

# Huisuitzetting voorkomen

---

In mijn werk kwam ik regelmatig mensen tegen die hun huis uit waren gezet. Soms door hun **gedrag** (overlast bijvoorbeeld) maar vaker omdat men **niet op tijd** actie had ondernomen. En soms door **onvoorziene omstandigheden** buiten hun schuld.

Ik ga nu alleen in op huisuitzetting door **betalingsachterstanden**: wat kan je doen om dit te voorkomen? Meestal door **huurachterstand**, maar ook **koophuizen** kunnen door de bank “verkocht” worden bij hypotheek achterstanden. Dus onder neem op tijd actie als je je (onder)dak niet wilt kwijtraken!

Door omstandigheden vergat men soms de huur op tijd te betalen. Dit kwam vooral voor bij mensen die:

- Weinig inkomen hadden
- Geen automatische betaling van de huur hadden ingesteld
- Niet zelf contact zochten met de eigenaar/woningbouw als er een keer niet betaald kon worden. Maar dachten: ik betaal het later wel..... en het dan vergaten.....
- **Verkeerde financiële beslissingen** nemen. Sint cadeaus kopen voor de kinderen in plaats van de huur van december te betalen bijvoorbeeld
- Bij de dag leefden (van de hand in de tand)
- Geen inzicht en overzicht hadden over hun financiën
- Door oplopende schulden bij andere organisaties en instanties. Denk hierbij aan ziekenfonds betaalachterstanden, boetes, doorlopende kredieten / leningen bij de Wehkamp, voor een wasmachine bijvoorbeeld.
- Wisseling van inkomen en duur aanvraag uitkering(en)
- Gingen scheiden
- **Opgenomen werden** in ziekenhuis/psychiatrie/ gevangenis waardoor er een huur achterstand kon ontstaan; omdat de vaste lasten wel doorgingen maarde uitkering niet.....zie ook:

<https://nos.nl/artikel/2381494-ggz-en-psychiaters-gedwongen-opname-mag-niet-leiden-tot-stopzetten-uitkering>

Daardoor betaalden ze de huur niet op tijd, omdat er te weinig geld op de bank was op de dag dat de huur betaald moest worden. Met de (dreigende) huisuitzetting tot gevolg. Dit gaf veel stress en zorgen die voorkomen hadden kunnen worden door een betere (financiële) planning en sneller zelf in actie komen als je de huur (even) niet kan betalen

### **Wat kan je doen om dit te voorkomen?**

Bij een maand huurachterstand heb je nog huurbescherming. Dit wordt anders als je meer maanden huurachterstand krijgt. Je huur betaal je namelijk vooruit; voor de eerste van de maand, terwijl je inkomen achteraf (eind van de maand) betaald wordt. Dit geeft vaak financiële problemen bij een wisseling van inkomen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld verlies / wisseling van baan, een echtscheiding of verhuizing.

Uit eigen ervaring: ik verloor regelmatig mijn baan omdat het bijvoorbeeld tijdelijk uitzendwerk was. Ik woonde alleen en hoefde alleen voor mijzelf en mijn 2 katten te zorgen (gelukkig maar) want ....Ik merkte al snel dat een uitkering aanvraag ook niet zo makkelijk geregeld is.

Vaak duurt dat van aanvraag tot toekenning **2 maanden** bij de instantie. En als je bijvoorbeeld een deeltijd baan hebt, die je verliest dan moet je: eerst WW aanvragen bij het UWV (duur 2 maanden tot toekenning) en als de WW onder bijstandsnorm komt, en je woont alleen of hebt geen aanvullende inkomen van een partner/familie lid, moet je ook nog aanvullende bijstand bij de Gemeente aanvragen.

Deze kan pas door de Gemeente in behandeling worden genomen als de hoogte van de WW bekend is door de toekenning van het UWV (op papier). De aanvraag en toekenning van de Gemeente duurt ook weer 2 maanden. Dus voordat je weer een stabiel (en lager) inkomen hebt, ben je 4(!) maanden verder. Zie dan maar eens uit de huurschulden te blijven..... maar niets doen, lost zeker niets op! En regels gaan nu in Nederland vaak voor mensen..... dus:

### **Als eerste: onderneem actie!**

Doe je dat niet, dan wordt het problemen alleen erger. Bel daarom gelijk met de eigenaar/ woningbouw als je ziet dat je de huur niet kan betalen, en **leg uit**

waarom je niet kan betalen. Vraag vervolgens zelf om een betalingsregeling. Hoe eerder je zelf actie hierin onderneemt, hoe kleiner de schade blijft.

**Tip:** zorg **op tijd** (ik wist bijvoorbeeld dat ik maar voor 6 maanden werk had) voor een **groot genoeg spaar potje** om de maandlasten te kunnen blijven betalen. Ik had daarom altijd **3 maand uitgaven** op een spaar rekening staan. Daarvan kon ik dan bij nood/verlies van baan mijn doorlopende lasten: huur, gas/licht, verzekeringen en eten van blijven betalen.

