

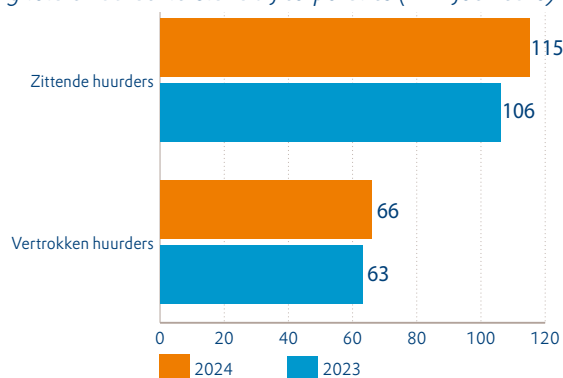
HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2025

Het aantal huurders met een huurschuld was in 2024 even hoog als het jaar daarvoor, zo'n 140.000. Wel steeg het totale bedrag aan huurachterstand. In 2024 werden zo'n 1.300 huishoudens noodgedwongen uit hun huis gezet, 100 meer dan het jaar ervoor. Met ruim 100.000 huishoudens is een betalingsregeling afgesproken. Dit blijkt uit de enquête die Aedes hield onder meer dan 120 woningcorporaties. Zij bezitten samen 50% van het totaal aantal corporatiewoningen. De resultaten van de enquête zijn vervolgens doorberekend voor de hele corporatiesector.¹

HUURACHTERSTAND NEEMT LICHT TOE

Het totale bedrag aan huurachterstand bedroeg in 2024 bij alle corporaties samen €180 miljoen, €11 miljoen hoger dan in 2023, grotendeels te verklaren door de jaarlijkse huurstijging. De toename is zowel zichtbaar bij zittende als bij vertrokken huurders.

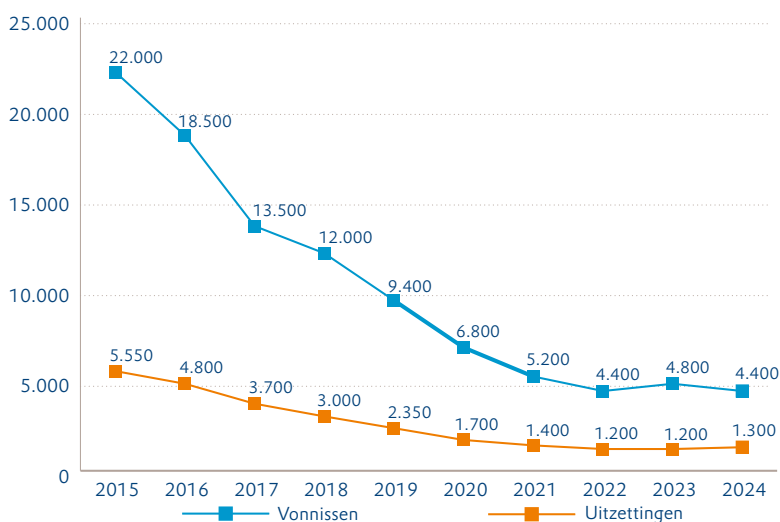
Grafiek 1: Ontwikkeling totale huurachterstand bij corporaties (x miljoen euro)



MEER HUISUITZETTINGEN DAN IN 2023

Woningcorporaties zetten zich altijd in om een huisuitzetting te voorkomen, maar soms is dit uiteindelijk onvermijdelijk. Een uitzetting is alleen mogelijk na een uitspraak van een rechter. Vorig jaar is het aantal gerechtelijke vonnissen afgenomen naar 4.400. Het aantal daadwerkelijke huisuitzettingen nam wel met 10% toe tot zo'n 1.300. Circa 30% van de vonnissen leidde uiteindelijk tot een huisuitzetting. Corporaties blijven namelijk ook na een vonnis proberen de huisuitzetting te voorkomen. En voor sommige huurders is een vonnis vaak de aanleiding om (alsnog) in actie te komen.

