



Enquête maatwerk door woningcorporaties bij huurbetalingsproblemen

Augustus 2020

In de maand juli 2020 heeft Aedes een enquête gehouden over de maatwerk-regelingen die corporaties toepassen bij huurders met betalingsproblemen. Die regelingen passen ze toe bij betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis, maar ook op basis van afspraken in het Sociaal Huurakkoord. De vragenlijst is afgestemd met het ministerie van BZK en de Woonbond. In totaal hebben 157 corporaties de vragenlijst ingevuld, een respons van 58 procent.

CONCLUSIES

- Alle corporaties passen maatwerk-regelingen toe voor huurders in financiële problemen. Dat geldt voor huurders die zijn geraakt door de coronacrisis, maar ook voor huurders met meer langdurige problemen worden via maatwerk geholpen.
- Het aantal verzoeken voor maatwerk van huurders is beperkt, zowel verzoeken vanwege corona als voor huurbevriezing en huurverlaging bij een relatief hoge huur.
- In meerderheid worden de verzoeken gehonoreerd door corporaties: meer dan 80 procent bij corona en meer dan 60 procent bij huurbevriezing of huurverlaging. Het niet toekennen van maatwerk is vooral een gevolg van ontbreken van voldoende gegevens of een onterechte aanvraag.
- Het maatwerk als gevolg van de coronacrisis lijkt effectief. De huurachterstand bij corporaties is niet toegenomen.
- De effecten voor huurders van de coronacrisis op langere termijn zijn natuurlijk nog onduidelijk. Zo'n 80 procent van de corporatiehuurders heeft een uitkering en/of een huurprijs onder de aftoppingsgrens (waardoor ze in aanmerking komen voor huurtoeslag). Deze huurders worden naar verwachting minder snel geraakt door een inkomensdaling dan wel ze komen minder snel in betalingsproblemen gezien hun huurprijs. Huurders met een huurprijs boven de aftoppingsgrens komen nu al in aanmerking voor huurbevriezing of huurverlaging.
- Naar schatting werkt zo'n 10 procent van de huurders in loondienst of zelfstandig én hebben zij een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Deze laatste groep loopt het grootste risico geraakt te worden door inkomensverlies tijdens een economische crisis. Bij hen is de kans dus groter dat ze een beroep moeten doen op maatwerk-regelingen (betalingsuitstel en/of huurkorting).
- De huisuitzettingen zijn (bijna) allemaal uitgesteld, zeker die vanwege huurschuld. Wel zijn corporaties weer begonnen met aanzeggingen voor huisuitzettingen of zijn ze dat van plan. Een aanzegging leidt vaak tot oplossing van huurachterstand zonder ontruiming.

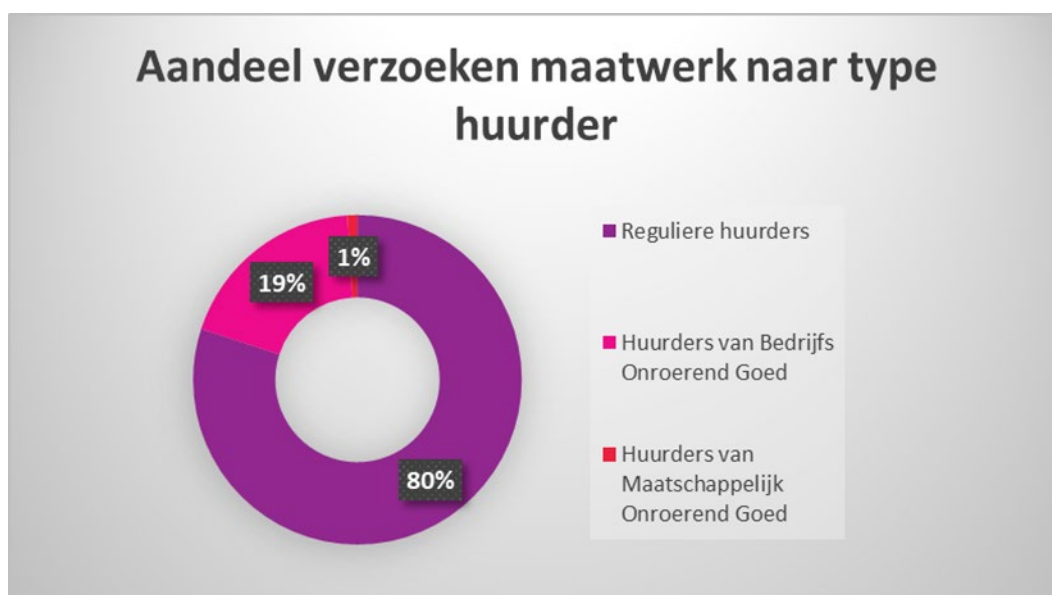
RESULTATEN

Maatwerk coronacrisis

- Bijna alle corporaties (98 procent) geven aan maatwerk te leveren voor huishoudens die door de coronacrisis zijn getroffen.
- Van alle huurders heeft 0,65 procent een aanvraag gedaan voor maatwerk (8.540 aanvragen bij 143 corporaties met 1,3 miljoen sociale huurwoningen).

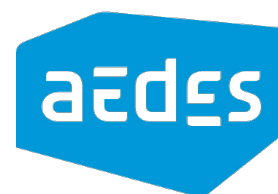


- Van deze aanvragen is 80 procent van huurders/bewoners. De overige aanvragen zijn van huurders van bedrijfspanden (BOG) en panden waarin maatschappelijke voorzieningen zitten (MOG).