En zo **voorkwam** ik schulden en huis uitzetting. Kreeg ik weer een nieuwe baan, dan ging ik weer gelijk sparen door zuinig te blijven leven en niet meer uit te gaan geven, omdat ik meer inkomen had. En nu is zuinig leven een gewoonte van mij geworden.

**Tip:** probeer **altijd zo zuinig mogelijk te leven**; ook met een ruim(er) inkomen. Want veel heb je niet echt nodig. Nodig is: de 3 B's: Brood, Bad en Bed, dus: huis, gas/licht/water, voldoende basis eten. De rest van het geld dat ik overhoud, spaar ik voor noodzakelijke uitgaven later (als ik mijn baan weer kwijtraak bijvoorbeeld) en minimaal 10 % van mijn inkomen per maand.

### **Betalingsregeling: vraag dat zo snel mogelijk aan**

Een maand huurachterstand van 350 euro terugbetalen als je al weinig hebt is niet makkelijk. Bekijk eerst daarom zelf: wat kan je missen per maand? Bijvoorbeeld 50 euro. Dan ben je 7 maanden bezig om 1 maand achterstand weg te werken. Dit rekensommetje laat zien hoe lang het kan duren om een maand huur in te lopen.

**Tip:** let op de WIK brief: de WIK-brief of 'veertiendagenbrief' van uw verhuurder moet je binnen 14 dagen na huurachterstand krijgen. Is dit niet het geval, betaal geen incassokosten aan de deurwaarder. Je bent wettelijk gezien alleen incassokosten aan de deurwaarder verschuldigd bij 1 maand huurachterstand indien er eerst een WIK-brief / 'veertien dagen brief' aan u is verzonden. Maar de post komt ook weleens niet aan, dus regel het zelf!

### **2 en meer maanden huurachterstand**

De verhuurder zal vaak een of meer aanmaning sturen en /of de deurwaarder inschakelen. De incasso kosten hiervan komen soms ook nog op het bordje van

de huurder terecht omdat hij niet aan zijn betaal verplichtingen heeft voldaan de eerste maand en geen actie heeft ondernomen naar de verhuurder / geen afspraken heeft gemaakt.

Als je het niet al hebt gedaan: onderneem gelijk actie! Bel met de deurwaarder/incasso kantoor en geef zelf uitleg; waarom je niet kon betalen en vraag om een betaal regeling. Een deurwaarder kan anders ook loonbeslag / beslag op je uitkering leggen en dan worden je problemen snel alleen maar groter, omdat je inkomen sterk daalt.

**Tip:** kan je de 2 maanden huurachterstand in een keer betalen; betaal dan direct aan de huiseigenaar en niet aan het incassobureau.

Dit scheelt dan de extra **incasso kosten** aan de deurwaarder. Bel dan wel de deurwaarder op (na de betaling aan de eigenaar) en zeg dat je alles al aan de huiseigenaar hebt betaald en dat de incassokosten dus niet door jou betaald hoeven te worden, omdat de huurachterstand minder dan 2 maanden was en je door de betaling nu geen huurschuld meer hebt.

Door niet de deur open te doen of door kwaad te worden als de deurwaarder op de stoep staat, los je niets op; dus denk na wat wèl financieel mogelijk is. Anders raak je je huis snel kwijt. Kom je er zelf niet uit, roep op tijd hul van een instantie in. De gemeente bijvoorbeeld kan je verder helpen/ advies geven. Maar er zitten soms ook bij de woning bouw mensen die met je mee kunnen denken waardoor extra incasso kosten en meer schulden, voorkomen kunnen worden.

Na 2 maanden huurachterstand kan de verhuurder tot dagvaarding via de rechter over gaan. Neem dan zeker contact op met een jurist (via juridisch loket bijvoorbeeld) en bespreek wat je nog wettelijk kan doen.

Na 3 maanden huurschuld, kan een uithuiszettingsprocedure worden gestart. Dan ontvang je en dagvaarding van de deurwaarder.

### **Doe je niets, dan gebeurd het volgende**

In de dagvaarding van de deurwaarder staat naast het bedrag dat je moet betalen, tevens de zittingsdag van de rechter waarop je moet verschijnen. Je

hoeft niet op de zitting te komen. Je mag schriftelijk vóór de zitting om uitstel van de terechtzitting vragen. Het is ook mogelijk een schriftelijke reactie vóór de zittingsdag aan de rechter sturen.

