaringsdeskundige in te zetten in het jongerenwerk, hoewel de VOG, de Verklaring Omtrent het Gedrag, daarbij een struikelblok is. Jelle zegt er op dit moment nog niet aan toe te zijn om weer te gaan werken. *'Het begint bij een woning, want dan heb je stabiliteit, een eigen plek. Nu heb ik geen rust aan mijn kop. Hoe graag ik ook wil werken, dat is nu niet mogelijk.'*

De kwaliteit van de hulpverlening is een voorwaarde voor succes. Jelle heeft totaal geen steun en hulp van het wijkteam gekregen. Op de vraag wat ze beter zouden kunnen doen, zegt hij: *'Meer blijven benaderen, meer toenadering zoeken en de juiste hulp aanbieden. Ze moeten volhouden. Ja, hoe je het*

Lina: 'Zo zijn er meerdere [deurwaarders] gekomen, het was echt een puinhoop. Ik zeg eerlijk, ik raakte in paniek, in de stress'



ook wendt of keert, mensen proberen vaak heel lang schulden zelf op te lossen... de hulp moet wel doorgezet worden, als dat niet gebeurt, wordt het lastig.' Hij zou niet ontruimd zijn, denkt hij, als 'ze' hun werk hadden gedaan. Door zijn eerdere ervaringen heeft hij bij zijn huidige bewindvoerder duidelijk gemaakt dat hij ook wil leren om zelf zijn financiële zaken af te handelen. Zij verzekerde hem dat zij daar altijd veel aandacht voor heeft.

Wat Jelle vooral geholpen heeft, is de steun van een medewerker van het Vroeg Eropaf-team. Die heeft contact met hem gehouden, ook toen zijn werk er formeel op zat. *'Hij heeft me met heel veel dingen geholpen. Hij blijft contact met me houden zodat ik niet in een dip raak. Hij geeft me een zetje in de goede richting, zeg maar. Met hem heb ik ook het vertrouwen dat hij me wil helpen. Ook met werken. Hij blijft me volgen, zegt hij, tot ik goed terecht ben gekomen.'*

Koen is uitermate tevreden over de steun vanuit het crisisteam. Hij ziet ze als de redders in nood. *'Hij gaat echt voor je... heeft me erdoor geholpen. Hij zei, dit gaan we oplossen en je gaat je plek niet kwijtraken. Hij heeft ervoor gezorgd dat ik niet uit mijn flat werd gezet.'*

Hoewel hij moeite heeft met het bewind, is hij tevreden over de bewindvoerder. *'Ik krijg alles met haar geregeld. Ik hoef maar wat te vragen en mag ook bellen als er wat is. Ze is menselijk en begrijpt dat je niet lekker in je vel zit. Het geeft me een stukje rust.'*

Lina voelt zich gesteund door haar schuldhulpverlener en haar bewindvoerder. Ze maakt de vergelijking

Koen: 'Daar heb ik mijn voeten en mijn dingetjes tegenaan gezet, totdat de hulpverlener van het crisisteam tegen me zei, het is dit of op straat'

met de keer toen ze wel is uitgezet. *'Vaak moest je bij de gemeente dagen of weken wachten voor je een reactie kreeg, dan weer dit en dan weer dat. (...) [Nu verliep alles] heel professioneel vond ik het. (...) ze [de schuldhulpverlener] heeft het goed en snel gedaan. Ik kan goed communiceren met hem [huidige bewindvoerder], hij is goed bereikbaar. Hij helpt met dingen die je niet weet, met fondsen en hij heeft me zelf geholpen met de tuin.'*

Zowel over de bewindvoerder als over de schuldhulpverlener zegt ze: *'Je voelt je niet een nummer maar een mens. Eerder was ik een nummer.'*

Hoezeer hun situaties ook verschillen: Jelle, Koen en Linda zijn het over één ding eens; bij financiële problemen moet je niet te lang wachten om hulp te zoeken. Koen: *'Laat het nooit zover komen! Als het toch gebeurt, trek (eerder) aan de bel.'*

Ans Oudejans is als onderzoeker verbonden aan Stichting Eropaf!


Rob Ravestein is belangenbehartiger op betaalbaarheid (huurbeleid en schulden) en woonruimteverdeling bij Aedes, de vereniging van woningcorporaties.

HUURSCHULD: DE SCHAAMTE VOORBIJ

Vroeg signaleren en in gesprek proberen te komen met huurders, leidt tot snellere oplossingen en tot minder hoge achterstanden, minder rechtszaken en minder huisuitzettingen. Bij het bepalen van een geschikte oplossing voor een huurschuld is contact met de huurder wezenlijk. Het helpt bovendien om de beeldvorming over mensen met betalingsachterstanden te veranderen. Nog te vaak is het hebben van schulden gekoppeld aan schaamte.

We moeten meer doen in de fase die aan de schulden voorafgaat. Daarbij gaat het om drie zaken: informeren, signaleren en bespreekbaar maken. Wij, niet alleen de corporaties, moeten bewoners beter informeren over waar ze in bepaalde situaties hulp kunnen krijgen. In veel gemeenten werken we met verschillende partijen samen om burgers meer op de hoogte te brengen van bestaande financiële regelingen. Informeren begint met een persoonlijk gesprek. Maar niet

iedere bewoner neemt zelf het initiatief. Daarom is signaleren wezenlijk. Wat gebeurt er achter de voordeuren? Zijn er signalen dat de bewoner geen goed zicht heeft op zijn financiën? Ten slotte is bespreekbaar maken belangrijk. De verhalen van mensen zijn wezenlijk in het helpen voorkomen en oplossen van schulden. Daarbij horen geen veroordelen, noch hokjesdenken of standaardoplossingen. Wel aandacht, luisteren, begrip en maatwerk.



Huurachterstand gaat meestal gepaard met andere schulden. Een succesvolle interventie vraagt daarom om een gezamenlijke oplossing van schuldeisers, schuldenaren, gemeente en hulpverlening. Alleen dan is escalatie te voorkomen, betoogt ervaringsdeskundige Marc Mulder.

PRAKTIJK

TEKST Marc Mulder
FOTO Robert Lagendijk

Schuldproblematiek vraagt om gezamenlijke oplossing



Als ervaringsdeskundige in de 'vroegsignalering van schulden' kom ik bij honderden mensen thuis. We zitten dan op de bank of aan de eettafel en praten over de problemen die mensen ervaren. Dat gaat lang niet altijd over schulden. Waar de een met de brief van de deurwaarder in zijn maag zit, kan een ander kampen met zijn verdriet over het verlies van een naaste of met problemen op het werk. Niet zelden versterkt het een het ander.

Schuld leidt tot stress

Mijn ervaring is dat mensen met schulden meestal met een of meer schuldeisers contact zoeken over de regeling van betalingsachterstanden. Soms is de gekozen uitweg echter niet afdoende, soms komt het helemaal niet tot een oplossing. Dat komt mede doordat schuldeisers af en toe te weinig oog hebben voor de situatie van de schuldenaar. Sterker nog, geregeld oefenen zij druk uit op mensen om snel te betalen. In het begin krijgen schuldenaren vooral te maken met verhogingen van het oorspronkelijk verschuldigde bedrag, als boete op het in gebreke blijven. Een deel van de mensen met schulden lukt het na verloop van tijd om alsnog een oplossing te vinden, een ander deel niet. Als het niet lukt om een regeling te treffen, neemt de stress in een gezin toe. Vooral als de boetes zich opstapelen en het steeds moeilijker wordt om een regeling te treffen die nog past bij iemands mogelijkheden en omstandigheden.