Grafiek 2: Ontwikkeling totaal aantal vonnissen en huisuitzettingen bij corporaties



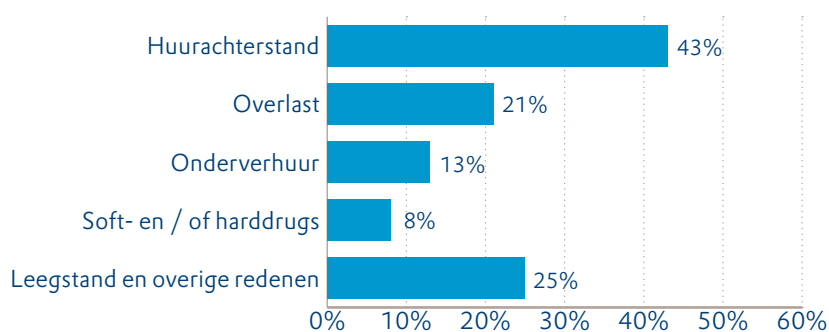
¹ Doordat niet elk jaar dezelfde corporaties deelnemen aan de enquête, kunnen er verschillen ontstaan bij het doorberekenen naar sectorniveau in de verschillende jaren.

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2025

HOOFDREDEKEN VAN HUISUITZETTING

Bij 4 van de 10 huisuitzettingen is huurachterstand één van de oorzaken. Dat is minder dan vorig jaar, toen dit nog 50% was. Maar er is vrijwel altijd meer aan de hand. Een huisuitzetting kan ook het gevolg zijn van overlast, illegale onderverhuur of drugs in de woning.

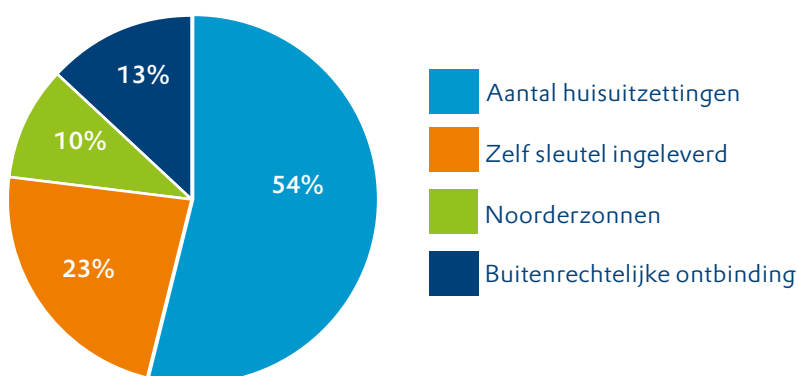
Grafiek 3: Redenen om tot huisuitzetting over te gaan in procenten



ONTBINDINGEN HUURCONTRACT

Als er na een gerechtelijk vonnis geen oplossing wordt gevonden en het daadwerkelijk tot ontbinding van het huurcontract komt, is in 54% een gedwongen huisuitzetting nodig. Ongeveer een vijfde van de huurders levert zelf de sleutel in. Het komt ook voor dat bewoners zonder bericht of afspraak over de betalingsachterstand vertrekken (Noorderzonnen). Het sluiten van een woning door de burgemeester vanwege drugsoverlast (buitenrechtelijke ontbinding van het huurcontract) kwam vorig jaar 3 keer vaker voor dan in 2023.

Grafiek 4: Redenen voor ontbinding huurcontract in procenten



HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2025

VERDIEPEND

HUURACHTERSTANDEN EN SCHULDEN

De ontwikkeling van de huurachterstanden in de afgelopen jaren geeft een wisselend beeld. In 2020 was de totale huurachterstand in de corporatiesector nog €227 miljoen. Na een daling tot rond de €170 miljoen is deze nu weer licht gestegen tot €180 miljoen. Dit komt neer op 1,1% van de totale huurinkomsten.

In 2022 was het aantal huurders met een huurachterstand 135.000. In zowel 2023 als 2024 lag dit rond de 140.000. Zo'n 70% van de huurders met een huurachterstand had een achterstand van 1 of 2 maanden.

