



# Gezamenlijke afspraken van verhuurders, gemeenten en het Rijk over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de energiecrisis en hoge inflatie

1. Partijen (BZK/VRO, Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, Kences, en VNG) onderschrijven hun gedeelde verantwoordelijkheid om huurachterstanden in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren (conform hun verplichting krachtens de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening) en daarbij oplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zo veel mogelijk worden voorkomen. Gemeenten doen, conform de Wgs, de huurder een voorstel voor hulpverlening. Partijen bouwen voort op hun statement ten aanzien van het voorkomen van huisuitzettingen in coronatijd van 26 maart 2020, 16 oktober 2020 en 25 maart 2021.
  2. Voor het uit huis zetten van huurders met betalingsachterstanden is een vonnis van de rechter nodig. Als de rechter geoordeeld heeft dat overgegaan kan worden tot een huisuitzetting zullen verhuurders in beginsel huurders die deelnemen aan een schuldhulpverleningstraject niet uit huis zetten. Zeker in het geval van huishoudens met kinderen, wordt grote terughoudendheid betracht. Soms is huisuitzetting als ultimum remedium niet te voorkomen, bijvoorbeeld omdat:
    - Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten en/of andere activiteiten die volgens het huurcontract niet zijn toegestaan.
    - Verhuurders niet in contact kunnen komen met de huurder of de huurder niet bereid is om tot een gezamenlijke oplossing te komen, dan wel dat huurder gemaakte afspraken niet nakomt of de (huur)schuld(en) verder laat oplopen.
    - Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks inzet van het onder punt 3 beschreven instrumentarium.
  3. De oorzaak en de aard van de betalingsproblemen bij huurders zijn divers. Door de energiecrisis en andere gestegen kosten van levensonderhoud kunnen huurders aantoonbaar moeite hebben met het niet meer of niet meer tijdig betalen van onder andere de huur, waardoor betalingsachterstanden kunnen ontstaan. Het is daarbij belangrijk om onderscheid te maken tussen huurders met tijdelijke en structurele betalingsproblemen. Er zijn verschillende oplossingen denkbaar, afhankelijk van de behoefte en situatie van de huurder.
    - Verhuurders roepen hun huurders op om actief contact met hun verhuurder te zoeken indien zij (verwachten) in betalingsproblemen (te) komen.
  4. Als de huisuitzetting onvermijdelijk is, bijvoorbeeld wegens het aanvankelijke gebrek aan medewerking van de huurder aan een schuldhulpverleningstraject, overwegen partijen, indien daar redenen voor zijn, alsnog om een laatste kans-contract (een nieuwe huurovereenkomst met aanvullende voorwaarden) in te zetten.
  5. Partijen zorgen voor monitoring op de volgende wijze:
    - Jaarlijks komen alle betrokken partijen bijeen om het aantal huisuitzettingen en inspanningen op het voorkomen daarvan te bespreken en bezien of de bovenstaande afspraken een vervolg moeten krijgen.
    - De verhuurdersorganisaties monitoren door middel van een enquête hoe vaak maatwerk zoals de tijdelijke huurkorting wordt toegepast.
- Verhuurders voeren een maatschappelijk verantwoord incassobeleid, zoals zij verplicht zijn krachtens de Wgs<sup>1</sup>.
  - Verhuurders, gemeenten en de Rijksoverheid wijzen huurders proactief op de mogelijkheden voor inkomensondersteuning via landelijke of lokale toeslagen of regelingen. Denk hierbij aan huurtoeslag, energietoeslag en bijzondere bijstand.
  - Waar mogelijk bieden verhuurders tijdelijke oplossingen aan zoals betalingsregelingen, uitstel van huurbetaling, of een (tijdelijke) huurkorting.
  - De verhuurder wijst de huurder op de mogelijke gevolgen die betalingsmaatwerk kan hebben voor de huurtoeslag.
  - Indien mogelijk, bemiddelen verhuurders huurders die te duur wonen naar andere woonruimte binnen hun portefeuille. Ook huurders hebben hier een actieve rol in.
  - Verhuurders lichten huurders voor over energiebesparende maatregelen.

<sup>1</sup> Door snel telefonisch of schriftelijk contact te leggen kan in een vroeg stadium een oplossing worden gezocht. Ook geven verhuurders een huurachterstand tijdig door bij de gemeente (tenzij de huurder dit expliciet weigert), zodat deze huurder een passend hulpaanbod kan ontvangen. Voor een goede gegevensuitwisseling hebben partijen zich aangesloten bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Gemeenten nemen tijdig het initiatief om tot goede afspraken over het oplossen van de huurachterstanden te komen.

Deelnemende partijen: Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang, VNG, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De Woonbond, als belangenvereniging van de Nederlandse huurders, is geconsulteerd en onderschrijft het belang van een gezamenlijk statement van verhuurders en gemeenten om huisuitzettingen ten gevolge van de energiecrisis en hoge inflatie zo veel mogelijk te voorkomen.