'In de praktijk zie ik vaak dat mensen een regeling hebben afgesproken die niet past bij hun mogelijkheden. Er is geen rekening gehouden met sparen voor reserves en toekomstige uitgaven. Regelmatig wordt de regeling opgedrongen terwijl het totaal niet realistisch is. Het gevolg is dat mensen andere schulden maken of dat ze alsnog niet betalen. Hierdoor ontstaat ten onrechte een beeld dat deze mensen zich niet aan afspraken willen houden. Voor de inwoner voelt dit als falen, en dat doet eigenwaarde en zelfvertrouwen geen goed.'

Rare sprongen

Wanneer het niet lukt om een regeling te treffen of aan de afspraken te voldoen, groeien de problemen. Er ontstaan nieuwe schulden doordat het ene gat gevuld wordt met het andere en er volgen maatregelen,

zoals het opleggen van incassokosten en deurwaarderskosten en stopzetting van het verzekerings- of energiecontract. De stress stijgt zozeer dat mensen het overzicht verliezen. Ze kiezen er steeds sneller voor om de meest urgente schuld af te lossen, terwijl ondertussen de totale schuld alleen maar groeit.

'Een schuldenaar die er ondanks alle stress in geslaagd was om overzicht te houden, had alles op een rij gezet. Ze had berekend dat zij al haar schulden in 15 maanden kon aflossen. De reactie van de schuldeiser op haar uitleg en voorstel was onluisterend; ze moest haar schuld in drie termijnen aflossen, anders zou er afsluiting van energie volgen. Er was geen keuze; door een keer de huurbetaling over te slaan, lukte het om de problemen tijdelijk op te lossen. De problemen namen toe en daarmee steeg de stress.'

Als het niet lukt om tot een oplossing te komen, slaat de paniek onherroepelijk toe. Ook is er schaamte als mensen zich niet aan de gemaakte afspraken kunnen houden. Je huur betalen, is niet verstan-

SOCIALE INCASSO IS EEN KWESTIE VAN SAMEN- WERKING

dig, maar als de nood hoog is, maakt ook een mens rare sprongen. De huur is een hoog bedrag waarmee je immers in één klap tijdelijk veel andere dingen kan oplossen. Door de combinatie van stress en schaamte lukt het niet meer om helder te denken; daar kun je niets aan doen. De gedachte 'dat los ik later wel op' zorgt ervoor dat mensen steeds verder in de problemen komen. Post wordt steeds minder vaak geopend, de deur blijft dicht en de telefoon onbeantwoord. De situatie escaleert en de oplossing lijkt voorgoed uit zicht te verdwijnen.

Wie in beslag wordt genomen door zijn schulden, voelt zich onmachtig en is neerslachtig. Slechts door alles zoveel mogelijk te negeren, blijft iemand op de been. Maar ondertussen lopen de

invorderingsprocedures en komt beslaglegging op inkomen, auto, banksaldo of inboedel steeds dichterbij.

'De keuze waarvoor mensen gesteld worden, is onmogelijk. Vanwege beslag op inkomen is er geen ruimte om andere schulden af te lossen. Een autoverzekering wordt stopgezet zolang deze niet volledig is betaald. Zonder auto kun je niet naar je werk en heb je nog minder inkomen. Wat kun je doen? Onverzekerd rondrijden of toch maar wéér de huur niet betalen? Uiteindelijk wordt er gekozen om de huur weer niet te betalen. De huurachterstand stijgt, maar ook de schaamte omdat het almaar niet lukt om de problemen op te lossen.'

Uitstel is geen afstel

Door almaar stijgende schulden en toenemende druk raak je steeds verder verwijderd van een reële oplossing. De gevolgen hiervan zijn enorm. De psychische druk leidt ertoe dat je vrijwel niet meer in staat bent om rationeel en overzichtelijk te reageren. In plaats daarvan word je agressief, defensief, gelaten of vaak zelfs totaal apathisch. Desondanks word je als schuldenaar aangesproken alsof je grip hebt op je eigen situatie. De kloof met de schuldeisers groeit en het uiterste middel om de impasse te doorbreken, dreigt te worden ingezet: afsluiting van water en energie en uithuiszetting.

Die steeds reëlere dreiging leidt tot nog meer noodsprongen. Maar uitstel kan niet voorkomen dat de schulden op den duur alleen nog problematischer worden.

'Als hulpverlener kreeg ik regelmatig te maken met deurwaarders die door de woningbouwvereniging waren ingezet. Het contact bij het zoeken naar een oplossing of vragen om uitstel verloopt soms soepel, maar regelmatig ook erg stroef. Argumenten als "Mijnheer is niet te vertrouwen" of "Mevrouw houdt zich niet aan de afspraken" kwam ik zeer regelmatig tegen. Een onderdeel, niet gebaseerd op werkelijk inzicht in de situatie van de inwoner. De inwoner voelt zich onbegrepen en schuldig, dit versterkt de negatieve psychische druk die ervaren wordt.'

Tot slot is er de rechtszaak. Zelfs als de schuldenaar op de zitting aanwezig is, blijkt er weinig oog voor diens situatie. Hij wordt aangesproken op zijn gedrag, dat hij zich niet houdt aan de gemaakte afspraken en niet reageert op brieven.

Post wordt steeds minder vaak geopend, de deur blijft dicht en de telefoon onbeantwoord

Maar het eigenlijke verhaal achter het hoe en waarom van zijn betalingsachterstanden is geen onderwerp van gesprek. Ook de wil om alsnog tot een oplossing te komen, is meestal niet voldoende om een voor de schuldenaar nadelig vonnis af te wenden. Vaak geeft de verhuurder hem nog één kans: alles in één keer betalen; zo niet, dan volgt uithuiszetting.

'In de praktijk heb ik meerdere zittingen bijgewoond. Als de bewoner de huurschuld niet betuist dan heeft hij weinig kans. Het vonnis wordt geveld, ook al betoogt degene met schulden dat hij altijd bereid is geweest om tot een regeling te komen maar dat de eisen van

de deurwaarder en woningbouw niet haalbaar waren. Zelfs het feit dat hulpverlening is ingeschakeld, verandert hier vaak weinig aan.'

Escalatie doorbreken

Hoewel de praktijk vaak anders doet vermoeden, zijn er wel degelijk manieren om escalatie van schulden en stress te doorbreken. Hoe eerder dit gebeurt, hoe effectiever de oplossing. In eerste instantie ligt de oplossing in een sociale benadering door schuldeisers. Als zij gezamenlijk meer ruimte bieden voor passende oplossingen, zal het aantal problematische schulden dalen, wordt er meer afgelost en hoeft er minder te worden kwijtgelaten in saneringstrajecten.

Frank van der Hoek is voormalig kantonrechter in Amsterdam.