Gevraagd naar de ontwikkelingen in de huurachterstand in de eerste helft van 2025 ziet meer dan de helft van de corporaties een toename van het aantal huurders met een huurschuld. 45% van de corporaties ziet ook een toename in de omvang van de achterstand per huurder. Slechts 13% van de corporaties ziet een ander beeld: een afname van het aantal huurders met huurachterstand. Ook geeft 67% van de corporaties aan in de eerste helft van 2025 verzoeken voor betalingsregelingen en/of maatwerk te hebben ontvangen. Dat is meer dan in dezelfde periode in 2024.

Net zoals in 2024 herkent een meerderheid van de corporaties het beeld dat sommige mensen sneller en langer in problemen komen en blijven. Dit geldt met name voor mensen met een migratieachtergrond, maar ook bij mensen met beperkte taal- en rekenvaardigheden, een verstandelijke beperking of een wisselend inkomen. Corporaties wijzen huurders op de mogelijkheden van de schuldhulpverlening, of bieden de mogelijkheid van een betalingsregeling. Daarnaast passen zij de pauzeknop bij incasso toe, verwijzen huurders naar de Voorzieningswijzer of bieden een gesprek aan met een energie- of budgetcoach.

INCASSOPROCES

De tendens zet zich door om het incassoproces meer 'mensgericht' te organiseren in plaats van 'schuldgericht'. Bij deze laatste aanpak is het proces gericht op het incasseren van de uitstaande schuld, bijvoorbeeld via herinneringen en aanmaningen. Bij de mensgerichte benadering is het proces gericht op het helpen van de huurder met het oplossen van de schuld. 8 op de 10 corporaties heeft een mix van beide benaderingen.

Van de corporaties verleent 46% een vorm van nazorg aan een huurder, ook nadat deze geen huurachterstand meer heeft. Vaak op eigen initiatief, soms alleen als de huurder dit wil. De afgelopen jaren heeft het merendeel van de corporatie het incassoproces verder aangepast en verbeterd, met name als het gaat om de vroegsignalering en het bieden van persoonlijk maatwerk.

VROEGSIGNALERING

Bij een derde van de corporaties wordt binnen 1 week contact opgenomen met de huurder waarbij een huurachterstand ontstaat. 9 van de 10 corporaties doet dit binnen 1 maand. Alle corporaties doen dit telefonisch, maar meer dan 90% bezoekt de huurder ook thuis. Een meerderheid van de corporaties ziet dit als de meest effectieve manier om betalingsproblemen aan te pakken.

Sinds begin 2021 is het wettelijk verplicht om gegevens over huurachterstanden te delen met de gemeente. In bijna alle gemeente gaat dit redelijk tot goed. Echter: volgens slechts 16% van de corporaties leidt dit tot een snellere en betere hulp aan huurders met huurschuld. De meesten zien geen verschil met de situatie voor de wettelijke verplichte melding.

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2025

Het overgrote deel van de corporaties (84%) maakt gebruik van het Landelijk Convenant Vroegsignalering. In dit kader maken ze afspraken met gemeenten over gegevensuitwisseling, vroegsignalering, laatste kansbeleid en schuldenrust. Ook hebben 6 op de 10 corporaties afspraken met de gemeente over samenwerking en opvang rondom een eventuele huisuitzetting.

Net als vorig jaar ervaart de helft van de corporaties nog steeds knelpunten in de samenwerking met de gemeente rondom vroegsignalering. Zo krijgen ze onvoldoende terugkoppeling door gemeenten of een huurder daadwerkelijk meewerkt aan het schuldhulptraject. Ook zijn de doorlooptijden vaak lang door beperkte capaciteit bij gemeenten.

Aedes heeft samen met de NVVK eind 2022 een modelconvenant schuldhulpverlening opgesteld. Met ondertekening hiervan verklaart een corporatie bij voorbaat akkoord te gaan met een voorstel voor een schuldregeling van een bij de NVVK aangesloten schuldhulpverlener. Hierdoor komt de hulp sneller en eenvoudiger op gang. Hoewel een groot deel van de corporaties aangeeft bekend te zijn met dit convenant (85%), heeft slechts een beperkt aantal corporaties deze ondertekend.

