



Wat is huisuitzetting en hoe voorkom je het als verhuurder?



Huisuitzetting betekent dat iemand gedwongen zijn woning moet verlaten. Het is een ingrijpende maatregel. Daarom moet de verhuurder altijd aan de kantonrechter toestemming vragen om de huurovereenkomst te (laten) ontbinden. Pas hierna is daadwerkelijke huisuitzetting toegestaan. Redenen voor ontbinding kunnen zijn: grote huurachterstand, zich niet houden aan de regels van de verhuurder, (geluids)overlast veroorzaken, wietteelt of illegale onderverhuur.



Feiten en cijfers

Het aantal vonnissen tot ontbinding van de huurovereenkomst én het aantal daadwerkelijk uitgevoerde ontruimingën daalt al jaren. Na een vonnis tot ontbinding kan je als verhuurder de huurder vragen zijn woning te verlaten, op eigen gelegenheid of gedwongen (huisuitzetting).



Een huisuitzetting kost de verhuurder gemiddeld € 10.000 - € 15.000 (ervaring woningcorporaties). De kosten bestaan onder meer uit de inschakeling van een deurwaarder, de juridische procedure en de uitzetting.

Bij het uitblijven van een betalingsregeling kan het snel gaan om drie maanden gederfde huur. De kosten van een huisuitzetting komen daar boven op.



In 2015 waren er 28.200 vonnissen tot ontbinding; **in 2019 waren dat er 13.100.**

In 2015 waren er 9.900 huisuitzettingen en **in 2019 waren dat er 5.000.**

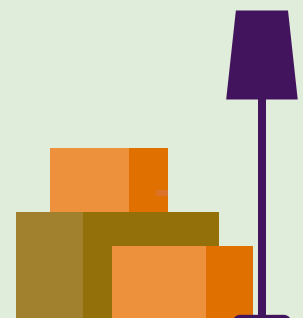
Verhuurders nemen bij een betalingsachterstand sneller contact op met huurders. Een betalingsregeling voorkomt het verder oplopen van huurachterstanden.

Bron: Koninklijke Beroepsvereniging van Gerechtsdeurwaarders (KBvG)



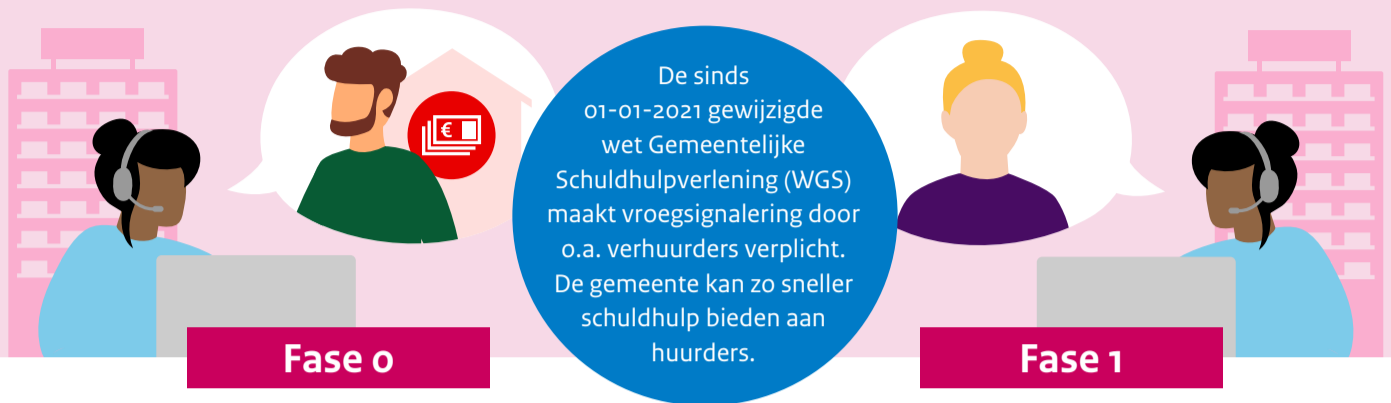
Bijna 1 miljoen huishoudens krijgt te maken met problematische betalingsachterstanden, bijvoorbeeld in de vorm van geregistreerde schulden of een verhoogd risico daarop.