DIT IS MIJN VONNIS, EN DAAR ZULT U HET MEE MOETEN DOEN

Ergens in de gevaarlijke keten van huurachterstand tot ontruiming zit de procedure bij de rechtbank. In die procedure vordert de verhuurder meestal betaling van de huurachterstand en bijkomende kosten, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Exacte aantallen van deze procedures zijn mij niet bekend, maar het zijn er erg veel. Een treurig beeld is dat maar ongeveer 10 procent van de gedaagden op de zitting verschijnt. De overige gedaagden hebben misschien de moed al opgegeven om nog uit het schuldenmoeras te komen. Een ander treurig effect is dat naast de huurachterstand ook bijkomende deurwaarderskosten, rente, griffierecht en een proceskostenveroordeling in rekening worden gebracht. Waardoor het verschuldigde bedrag al snel verdubbelt. Kantonrechters hebben weinig speelruimte om deze verdringen te beoordelen. Als de huurachterstand klopt, worden

de achterliggende belangen van de huurder wel meegewogen, maar dat geldt ook voor die van de verhuurder. Zij hebben immers een gerechtvaardigd belang om huurachterstanden te innen en deze niet verder te laten oplopen. Ontbinding van de huurovereenkomst, met daardoor het recht om de woning door de deurwaarder te laten ontruimen, kan een noodzakelijke stok achter de deur zijn. Ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning kunnen worden afgewezen als de schuld niet te al te zeer is opgelopen. Volgens een algemeen gebruikte richtlijn wordt de ontruiming niet toegewezen bij een eerste huurachterstand van minder dan 3 maanden huur. Ook kunnen contractuele boetes worden gematigd. Maar rechters moeten voorzichtig zijn bij het afwijken van de richtlijn, om rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid te voorkomen. Dat is maatschappelijk onwenselijk. In bijzondere, goed onderbouwde gevallen is afwijking

gerechtvaardigd. Dat gebeurde bijvoorbeeld toen een verhuurder de inspanningsplicht op zich had genomen voor huurders die door de coronapandemie getroffen waren, maar met die plicht vervolgens niet veel had gedaan. Een zorg- of inspanningsplicht van de verhuurder kan in de toekomst een belangrijkere rol gaan spelen, bijvoorbeeld omdat vroegsignalering in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) is opgenomen of omdat de gevolgen van een ontruiming bij de huidige woningschaarste groot zijn. Daar staat tegenover dat huur een 'brengschuld' is en dat de verantwoordelijkheid daarvoor in de eerste plaats bij de huurder ligt. Effectieve preventie – vóórdat een procedure wordt gestart – voorkomt veel kosten en risico's voor huurders. Na een vonnis kan ontruiming nog wel worden voorkomen, maar dan zijn de kosten vaak al hoog opgelopen én hangt de huurder een ontruimingsvonnis boven het hoofd.



Sociaal incasseren: een oplossing met een positieve uitkomst voor alle partijen

Ook de maatschappelijke kosten dalen als schuldeisers en schuldenaren gezamenlijk, zonder interventie van de hulpverlening, tot overeenstemming komen. Verhuurders hebben hier een sleutelrol. Huisuitzettingen, als gevolg van te hoog opgelopen huurachterstanden, hebben een enorme impact op het leven van mensen en moeten waar mogelijk worden voorkomen. Dat kan alleen als verhuurders evenals alle andere schuldeisers volgens dezelfde aanpak werken, waarbij nauwlettend wordt gekeken naar de situatie van de schuldenaar.

Van cruciaal belang is dat de schuldeisers gezamenlijk met de schuldenaar zoeken naar hoe en in welke volgorde schulden zijn af te lossen. Een aanpak die ervoor kan zorgen dat schulden niet verder oplopen en de schuldenaar rust en ruimte heeft om aan zijn onderliggende problematiek te werken. Dat kan soms betekenen dat iemand pas op een later moment zijn schulden afbetaalt.

Escaleert de situatie desondanks zodanig dat de inwoner niet langer aanspreekbaar is, dan moet de driehoek hulpverlening, gemeente en verhuurder ingrijpen om een gang naar de rechter en huisuitzetting te voorkomen. Gezamenlijk moeten zij proberen om weer in contact te komen met de schuldenaar en hem betrekken bij een haalbare en voor alle betrokkenen aanvaardbare oplossing van zijn schulden.

Het belangrijkste is dat de escalatie van schulden zo snel mogelijk wordt doorbroken. De focus moet vanaf het allereerste contact gericht zijn op een duurzame betalingsregeling die ruimte biedt voor het opbouwen van reserves, voor een aflospauze en voor het wijzigen van afspraken wanneer de omstandigheden veranderen. Deze aanpak, ook wel bekend als sociaal incasseren, staat voor een oplossing met een positieve uitkomst voor alle partijen: schuldeisers, schuldenaren, hulpverlening en samenleving.

Marc Mulder is ervaringsdeskundige Armoede en Schulden bij Movisie, en werkt bij de veranderkamer van Moedige Dialoog om samen met een aantal schuldeisers een sociale manier van incasseren vorm te geven.

Pim van der Heiden is mede-initiatiefnemer van de **Bond Precaire Woonvormen**, afdeling Den Haag.

PROTEST TEGEN PARADOXALE WOONMARKT

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Kaja Ollongren die Wonen in haar portefeuille heeft, weigerde de huren te bevrozen en zette de asociale belasting (verhuurdersheffing, red.) op sociale huur voort. Hierdoor blijven broodnodige investeringen voor het renoveren en verduurzamen van de volkshuisvesting uit én zijn woningcorporaties gedwongen om door te gaan met de uitverkoop van de sociale woningvoorraad. De Bond Precaire Woonvormen organiseert protesten tegen de snelle stijging van de woonnood, terwijl er in Nederland meer geschikte woonruimte leegstaat dan er woningzoekenden zijn. Deze paradox vinden we onacceptabel: huizen zonder mensen tegenover mensen zonder huizen. Structurele leegstand in een tijd van enorme woningschaarste, vinden we crimineel.

Voorkomen van huisuitzettingen wegens huurschulden vinden wij altijd belangrijk. Niet alleen omdat mensen hun woonruimte moeten behouden, maar ook omdat de situatie van mensen die ontruimd zijn vaak heel precair is. Velen belanden in tijdelijke of in heel dure woningen, of worden door corporaties op een 'zwarte lijst' geplaatst waardoor zij niet meer voor woonruimte in aanmerking komen. Wat haaks staat op de erkenning dat wonen een fundamentele levensbehoefte en een mensenrecht is. Door een jarenlange vrijemarktpolitiek en verregaande flexibilisering van huurcontracten is het woonrecht uitgekleeft. De Wet doorstroming huurmarkt (Wdh) uit 2016 heeft de rechtspositie van huurders juridisch verder uitgehold. Door de wettelijk toegestane tijdelijke contracten is woonzekerheid voor steeds meer mensen de norm. 'Tijdelijk is het nieuwe permanent', zegt Pim de Ruijter namens woningcorporatie Stadgenoot in de documentaire *Alles Flex?**

Woonzekerheid is een privilege geworden. Wij vinden dat woonzekerheid en betaalbaarheid weer de norm moeten zijn. Dat staat immers ook in artikel 22 van de Grondwet: 'Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid.' Dat betekent dat niemand op straat terecht mag komen.