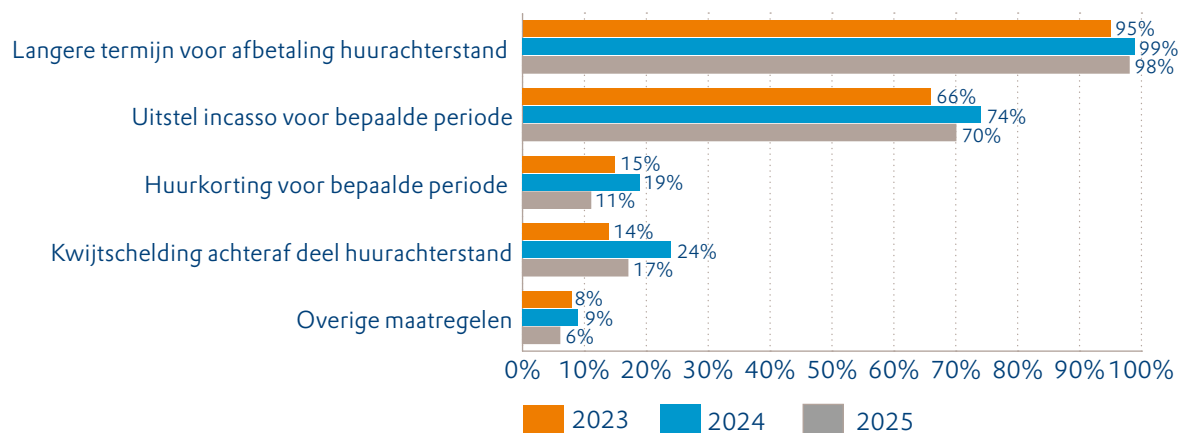
Het Schuldenknooppunt biedt corporaties de mogelijkheid om snel en veilig informatie te delen met gemeenten, bewindvoerders en schuldhulpverleners. Slechts 4% van de corporaties is hierbij aangesloten. Zo'n 30% zegt zich niet hierbij te willen aansluiten. De rest geeft aan nog niet bekend te zijn met het Schuldenknooppunt.

BETALINGSREGELINGEN

In 2024 ziet 49% van de corporaties een toename in het aantal afgesloten betalingsregelingen. Voor de eerste maanden van 2025 geldt dit voor 53% van de corporaties. Dit is een duidelijke toename ten opzichte van eerdere jaren.

Naar schatting 98.000 huishoudens hebben in 2024 een verzoek tot een betalingsregeling gedaan. Dat is 4,7% van het totaal aantal huishoudens. Hoewel er ook verzoeken worden afgewezen, hebben uiteindelijk 106.000 huishoudens een betalingsregeling gekregen. Meer dan het aantal aanvragen, maar dat komt doordat er in 2024 ook aanvragen uit 2023 zijn toegewezen. In de eerste helft van 2025 zijn er al 65.000 verzoeken ontvangen, en 63.000 betalingsregelingen afgesproken.

Grafiek 5: Vormen van betalingsregelingen die door corporaties worden toegepast in procenten



HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2025

HUISUITZETTINGEN

Jarenlang daalde zowel het aantal vonnissen als daadwerkelijke huisuitzettingen. Maar 2024 liet een ander beeld zien: het aantal vonnissen nam in 2024 nog steeds af, maar het aantal huisuitzettingen is gestegen. Ondanks alle inspanningen van corporaties om vroegtijdig en in overleg tot oplossingen te komen. Het blijkt dat gerechtelijke vonnissen in sommige situaties noodzakelijk zijn om uiteindelijk met de huurder tot een betalingsregeling te komen.

Van de 4.100 vonnissen waarbij huurachterstand de belangrijkste reden is, leiden er uiteindelijk iets meer dan 1.000 tot een daadwerkelijke huisuitzetting. Dat is circa 25%. Vonnissen waarbij andere redenen spelen (zoals overlast, onderverhuur of soft- en harddrugs), laten een veel hoger percentage zien, namelijk 70% of hoger.

