

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

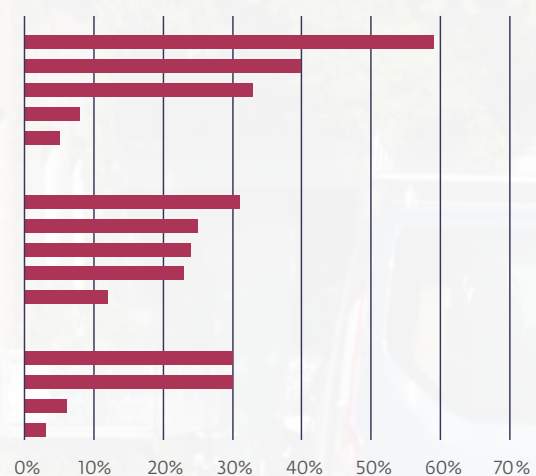
Lichamelijke gezondheidsproblemen
Chronisch ziekte gezinslid
Psychische problemen
Problemen met alcoholgebruik
Problemen met drugsgebruik

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



HURDERS 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