Noot

* De documentaire *Alles Flex?* is gemaakt door Abel Heijkamp en Julij Borštnik en is te zien op <https://www.salto.nl/programma/documentaire/5c0icdnkluqsEIMoMC48I/>

Wie zijn toch die mensen met een huurwoning bij wie vanwege een huurachterstand een huisuitzetting dreigt? Hoe leven zij, wat voor tegenslagen gingen aan de dreigende huisuitzetting vooraf? En kunnen zij in deze crisis terugvallen op sociale steun en hulp van professionals?

Wie zijn het?

Hoe kan het dat mensen vanwege achterstallige huur uit huis gezet dreigen te worden? Wat is er gedaan of gelaten dat het zover lijkt te komen dat ze op straat belanden? We vroegen het aan mensen met een huurachterstand die minimaal een tweede sommatie ontvingen van de gerechtsdeurwaarder. We benaderden hen met hulp van zestien woningcorporaties in vijf gemeenten – Amsterdam, Leiden, Nijmegen, Rotterdam en Utrecht. De interviews zijn afgenomen van november 2011 tot en met februari 2013. Hoewel dat al even geleden is, is de toen vergaarde informatie nog even belangwekkend. Er is namelijk geen enkele reden om aan te nemen dat deze groep mensen of hun problematiek sterk is veranderd in de afgelopen jaren. Impuls – Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg van het Radboudumc – voerde het onderzoek uit, vanuit de werkplaats G4 USER. Met subsidie van ZonMw gingen we ook na of er binnen de groep huurders die uit huis gezet dreigt te worden, subgroepen bestaan die specifieke aandacht vragen. In totaal hebben we 495 huurders geïnterviewd. De respondenten zijn gemiddeld 43

jaar (leeftijd loopt uiteen van 19 tot 78 jaar), de helft is laagopgeleid (2 procent heeft bijvoorbeeld geen of alleen lager onderwijs gevolgd), iets meer dan de helft heeft een migratieachtergrond, de helft is alleenstaand, en vier op de tien zijn huishoudens met kinderen. Meer dan een vijfde (22 procent) van de huurders heeft een lichte verstandelijke beperking.

Zwakke bestaanscondities

Eerdere problemen met wonen

Een deel van de geïnterviewde huurders heeft eerder al moeite gehad om hun woonruimte te behouden. Zo is bijna een derde van de huurders eerder gedagvaard vanwege een procedure tot huisuitzetting en is 7 procent in het verleden al één keer uit huis gezet, meestal vanwege een huurachterstand. Maar liefst een vijfde van de huurders was eerder ooit dakloos.

Weinig te besteden

De huurders uit ons onderzoek zijn in financieel opzicht vaak kwetsbaar. Zij hebben weinig te besteden. Hoewel het gemiddelde huishoudinkomen 1.400 euro netto per maand was, konden niet alle huishoudens dit vrij besteden: ruim een

derde van de mensen ontving bijvoorbeeld minder inkomen vanwege loonbeslag. Het feitelijk besteedbare inkomen was gemiddeld 887 euro. Na aftrek van budget voor huur en maaltijden houden mensen weinig over voor eigen uitgaven, gemiddeld slechts 135 euro per maand. Vrijwel alle huurders zijn ontevreden over de hoeveelheid geld die ze achter de hand hebben, meer dan de helft zegt nooit rond te komen, een ruime meerderheid spaart niet.

Schulden

Behalve dat de deelnemers aan ons onderzoek weinig te besteden hebben en vaak niet kunnen rondkomen, hebben ze vrijwel allemaal forse schulden, gemiddeld zo'n 17.000 euro. Die schulden staan uit bij woningcorporaties, (zorg)verzekeraars, leveranciers van gas, water en elektriciteit, de Belastingdienst, familie of vrienden, de bank en bij postorderbedrijven. Ook zijn er boetes en telefoonschulden.

Veel tegenspoed

Vrijwel alle huurders ervoeren in de drie jaar voorafgaand aan het onderzoek de nodige tegenspoed in hun leven. Ze kregen gemiddeld vier tegenslagen te verwerken, die soms bijdroegen aan hun slechte

Tegenspoed in het leven van huurders (N=495)

Gezondheid & middelengebruik

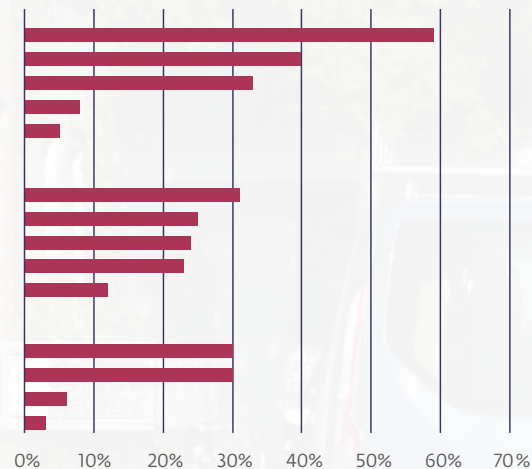
Lichamelijke gezondheidsproblemen
Chronisch ziekte gezinslid
Psychische problemen
Problemen met alcoholgebruik
Problemen met drugsgebruik

Sociale omgeving & netwerk

Conflicten/breuken in relaties
Gezinslid verloren
Conflict buren/ omwonenden
Sociaal isolement
Mishandeling

Huisvesting & werk

Krappe/slecht onderhouden woning
Ontslag werk
(Ontslag uit) detentie
Huisuitzetting



HUURDERS MET EEN DREIGENDE HUISUITZETTING VANWEGE HUURACHTERSTAND

financiële situatie en dreigende huisuitzetting. Een derde van de huurders wijst op slechter geworden bestaansvoorwaarden, zoals verlies van een baan, te krappe of slecht onderhouden behuizing en matige tot beroerde woonomstandigheden. Een paar mensen noemden eerdere huisuitzetting of ontslag uit detentie.

Bij bijna een derde van de huurders speelden conflicten of breuken in persoonlijke relaties mee (bijvoorbeeld echtscheiding), een kwart verloor een gezinslid door overlijden, bijna een kwart leefde naar eigen zeggen in een sociaal isolement (had weinig of geen mensen in de naaste omgeving om op terug te vallen), en bijna een kwart was verwickeld in een conflict met buren/omwonenden.

Ruim een tiende had te maken met mishandeling. Veel mensen (40 procent) maken melding van een chronische ziekte van een familielid. Meer dan de helft van de huurders wees op lichamelijke gezondheidsproblemen en een derde op psychische problemen. Problemen met alcohol en drugs werden minder vaak genoemd.

Hulp?

De meeste huurders hadden behoefte aan hulp bij het regelen van hun financiën, en daarnaast bij hun huisvesting, lichamelijke gezondheid, het vinden van betaald werk en hun mentale gezondheid. In die behoeften aan hulp werd lang niet altijd voorzien.

Hulp bij huurachterstand

Slechts een derde van de huurders kreeg naar eigen zeggen na het ontstaan van de huurachterstand hulp bij het oplossen ervan. Die hulp kwam vooral van het maatschappelijk werk en de schuldhulpverlening. Ongeveer een derde van deze groep ontving daarnaast hulp vanuit andere bronnen, zoals de kredietbank en de sociale dienst. Een klein deel kon voor hulp terecht bij de woningcorporatie.