Bron: CBS rapport schuldenproblematiek, 2015-2018



Hoe kun je als verhuurder huisuitzetting voorkomen?

Het proces van betalingsachterstanden tot huisuitzetting verloopt in fasen. In elke fase zijn er mogelijkheden om huisuitzetting en dakloosheid te voorkomen. Alle betrokken partijen willen het aantal huisuitzettingen verder laten dalen en écht tot een minimum terugbrengen.



Fase 0

Er ontstaat een huurachterstand

Probeer als verhuurder en huurder zo snel mogelijk in contact te komen met elkaar. Bel of ga even langs. Bespreek de problemen en probeer een oplossing te zoeken. **Optie is bijvoorbeeld samen een betalingsregeling afspreken, of ander maatwerk.**

Fase 1

Verhuurder doet aan vroegsignalering

Verhuurders melden huurachterstanden bij de gemeente vanaf 1 januari 2021. Zo kan gemeente de huurder in problemen helpen. De verhuurder laat dit de huurder weten. De gemeente kan je vertellen hoe je als verhuurder de huurachterstand meldt. **In deze fase kunnen verhuurder en huurder een betalingsregeling afspreken.**

Fase 2

De verhuurder vraagt een incassobureau en/of een gerechtsdeurwaarder het bedrag te innen

Deze probeert het verschuldigde bedrag alsnog te innen als het niet lukt om een betalingsregeling te treffen of als deze niet wordt nagekomen.

Let op! In deze fase kunnen verhuurder en huurder nog steeds een betalingsregeling afspreken.

Fase 3

De kantonrechter beoordeelt of een huurovereenkomst ontbonden mag worden

De kantonrechter maakt een zorgvuldige afweging of de huisuitzetting een rechtvaardig en proportioneel middel is in deze situatie.

Let op! In deze fase kunnen verhuurder en huurder nog steeds een betalingsregeling afspreken.

Fase 4

De gerechtsdeurwaarder brengt het vonnis bij de huurder en legt uit wat dit kan betekenen

Als de verhuurder de huurovereenkomst ontbindt, dan moet de huurder de woning verlaten. De verhuurder mag de woning laten ontruimen. De deurwaarder mag - als enige - overgaan tot gedwongen ontruiming.

Let op! In deze fase kunnen verhuurder en huurder nog steeds een betalingsregeling afspreken.

Fase 5

De verhuurder moet de woning verlaten

Als alle bemoeienissen niet tot een betalingsregeling, aflossing van de huurschuld of vrijwillig vertrek leiden, kan ontruiming volgen; daadwerkelijke huisuitzetting. Het gezamenlijke streven is om dit tot een minimum beperken.

Aanvullende informatie en handige links



Wat is er veranderd per 1 januari 2021? Informatie over de gewijzigde wet gemeentelijke schuldhulpverlening:

www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/vroegsignalering-door-verhuurders

Lees meer over de verschillende fases om huisuitzetting voorkomen:

eropaf.nl/wp-content/uploads/2019/11/Eropaf-Handreiking-2018_online-5.pdf

De NVVK, branchevereniging voor schuldhulp- en financiële dienstverlening biedt informatie over en een convenant voor vroegsignalering:

<https://www.nvvk.nl/k/n1312/news/view/12412/11512/ook-private-particuliere-en-studentenwoningverhuurders-tekenen-convenant-vroegsignalering.html>

Lees meer over de brede aanpak dak- en thuisloosheid (ministerie van VWS):

www.iedereenondereendak.nl

De Preventie Alliantie biedt gemeenten ondersteuning bij het ontwikkelen en uitvoeren van het gemeentelijk preventiebeleid rondom dak- en thuisloosheid:

<https://impuls-onderzoekscentrum.nl/preventiealliantie>

Aanvullende informatie van Aedes, koepelvereniging van woningcorporaties:

www.aedes.nl/dossiers/schuldhulpverlening.html

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 heeft een publicatie uitgebracht over het voorkomen van huurachterstanden:

platform31.nl/publicaties/huurachterstanden-voorkomen-is-beter-dan-genezen-update-2020