Hoewel corporaties zeer terughoudend blijven bij huisuitzettingen van huishoudens met kinderen, is dit niet altijd te voorkomen. Hiervan is sprake bij 14% van de uitzettingen, voor zover corporaties dit registreerden. Dit is pijnlijk, maar bij situaties van overlast of drugsactiviteiten soms onvermijdelijk. Corporaties wegen mee of het huishouden een andere woonplek heeft na een eventuele uitzetting, al dan niet in samenspraak met gemeente of andere instellingen. Een derde van de corporaties werkt mee aan de nazorg aan een huishouden dat wordt uitgezet. Dit doen ze vooral door de gemeente en de maatschappelijke instanties vooraf te informeren over een huisuitzetting, zodat tijdig opvang of andere huisvesting kan worden geregeld.

BETEKENIS

BESTAANSZEKERHEID DEEL HUURDERS BLIJFT PUNT VAN ZORG

Het Nibud liet begin dit jaar zien dat de huurquotes van huurders van woningcorporaties sinds 2022 zijn gedaald. Dat geldt voor alle huishoudtypes. Uit onderzoek van ABF Research bleek dat het aantal huurders met betaalarisico's de afgelopen jaren duidelijk is gedaald. Huurders met de laagste inkomens blijven echter kwetsbaar. De Aedes-enquête laat zien dat het aantal huishoudens met een huurschuld in 2024 weliswaar gelijk bleef, maar dat het totale bedrag aan huurachterstand toenam.

Er blijft dus een groep corporatiehuurders met betalingsproblemen of het risico daarop. Sommige huishoudens hebben simpel gezegd te weinig inkomen om rond te komen. Zo is 1 op de 3 mensen die in armoede leeft, langdurig arm. 150.000 huishoudens gaan naar de Voedselbank. Meer dan 20% van de Nederlanders mijdt zorg. Een steeds grotere groep huurders sluit geen inboedelverzekering af. Het is aan de Rijksoverheid om via inkomensbeleid ervoor te zorgen dat iedereen voldoende inkomen heeft om rond te komen.

VOORZORG EN NAZORG

Het blijft ingewikkeld om vroegtijdig betalingsproblemen te signaleren. Mensen hebben vaak lang moeite hun (financiële) problemen te onderkennen of hebben schaamte om hulp te vragen. Ze leven daardoor soms meerdere jaren in financiële stress en onzekerheid. Het blijft daarom belangrijk om huurders daarnaar te vragen, bijvoorbeeld bij huisbezoeken. En om huurders te wijzen op hulpinstanties. Daarnaast is het goed dat corporatiemedewerkers regelmatig gesprekken voeren met huisartsen, buurtzorg, de lokale voedselbank en medewerkers van de gemeente of vrijwilligersorganisaties die helpen bij het voorkomen en bestrijden van armoede.

Veel gemeenten en ook corporaties bieden hulp via de Voorzieningenwijzer. Maar helaas nog niet overal in Nederland. Gemiddeld genomen levert een check met de Voorzieningenwijzer een huurder € 740 per jaar op.

Ook nazorg verdient aandacht. Steeds meer corporaties richten hun schuldafhandeling op de mens, in plaats van louter op de afbetaling. Maar er zijn meer mogelijkheden. Zo heeft het Nibud recent voorgesteld om alle vaste lasten op 1 dag af te schrijven, afgestemd op de datum van salaris of uitkering. Een aantal corporaties biedt huurders al deze 'flexibele' incassodatum.

HUURSCHULDEN EN HUISUITZETTINGEN 2025

BESTAANSZEKERHEID: MEER DAN GELD ALLEEN

De Commissie Sociaal Minimum wijst er nadrukkelijk op dat beperkte financiële middelen niet alleen leiden tot stress en schulden. Het zorgt ook voor geringe eigenwaarde, sociale isolatie, verminderde gezondheid en geringere schoolprestaties. Corporaties zien deze problemen in wijken.

Het blijft daarom cruciaal dat mensen voldoende inkomen hebben om zonder stress volwaardig mee te kunnen doen in de samenleving. Daarnaast blijft persoonlijke aandacht nodig: omkijken naar elkaar en durven te vragen hoe het echt met iemand gaat.

©2025, Den Haag

Uitgave:

November 2025

Samenstelling:

Kennisinstituut
Volkshuisvesting

vereniging van
woningcorporaties

aedes

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiesector. Wil je de volgende afleveringen per mail ontvangen? Meld je aan op [Aedes.nl](https://www.aedes.nl).