De meerderheid van de huurders ervoer weinig sociale steun. Dat kan mede komen doordat veel mensen – ongeveer de helft – in het jaar voor het interview een of meer belangrijke sociale relaties verloren, bijvoorbeeld door verhuizing, (echt)scheiding of overlijden. Ongeveer de helft van de respondenten ontving in de zes maanden voor het interview hulp van professionals, vooral van het maatschappelijk werk en

de rechtshulp. Een klein deel schakelde psychiatrische zorg in en ontving hulp van de kredietbank. Een nog kleiner aantal huurders maakte gebruik van de voedselbank en van een organisatie voor werk/dagbesteding, verslavingszorg of een zelfhulpgroep.

Verschillen binnen de groep huurders

Zijn er in de totale groep verschillen tussen huurders waar te nemen als we letten op de bekende risicofactoren van een huisuitzetting, zoals een laag opleidingsniveau, een migratieachtergrond, een geschiedenis van dakloosheid, psychische problemen en weinig sociale steun? Die verschillen zijn er.

In de groep van 495 huurders vonden we zelfs vijf subgroepen (Holl e.a. 2019):

- De grootste groep (34 procent) bestond vooral uit 30- tot 50-jarigen, met een migratieachtergrond en een lage opleiding. Huurders uit deze subgroep zijn vaak eerder dakloos geweest. Daarnaast kampten ze met depressieve klachten, kregen ze weinig sociale steun en hadden ze weinig contact met de schuldhulpverlening. Dit is de groep met de meeste onvervulde zorgbehoeften.

- Een groep laagopgeleide huurders van Nederlandse komaf, van 30 jaar en ouder. De helft is alleenstaand en was voor een deel eerder dakloos. Een deel kampte met depressieve klachten, kreeg weinig sociale steun en had weinig contact met de schuldhulpverlening.
- Een groep laagopgeleide huurders, van 30 jaar en ouder, deels van Nederlandse komaf en deels met een migratieachtergrond (eerste generatie), vooral meerpersoonshuishoudens, van wie een tiende deel eerder dakloos is geweest. Ook deze subgroep kreeg weinig sociale steun en kampte met depressieve klachten. Er was relatief veel contact met schuldhulpverlening, 46 procent.
- Een groep alleenstaande, oudere huurders (69 procent is 50+), met uiteenlopende opleidingsniveaus en relatief vaak met een eerste-generatie-migratieachtergrond. Een groot deel (39 procent) was eerder dakloos, had geen depressieve klachten, kreeg weinig sociale steun en had relatief veel contact met schuldhulpverlening, 41 procent.
- Een groep hoogopgeleide huurders van Nederlandse komaf. De meerderheid bestond uit meerpersoonshuishoudens,

De meerderheid van de huurders met een dreigende huisuitzetting vanwege huurachterstand ervoer weinig sociale steun

zonder eerdere geschiedenis van dakloosheid, weinig depressieve klachten, veel sociale steun en geen contact met de schuldhulpverlening. Dit is de groep met de minste onvervulde zorgbehoeften.

Reflectie

De bevindingen van ons onderzoek, nog steeds zo actueel als toen, wijzen uit dat huurders die uit huis gezet dreigen te worden in een penibele situatie verkeren. Naast hoge schulden en vaak te lage inkomens, maken huurders melding van krappe

of slecht onderhouden behuizing en matige tot ronduit beroerde woonomstandigheden. Ook ervaren ze tegenwind in hun leven: verlies van gezondheid, baan, verbinding en soms ook van huisvesting.

Bij een dreigende uithuiszetting kunnen ze niet of nauwelijks terugvallen op sociale steun en professionele hulp. Zelf hebben de meeste huurders betrekkelijk weinig om bij te zetten. De gezondheid van velen laat te wensen over. Opvallend is dat nogal wat mensen zeiden dat hun lichamelijke klachten hen sterk belemmerden bij het uitvoeren van dagelijkse bezigheden thuis. In beweging komen, was lastig – letterlijk.

Stress en ervaren machteloosheid en schaamte doen weinig goed (Wewerinke e.a. 2014). Weten wat te doen, is voor huurders die uit huis gezet dreigen te worden evenmin vanzelfsprekend. Zeker niet als ze laagopgeleid zijn of een lichte verstandelijke beperking hebben. En moeite hebben om de brieven goed te begrijpen die zij over hun huurachterstand en sommatie ontvangen. Laat staan dat ze weten wat ze zouden moeten doen. Deze groep huurders is gebaat bij simpele communicatie en vooral persoonlijke gesprekken. Met steeds een

Esmé Wiegman-van Meppelen Scheppink is directeur van Valente, de branchevereniging voor participatie, begeleiding en veilige opvang.

VOORKOMEN IS BETER DAN GENEZEN

Hoe pak je dakloosheid het beste aan? Door ervoor te zorgen dat het gewoon niet voorkomt. In de discussies over de meest geschikte aanpak zijn de ogen vaak gericht op de maatschappelijke opvang. Is daar voldoende capaciteit of moeten er meer opvangplekken bij? Valente, de branchevereniging voor participatie, begeleiding en veilige opvang, vindt van niet. Wij willen geen uitbreiding van het aantal opvangplekken, maar meer huisvesting.

Daarnaast willen we voorkomen dat mensen überhaupt een beroep moeten doen op de maatschappelijke opvang, door bijtijds te signaleren dat mensen in de problemen raken, vanwege armoede, schulden, wegvallend inkomen of een relatiebreuk. Ook moet er begeleiding zijn bij een nieuwe start, na opvang, opname of

detentie, om terugval te voorkomen.

Dakloosheid en verblijf in de opvang zijn duurder dan het voorkomen van dakloosheid, omdat ze vaak bijdragen aan de verergering van problemen. De stabiliteit van een eigen woonomgeving en een daarbij horend sociaal netwerk vallen immers weg. Mensen komen in een overlevingsstand terecht, waardoor ze geen ruimte meer in hun hoofd hebben om na te denken over de toekomst.

Dakloosheid ontstaat vaak door een combinatie van problemen. Een slimme aanpak daarvan is afhankelijk van goede afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en opvangorganisaties over de inzet van regelingen, of het afzien daarvan, teneinde maatwerk te kunnen bieden. Op de rafelranden van het bestaan is creativiteit nodig, omdat ieder mens telt en perspectief nodig heeft.



Frederique Westenberg is beleidsmedewerker van de Woonbond.

BETAALBAAR AANBOD EN WOONZEKERHEID

Vanwege de hoge woningnood accepteren woningzoekenden een te dure woning omdat er geen passend aanbod is. Er hoeft dan maar iets te gebeuren en er is een huurachterstand. Betaalbaarheid van huurwoningen is al langer een groot probleem, ook in de corporatiesector. Daaraan is de laatste jaren wel gewerkt: het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond sloten en dat de minister in regelgeving formaliseerde, zorgde voor een beperking van huurverhogingen. Ook bood het maatwerk voor mensen met een laag inkomen en een relatief hoge huur. Daarnaast proberen corporaties steeds vaker om huurders met betaalproblemen vroegtijdig in beeld te krijgen en te helpen. En de commerciële huursector? Sommige prikkels kunnen ertoe leiden dat verhuurders minder geneigd zijn om huurders met betaalproblemen te helpen met een betalingsregeling of huurverlaging. Als een woning leegkomt, kunnen ze de huur immers fors verhogen. Tijdelijke huur-

contracten bieden de verhuurders meer vrijheid, maar dompelen huurders onder in onzekerheid. De Woonbond vindt dat huurders die huurachterstanden oplopen, gelijk behandeld moeten worden, ongeacht of zij van een corporatie of commercieel huren. Om de negatieve prikkels voor commerciële verhuurders weg te nemen, is het reguleren van de (aanvangs)huurprijzen in de vrije sector een goede eerste stap, net als het afschaffen van tijdelijke contracten.