Mijn advies is echter om **gelijk hulp daarbij te zoeken** en dit *niet* zelf te doen als er sprake is van 3 maanden huurachterstand. Wanneer je in de procedure de huurachterstand van 3 maanden erkent, zal de rechter de eis van de verhuurder tot ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van uw woning toewijzen. De gerechtsdeurwaarder mag je vervolgens, binnen drie dagen na de betekening van het ontruimingsvonnis, uit huis zetten. Na vonnis: **Binnen 3 dagen** kan je uit huis worden gezet na het vonnis.

### **Als je op straat komt; ga niet zwerven**

Veel steden hebben noodopvang voor mensen die op straat leven. Vaak zijn dat aparte adressen voor de dag en aparte adressen voor de nacht. Informeer bij de gemeente/politie waar in jouw stad deze adressen zijn. Soms zijn er aparte opvang mogelijkheden voor gezinnen, kinderen, verslaafden, psychiatrie maar vaker zit alles door elkaar heen.

**Tip:** zorg voor een postadres. Dat kan soms via de gemeente, dan kan je in ieder geval daklozen uitkering aanvragen. Deze kan je in Delft aanvragen via: [Briefadres aanvragen | Gemeente Delft](#)

**Tip:** vraag snel daklozen **uitkering aan**: dat kan je via het dak en thuislozen spreekuur bij de Gemeente doen. En vraag om nood/nacht opvang machtiging. Informatie als je in Delft hebt gewoond: [Dak- en thuislozenspreekuur | Gemeente Delft](#) of bel met 14015 voor en afspraak

**Tip:** Vraag om bijzondere bijstand voor opslag van je meubels na de uithuiszetting, zodat je die later niet opnieuw moet kopen (en dan weer nieuwe schulden maakt)

**Tip:** vraag bij de rechter bewindvoering aan, om meer schulden te voorkomen. Als je gaat zwerven krijg je nooit op tijd de post te lezen. Ik ben mensen tegen

gekomen die een kleine boete hadden (door rood licht rijden; boete 25 euro) en die jaren later, toen ze weer een vast woon adres hadden, meer dan 400 euro moeten betalen omdat de boete steeds verhoogd werd. Meer informatie en een filmpje over bewindvoering staat op: [Bewindvoering en bewindvoerder | Rechtspraak](#)

**Tip:** Heb je veel schulden en is je financiële situatie later weer stabiel genoeg om gedeeltelijk af te kunnen lossen? Kijk dan of je via de **Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)** binnen 3-5 jaar van je schulden af kan komen. De schulden die dan nog open staan, komen te vervallen. Meer informatie: [Schulden oplossen met Wsnp | Gemeente Delft](#) Vraag daar naar een betrouwbare en erkende organisatie die ook goed aangeschreven staat bij de Gemeente en een goede communicatie heeft met zijn klanten (jij dus!). Je geeft tenslotte wel je financiële vrijheid (tijdelijk) uit handen .....

### Meer lezen hierover

Kijk dan op [Eropaf-Handreiking-2018\\_online-5.pdf](#)

### Schulden overzicht schema voor jezelf (in Excel zetten bijv.)

Naam schuldeiser	Schuld Bedrag	Datum begin	Contact gehad met	Resultaat/ welke afspraken zijn er gemaakt

**Bel/mail vragen die je verder kunnen helpen om overzicht te houden. Schrijf het altijd op!**

**Maak een aparte schulden map in de computer en in een ordner met achter iedere tab**

Ik heb gebeld op: (datum invullen)

Met organisatie: (naam bedrijf invullen)

Gesproken met: (Naam invullen met wie je gesproken hebt) en functie/telefoon nummer:

Ik wil het volgende vertellen:

Ik wil het volgende vragen:

Ik wil / kan dit bedrag betalen per maand:

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Ik doe:
  
- Zij doen:

Datum waarop ik weer actie moet ondernemen: (datum invullen)

Zet de **afspraken en acties** ook altijd in een **duidelijk overzicht voor jezelf**, zodat je door dit overzicht snel kan zien welke kant het met de schulden gaat: de goede of de verkeerde kant .....

### **Hulp nodig: neem dan contact op met**

Gemeente: EMMA: eerder melden, minder achterstand: [Voorkom meer achterstand | Gemeente Delft](#) of via de mail: [delft@vroegsignalering.nl](mailto:delft@vroegsignalering.nl)

Het juridisch loket: [Huisuitzetting door huurachterstand | Het Juridisch Loket](#)

En bij hypotheek schulden: <https://www.juridischloket.nl/schulden-en-incasso/incasso-en-betalingsachterstand/achterstand-hypotheek/>

Sociaal verhaal: [Huisuitzetting wat nu? Sociaal Verhaal helpt](#)

### **Opvang in Delft**

Delftvoorelkaar: [Daklozenopvang Perspektief - Delft voor Elkaar](#)

Nachtopvang Perspektief: [Gebruik maken van De Nachtopvang - Vraag Perspektief](#)