- Van de aanvragen is 83 procent gehonoreerd (6.731 toekenningen bij 130 corporaties met 1,2 miljoen woningen).
- Het maatwerk bestaat vooral uit (een combinatie van) betalingsuitstel (89 procent van de corporaties), betalingsregeling over langere periode (75 procent) en geen huisuitzettingen (70 procent).

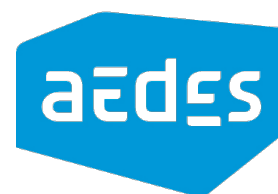




- 29 procent van de corporaties heeft een of meerdere aanvragen voor maatwerk afgewezen. De andere corporaties hebben of geen verzoeken ontvangen of geen verzoeken afgewezen. De redenen om verzoeken af te wijzen zijn onder meer: geen duidelijk inkomensverlies (62 procent), geen inkomensgegevens verstrekt (33 procent), geen bereidheid om nadere informatie te verstrekken (33 procent) of nog in gesprek met huurder over maatwerk (29 procent).
- Uit de nadere toelichtingen blijkt onder meer:
 - o Proactieve houding van corporaties richting huurders die achterbleven met de huurbetaling (telefonisch contact).
 - o Veel huurders na korte periode weer financiën op orde (mede als gevolg steunmaatregelen regering).
 - o In veel situaties is de huurachterstand eerder teruggelopen dan opgelopen.
 - o Het blijkt moeilijk een inschatting te maken van de financiële omvang van het maatwerk.

Maatwerk Sociaal Huurakkoord

- 85 procent van de corporaties levert maatwerk in de vorm van huurbevriezing of huurverlaging. 6 procent geeft aan dat zij geen maatwerk doen en 9 procent doet ander maatwerk.
- De corporaties die aangeven geen maatwerk te doen, geven de volgende redenen aan: onze huurprijzen zijn niet hoger dan de liberalisatiegrens (100 procent); er zijn voldoende mogelijkheden om goedkoper te gaan wonen (38 procent) en wij vinden dat de overheid deze huishoudens moet ondersteunen (25 procent).
- De corporaties die andere maatwerk-regelingen toepassen, geven – naast de bovengenoemde argumenten – aan wel gebruik te maken van betalingsregelingen en huurverlagingen .
- 76 procent van de corporaties die wel maatwerk doen in de vorm van huurbevriezing en huurverlaging volgt de inkomens- en huurprijsgrenzen uit de uitwerking specifiek maatwerk van Aedes en de Woonbond. De andere corporaties hanteren onder meer de huurtoeslaggrenzen en passend toewijzingsgrenzen.
- Van alle huurders heeft 0,8 procent een aanvraag gedaan voor huurbevriezing of huurverlaging. 0,5 procent van de huurders krijgt de aanvraag gehonoreerd.
- 47 procent van de corporaties heeft een of meerdere aanvragen voor maatwerk afgewezen. De belangrijkste redenen daarvoor zijn dat het inkomen en/of huurprijs geen recht geeft op maatwerk (84 procent), er geen structurele situatie van te duur wonen is (29 procent) of de verstrekte gegevens onvolledig of onvoldoende zijn (35 procent).
- Op de vraag of er onderdelen in de door Aedes en Woonbond afgesproken uitwerking beter kunnen, werden de volgende antwoorden gegeven:
 - o De controle van inkomensgegevens kost veel tijd en is lastig. Ook zijn soms gegevens over huishoudensgrootte lastig te verkrijgen.
 - o De inkomensgrens voor alleenstaanden ligt onder het bijstandsniveau.
 - o De regeling is ingewikkeld voor huurders.
 - o Mogelijkheid om de huur weer terug te brengen naar oorspronkelijk niveau wanneer maatwerk niet meer nodig.
 - o Sluit meer aan op de bestaande wettelijke grenzen.
 - o De fraudegevoeligheid is groot.



- Op de vraag of corporaties nog andere vormen van maatwerk bieden, kwamen onder meer de volgende antwoorden:
 - o Begeleiding naar meer passende huisvesting.
 - o Doorstroomregeling met voorrang.
 - o Samen met gemeente ontwikkelen van een voorzieningenwijzer.
 - o Het woonlastenfonds van gemeente.

Huisuitzettingen

- 78 procent van de corporaties heeft de huisuitzettingen uitgesteld, waarvan een gedeelte alleen de uitzettingen vanwege huurschuld. Bij 19 procent is geen sprake van (lopende) uitzettingsvonnissen.
- In totaal zijn tijdens de coronaperiode 34 huisuitzettingen uitgevoerd (bij een totaal bezit van 1,4 miljoen woningen), waarin 30 in verband met overlast, fraude of criminele activiteiten. 103 huisuitzettingen zijn uitgesteld, waarvan 101 vanwege huurschuld.
- Van de corporaties die hun huisuitzettingen hebben uitgesteld, was 60 procent van plan deze weer te starten. 42 procent zouden de aanzeggingen daartoe doen in de maanden juni en juli. De anderen op een later tijdstip. Een aanzegging leidt in de praktijk in drie van de vier gevallen tot betaling van de huurschuld, zonder dat de ontruiming hoeft plaats te vinden. Corporaties blijven afwegen of daadwerkelijk tot ontruiming wordt overgegaan.
- De gemiddelde huurachterstand bedraagt 0,79 procent van de huuropbrengsten per 1 juli 2020. Dit is 0,01 procent hoger dan per 31 december 2019.