Gemeenten kunnen sturen op de bouw van meer betaalbare woningen, zodat minder mensen noodgedwongen in een te dure woning terechtkomen. Ze kunnen er tevens voor zorgen dat sociale huurwoningen door corporaties en niet door beleggers gebouwd worden. Alleen dan zijn het ook echt sociale huurwoningen. Ten slotte moeten gemeenten met alle commerciële verhuurders binnen een gemeente sluitende afspraken maken over vroegsignalering, zodat alle huurders met huurachterstanden snel geholpen worden.

check of zij de boodschap begrijpen, en met praktische steun om stap voor stap te werken aan een oplossing. Voor de professionals geldt hier: meegaan en erbij blijven.

De groep hoogopgeleide huurders van Nederlandse komaf met de nodige hulpbronnen en de minste zorgbehoeften zal met kortdurende hulp waarschijnlijk wel uit de problemen zijn gekomen. Anders ligt het voor de andere vier groepen huurders met minder hulpbronnen. In deze groepen treffen we vooral huurders aan met een instabiele woongeschiedenis. Gezien hun profielen is vroege interventie noodzakelijk om uithuiszetting te voorkomen. Daarvoor is langdurende (woon)begeleiding nodig, of minstens een waakvlamcontact, om tevens in hun onvervulde zorgbehoeften rond financiën, werk(loosheid), huisvesting en gezondheid te kunnen voorzien.

Mensen met huurachterstand komen in beeld bij de woningcorporaties. Gelet op het tekort aan sociale en professionele

Huurders die uit huis dreigen te worden gezet, ervaren tegenwind in hun leven

steun en het sociaal isolement waarin de sommige huurders verkeren, kunnen de corporaties een groot verschil maken. Bijvoorbeeld door hun huurders te informeren over hoe zij hun huurachterstand zo snel mogelijk kunnen inlopen en/of over de hulp, al dan niet van gemeentewege, waarop zij een beroep kunnen doen. In termen van preventie is vroegtijdige aanpak van geldproblemen belangrijk. Net zo belangrijk is het om in aandachtswijken, met inzet van onder meer ervaringsdeskundigen en professionals in de wijk – denk aan huisarts, praktijkondersteuner huisartsenzorg ggz, maatschappelijk werk – subtiele signalen van controleverlies bij tegenslag in het leven vroeg op te pikken en mensen de helpende hand te reiken om escalatie te voorkomen.

Linda van den Dries, Sara Al Shamma en Judith Wolf zijn onderzoekers bij Impuls – Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg van het Radboudumc, Nijmegen. **Marieke Edwards** was ten tijde van dit onderzoek als promovendus ook bij Impuls werkzaam.

Bronnen

- Edwards, M.H., L. van den Dries, M. te Grotenhuis, S.A. Stenberg & J.R.L.M. Wolf, Dutch tenants at risk of eviction: Identifying predictors of eviction orders. *PLoS ONE*, 14 juli, 2021, <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0254489>
- Holl, M., L. van den Dries, S.A. Stenberg & J.R.L.M. Wolf, Subgroups of tenants at risk of eviction due to rent arrears in five Dutch cities: A latent class approach. *Health Social Care Community*, 6 sept. 2019, <https://doi.org/10.1111/hsc.12849>
- Wewerinke, D., W. de Graaf, L. van Doorn & J. Wolf, *Huurders over een dreigende huisuitzetting. Ervaringen, oplossingen en toekomstperspectief*. Nijmegen: Onderzoekscentrum maatschappelijke zorg, Radboudumc, 2014

Amsterdamse woningbouwcorporaties, particuliere verhuurders, de gemeentelijke uitkeringsinstantie en andere instellingen voor sociale dienstverlening werken nauw samen om te voorkomen dat huurders uit hun huis worden gezet. Bijstandsgerechtigden met huurachterstand krijgen speciale hulp: de huur wordt op hun uitkering ingehouden en rechtstreeks aan de verhuurder betaald.

Vroeg Eropaf! in Amsterdam

De kern van de Vroeg Eropaf-aanpak in Amsterdam ligt in het tijdig en outreachend in contact komen met huurders met betalingsproblemen. Corporaties zoeken eerst zelf contact met huurders met huurachterstand om tot een regeling te komen. Lukt dit niet, dan melden ze bij de gemeente. Alle meldingen komen daar geautomatiseerd op één plek binnen, zodat er niemand tussen wal en schip valt. De MaDi's gaan vervolgens op

Met het door de dak- en thuislozenzorg opgezette project 'De Vliegende Hollander' begon Amsterdam in 1997 actief (outreaching) met het voorkomen van huisuitzettingen wegens huurschulden. Hieruit kwam in 2007 de gemeentelijke Vroeg Eropaf! aanpak voort. Het aantal huisuitzettingen wegens huurachterstand in de gemeente Amsterdam daalde hierdoor de afgelopen decennia sterk: van tegen de tweeduizend eind vorige eeuw naar ongeveer achthonderd in 2013 naar nog ruim honderd in 2018. Daarna nam dit aantal nog verder af, al had dit ook te maken met de afspraak om in coronatijd mensen niet wegens geldproblemen te ontruimen. Eén belangrijke succesfactor is de nauwe samenwerking tussen corporaties en de instellingen voor maatschappelijke dienstverlening (de MaDi's, nu Buurtteams geheten). In dit proces voert de gemeente nadrukkelijk de regie: zij stuurt dit door middel van een geautomatiseerd meldings- en terugmeldingssysteem vrijwel tot op uitvoeringsniveau aan.

Vroeg en actief

In 2007 startte de Dienst Werk en Inkomen van de gemeente samen met de corporaties en instellingen voor maatschappelijke dienstverlening in twee stadsdelen het project 'Vroeg Eropaf!' Vanwege het succes is deze werkwijze in 2009 in de hele stad ingevoerd. Later zijn onder meer eveneens zorgverzekeraars, energiebedrijven, het waterbedrijf en de gemeentelijke belastingdienst erbij betrokken. Deze werkwijze, inmiddels uitgegroeid tot de standaardaanpak in Amsterdam, inspireerde veel andere gemeenten tot een outreachende en vroegsignalerende aanpak van oplopende betalingsachterstanden. Inmiddels is de plicht tot melden van signalen van vaste lasten partners aan gemeenten landelijk verankerd in de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs).

huisbezoek, inventariseren welke hulp en ondersteuning nodig zijn en maken een plan van aanpak. Hierover wordt summier gerapporteerd aan de gemeente en de meldende verhuurder. Sinds de wijziging in de Wgs per 1 januari 2021 is elke gemeente verplicht signalen te ontvangen en hier actie op te ondernemen, waarbij ze zich aan vastgestelde termijnen moet houden. Deze dwingende kaders zijn van belang voor de effectiviteit van de aanpak, zo leert de ervaring in Amsterdam.

Huur inhouden

'Enorm succesvol in het voorkomen van huisuitzettingen is de aanpak waarbij de huur op de uitkering wordt ingehouden en rechtstreeks aan corporaties wordt betaald. We bereiken met vroegsignalering, waar dit een onderdeel van is, inmiddels zo'n 95 procent van alle huurders met achterstand', vertelt Famke Veenstra, manager Geregelde Betaling bij de afdeling Armoedebestrijding van de gemeente. Van alle huurders die bij de gemeente worden gemeld heeft zo'n twintig procent een uitkering op grond van de Participatiewet. Zij komen terecht bij de sinds 2016 bestaande speciale vroegsignaleringsaanpak: de Geregelde Betaling. Vast onderdeel van deze aanpak is een inhouding van de lopende huur op de uitkering die, met toestemming van de huurder, rechtstreeks wordt overgemaakt aan verhuurder. Zo loopt de huurachterstand niet verder op en wordt in een aantal gevallen bovendien dakloosheid voorkomen.

De aanpak is succesvol en kent weinig uitval. Deze huurders met huurachterstanden worden uitgenodigd voor een budgetadviesgesprek met een klantmanager en een schuldhulpverlener van het buurtteam. De meesten geven gehoor aan de uitnodiging en gaan akkoord met de inhouding van de lopende huur op de uitkering. Tijdens het budgetadviesgesprek wordt breed naar de situatie van de huurder gekeken: welke hulp is nodig? In de meeste gevallen



komt door dit contact met de huurder een duurzame betalingsregeling voor de huurachterstand tot stand, waarbij meteen ook een overdracht aan de deurwaarder wordt voorkomen. Voor slechts één op de vijf wordt uiteindelijk een schuldhelpverleningstraject ingezet. De meeste huurders met beginnende betalingsachterstanden blijken geen andere grote geldproblemen te hebben of de achterstanden kunnen redelijk makkelijk worden geregeld. Na negen maanden wordt er geëvalueerd, met als doel om waar mogelijk de huurinhouding weer stop te zetten. In de praktijk blijken de meeste huurders dit helemaal niet te willen: ongeveer 90 procent kiest ervoor dat WPI, de gemeentelijke afdeling Werk, Participatie en Inkomen, de huur blijft inhouden en rechtstreeks aan de verhuurder overmaakt.

‘We beroepen ons in sommige gevallen op artikel 57a van de Participatiewet: in crisissituaties mag je ingrijpen. En met dit ingrijpen, voorkomen we huisuitzettingen wegens huurachterstanden’, zegt Famke Veenstra. Bij huurders die niet op de brief reageren vat WPI het zwijgen op als (voorlopige) instemming en wordt een start gemaakt met de inhouding van de huur, om te voorkomen dat mensen in een kostbaar incassotraject terechtkomen of wellicht uiteindelijk zelfs met ontruiming worden bedreigd. ‘Maar,’ vervolgt Veenstra: ‘als een huurder uiteindelijk toch bezwaar maakt, moeten we natuurlijk de inhouding onmiddellijk stopzetten. Dat doen we dan ook.’

Meldplicht

De aanpak in Amsterdam stond al stevig, maar de wettelijke meldplicht zet de puntjes op de i. Voorheen meldden corporaties niet alle huurders voor de Vroegsignaleringsaanpak. Wanneer er bijvoorbeeld sprake was van overlast, kozen verhuurders er soms

voor de uitzetting wegens huurschuld door te zetten. Ontbinding van een huurovereenkomst wegens overlast is een lastig en langdurend traject. Met de plicht tot melden is die vrijblijvendheid, of zo je wil willekeur, verdwenen (al worden corporaties niet beboet bij nalatigheid). Toch kunnen huurders nog door de mazen van deze aanpak glippen. Het kan zijn dat zij uit onwil of onmacht niet mee willen werken aan een oplossing. Mensen die vanwege geldzorgen onder langdurige stress leven, steken soms uit overlevingsdrang hun kop in het zand. Maar, zoals Anneke Verboom van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) het treffend verwoordt: ‘Contact vermijden? Ja, sommige huurders lukt dat. Maar ze moeten daarvoor echt hun best doen.’¹ Particuliere verhuurders hebben nog geen traditie van samenwerking met gemeenten, maar ook zij zullen invulling moeten geven aan hun rol als vroegsignaleerder. Dit wordt door de wetswijziging van 1 januari 2021 aangejaagd. ‘Ik ben enorm blij met de wettelijke verplichting voor (particuliere) verhuurders om te melden!’, vertelt Famke Veenstra. ‘We hadden al onderlinge en goedwerkende afspraken met corporaties, maar daar glipte soms toch nog iemand doorheen. De grootste impact heeft het op particuliere verhuurders. Dat zijn er veel in een stad als Amsterdam. Een aantal werken mee, maar niet alle partijen staan meteen te springen. En nu moeten ze.’

Cateljne Akkermans en **Marc Rakers** zijn verbonden aan Stichting Eropaf!

Noot

- Verboom, A. (16 augustus 2021). *Is vroegsignalering alle moeite, tijd en geld waard?* Platform31.
- <https://www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/is-vroegsignalering-alle-moeite-tijd-en-geld-waard>





EEN BIJLAGE BIJ HET HUURCONTRACT

Huisbaas of hulpverlener

Ondanks alle inspanning om huisuitzetting te voorkomen, kan het er toch van komen. Maar er is een laatste redding: een bijlage bij het huurcontract. Een noodverband dat alle partijen moet aanspreken.

Zowel bij het voorkomen van uitzetting als bij het weer verkrijgen van zelfstandige woonruimte na een periode van dak- en thuisloosheid, wordt vaak een hulp- of begeleidingsovereenkomst gesloten. De feitelijke huurovereenkomst voor deze 'intermediaire verhuur' staat op naam van een hulp- of zorginstelling, en deze instelling is dan niet alleen verantwoordelijk voor het bieden van zorg maar ook voor tijdige huurbetaling aan de verhuurder. Waardoor deze instelling dus niet alleen hulp- of zorgverlener is, maar ook de positie heeft van verhuurder. De hulp- of dienstverleners die deze bewoners moeten ondersteunen bij het (weer) op poten krijgen van hun leven, hebben hierdoor twee petten op: die van huisbaas/verhuurder en die van hulpverlener/ondersteuner. Deze petten zijn niet altijd eenvoudig verenigbaar en leiden regelmatig tot een spagaat. De verhouding tussen bewoner (huurder) en de zorginstelling (verhuurder) wordt meestal geregeld in een huur-/hulpverleningsovereenkomst, een woonbegeleidingsovereenkomst, een gebruiksovereenkomst of iets dergelijks. In deze overeenkomst wordt niet alleen opgeschreven wat de rechten en plichten van bewoner en instelling zijn, maar worden ook afspraken gemaakt over het ontvangen van en openstaan voor hulpverlening. Regelmatig gaan deze 'afspraken' vooral voor de bewoner vrij ver en worden bijvoorbeeld ook regels vastgelegd over het ontvangen van bezoek of het schoonhouden van de woning. Je zou kunnen stellen dat het partijen vrijstaat om dit soort bindende afspraken met elkaar te maken. En dat mensen die 'er een potje van hebben gemaakt' blij moeten zijn dat ze tenminste nog een woning krijgen. Maar behalve dat dit stigmatiserend is,

gaat het ook voorbij aan de ongelijke posities. De meeste mensen bij wie wegens betalingsachterstanden huisuitzetting dreigt, zijn tot veel bereid om hun huisvesting te behouden. Zij ervaren op z'n minst 'enige' druk. En dit geldt natuurlijk ook voor mensen die vanuit een dak- of thuisloze situatie, detentie, opname of anderszins weer een woning kunnen betrekken. Dan teken je al snel allerlei bijkomende voorwaarden, zelfs als die niet op jouw situatie van toepassing zijn. Hier is sprake van een ongelijke-waardige machtsbalans, de afhankelijkheid gaat ver.

Huurderving

De huidige situatie leidt voor hulp- en zorginstellingen regelmatig tot aanzienlijke financiële schade: huurderving die ontstaat door niet-inbare huur van 'cliënten'. Huurincasso is geen vanzelfsprekende vaardigheid van deze instellingen, en voor hun hulp- en dienstverleners die bij de mensen thuis komen, is het helemaal lastig om steeds over achterstallige huur te moeten beginnen. Zeker als er externe factoren zijn (zoals beslagleggingen, kortingen, tijdelijk geen inkomen) waardoor de huur niet opgebracht kan worden. Vanzelfsprekend is huurincasso voor de echte verhuurders wel dagelijks werk. De financiële schade bij verharende instellingen wordt overigens vaak weer aangezuiverd door gemeenten en komt daarmee ten laste van de samenleving. Voor woningverhuurders is deze praktijk aantrekkelijk. De huurpenningen komen gegarandeerd binnen – daarvoor zijn de zorginstellingen immers verantwoordelijk – en ze hoeven hun rol van verhuurder nauwelijks te vervullen. Een nadeel van deze algemeen gehanteerde constructie is dat alleen instellingen die in staat zijn om het financiële risico van verhuurder te dragen de

UITZETTEN

Seizoensverlichting wiegt aan de lijnen tussen de winkelpanden. Het feestlicht weerspiegelt in de natte straten. Mijn rolkoffer ratelt achter mij op de klinkers. De kroegen zijn gesloten, er is geen mens op straat. In de portiek van een oud winkelpand zoek ik de voordeursleutels in mijn schouderetas. Zodra ik de zware deur van de winkel opendraai, klinkt er een piep uit een kunststof kastje op ooghoogte naast de deur. Vlot klap ik met mijn vingers het dekseltje open en toets de viercijferige code in. Een windvlaag glipt naar binnen, stilte valt als de deur weer is gesloten.



'Hij pakt vliegensvlug mijn koksmes van het snijblok'

In de schemer vind ik mijn weg langs rekken vol dure dameskleding. Achter in de winkel bij de pashokjes is een soort geheime schuifdeur. Met kracht schuif ik de multiplex plaat voor het trapgat weg en zeul mijn bagage de trap op. Een knerpend geluid wordt steeds intenser naarmate ik de overloop nader. Bijna verstep ik mij op iets hards. Verlichting geeft duidelijkheid over de oorzaak van het vreemde geluid. Op de traptreden liggen kleine en grote brokken wit, grijs en baksteenrood puin. Hoog in het trapgat is een gat in de muur gebroken ter grootte van een skippybal. Voor het eerst zie ik iets van het appartement van mijn burens. Een rilling gaat door mijn hele lijf en m'n armharen staan rechtoverend. Vanuit een soort bereisde dufheid ben ik opeens heel alert. Op weg naar de woonkamer pak ik mijn honkbalknuppel. Daar aangekomen, zie ik door een manshoog gat de lege woonkamer van mijn burens.

Boven probeer ik de krakende houten vloerdelen te mijden, de knuppel moedig in de aanslag. De badkamer lijkt onbetreden en is net zo schoon als ik 'm achterliet. De slaapkamer daarentegen is volledig bedekt met een laag gruis, stof en duivenpoep. Delen van de zoldervloer boven de slaapkamer zijn weggebroken. De langwerpige gaten tussen de balken geven zicht op het kale antieke pannendak. Als alles veilig lijkt, laat ik de tochtige

bovenverdieping voor wat het is. Met twee grote schildersdoeken dek ik het gat in de woonkamer af en val in een onrustige korte slaap op de bank.

De volgende ochtend krijg ik van de winkeleigenaresse te horen dat er een nieuwe eigenaar is van het pand. Ze had mij niet kunnen bereiken en hij is alvast begonnen met renoveren. Trillend zegt ze me dat ik zal moeten verhuizen. Nog die middag maak ik kennis met de nieuwe pandjesbaas, meneer Işemek. Hij wil dat ik onmiddellijk vertrek, ik woon immers illegaal in zijn pand. Als het stof is gaan liggen, bel ik de afdeling Bouw en Woningtoezicht van de gemeente en vraag hoe het zit met de bouwvergunningen voor het monumentale pand. Een paar dagen daarna worden de bouwwerkzaamheden van meneer Işemek stilgelegd.

Twee maanden later staat hij opeens met zijn neef de stukadoor in mijn keuken. De bouwvergunning is klaarblijkelijk rond. Ze komen even de schade aan het gipsen plafond opnemen. Overvallen probeer ik hem duidelijk te maken dat je niet zomaar bij iemand mag binnenkomen. Hij reageert op dreigende toon dat ik helemaal niet in zijn pand mag wonen en voegt eraan toe dat praten met de gemeente mij weleens duur kan komen te staan. Als ik mijn stem iets verhef, doet de enorme stukadoor een paar stappen in mijn richting. Intuïtief deins ik achteruit en kom tot stilstand in de hoek van het L-aanrecht. Hij pakt vliegensvlug mijn koksmes van het snijblok. Zet zijn onderarm kruislings tegen mijn borst en duwt de botte kant van het lemmet tegen mijn nek. Onderkoeld legt Işemek uit hoe het nu verder zal gaan met mijn aanwezigheid in zijn pand. Opstand en rechtsgevoel vervliegen naar het niets. Lam bedreigd, stem ik in met een vrijwillige aftocht. Hij geeft me nog vier weken om te vertrekken.

Terwijl meneer Işemek en zijn neef onverstoord het plafond inspecteren, bel ik de politie en twee vrienden die dichtbij wonen. Mijn vrienden zijn er eerder dan de politie, ze kalmeren en brengen rust en veiligheid. Als de neven het pand verlaten, arriveert de politie. De Işemeks staan de agenten te woord tussen het winkelend publiek. Door de monumentale ramen van de woonkamer zie ik hoe ze even later afdruppen. Daarna mag ik mijn verhaal doen aan de agenten.

De Işemek-neven zijn onschuldig en ik ben een dwaze fantast. Angstig voor weer zo'n ervaring doe ik uiteindelijk geen aangifte en begin met pakken. Het is blijkbaar tijd voor een nieuw hoofdstuk, een nieuw avontuur.