

VROEGSIGNALERING HUURACHTERSTAND IN DE RECHTSPRAAK

Sinds 1 januari 2021 is het voor verhuurders verplicht om huurachterstanden te melden bij de gemeente. Dit wordt ook wel 'vroegsignalering' genoemd en heeft tot doel om huisuitzettingen en alle daaraan verwante schuldenproblemen te voorkomen.

Het gaat daarbij, aldus de memorie van toelichting, om mensen die nog niet in beeld zijn bij de gemeente en mogelijk ook niet weten dat zij hulp kunnen krijgen.

Door vroegsignalering kunnen gemeenten schuldenproblematieken van personen in een vroeg stadium in beeld krijgen en daar actief op inspelen. Vooral verhuurders zijn snel op de hoogte van betalingsonmacht als de maandelijkse huur niet of niet op tijd worden betaald. Er bestaat o.a. voor woningcorporaties een actieve informatieverplichting die is uitgewerkt in het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening.

In artikel 2 van het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening staat ten aanzien van de gegevensverstrekking huurachterstand het volgende vermeld:

De verhuurder van een tot bewoning bestemde onroerende zaak verstrekt als er

achterstand is in het betalen van de huur de contactgegevens van de huurder en de hoogte van de achterstand aan het college voor schuldhulpverlening, als hij:

- a. inspanning heeft geleverd om in persoonlijk contact te treden met de huurder om deze te wijzen op mogelijkheden om betalingsachterstanden te voorkomen en te beëindigen;*
- b. de huurder gewezen heeft op de mogelijkheden voor schuldhulpverlening;*
- c. de huurder ten minste eenmaal een schriftelijke herinnering heeft gestuurd over de betalingsachterstand; en*
- d. bij die schriftelijke herinnering heeft aangeboden om met schriftelijke toestemming van de huurder zijn contactgegevens aan het college te verstrekken en de huurder daarop niet afwijzend heeft gereageerd.*

Hieruit volgt dus dat de verhuurder verplicht

[lees verder >>](#)





is om de huurder te wijzen op de mogelijkheid om zich tot de schuldhulpverlening te wenden. Er is geen sanctie in het Besluit opgenomen op het niet melden. Dit laat evenwel onverlet dat de kantonrechter bij de afweging of de ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is, kan meewegen of aan het Besluit is voldaan.

Met ingang van 1 mei 2024 heeft de rechtbank Rotterdam twee nieuwe beleidsregels voor vroegsignalering van huurschulden ingevoerd. De rechtbank Rotterdam adviseert de gemachtigden om bij een huurachterstand pas over te gaan tot dagvaarden als de beleidsregels in acht zijn genomen. Het beleid komt er op neer dat de in een procedure gevorderde ontbinding en ontruiming in beginsel worden afgewezen als tussen de melding vroegsignalering en de datum waarop de dagvaarding is uitgebracht minder dan twee maanden of meer dan zes maanden ligt.

Met ingang van 1 november 2024 hanteert ook de rechtbank Midden-Nederland in procedures vanwege huurachterstanden extra voorwaarden ten aanzien van de vroegsignalering. Zo zullen de gevorderde ontbinding en ontruiming in beginsel worden afgewezen als tussen de datum van de melding vroegsignalering en de datum waarop de dagvaarding is uitgebracht minder dan twee maanden ligt. De reden hiervoor is, aldus de rechtbank, dat de melding tot doel heeft de schuldhulpverlening op gang te brengen zodat de procedure tot ontbinding en ontruiming kan worden voorkomen.

Met name de rechtbank Rotterdam hanteert een streng beleid. Uit de meeste gepubliceerde vonnissen is af te leiden dat de kantonrechter het belang van vroegsignalering groot acht en dat de melding dus tijdig gedaan moet zijn. De redenering is dat als de verhuurder aan zijn verplichting had voldaan, de huurachterstand niet zo hoog was opgelopen. En als de verhuurder deze verplichting heeft geschonden, dan wordt ontbinding en ontruiming afgewezen.

Uit de rechtspraak volgt ook dat hierop uitzonderingen zijn. Er zijn vonnissen waar de kantonrechter overweegt dat als de verhuurder wel zijn plicht tot vroegsignalering had nageleefd, de kantonrechter het nog niet kansrijk acht dat de huurder een verbetering van zijn betalingsgedrag zal laten zien. Voorbeelden hiervan zijn: de huurder is al bij de gemeente is geweest maar die heeft hem niet kunnen helpen, er is al eerder een schulden traject geweest zonder succes, eerdere regelingen tot betaling zijn niet nagekomen, de huurder op de zitting verklaart niet te kunnen nakomen of als de huurder onvoldoende inkomsten heeft om de achterstand in te lopen.

In huurzaken waarbij naast een huurachterstand ook sprake is van andere problematiek zoals bijvoorbeeld overlast of woonfraude, dient ook de melding van vroegsignalering te worden gedaan. ■

WETSVOORSTEL NIEUWE REGELS INZAKE HUISVESTING VERGUNNINGHOUDERS



Minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een wetsvoorstel ingediend dat gemeenten verbiedt om statushouders nog langer voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit voorstel, dat momenteel in consultatie is, heeft als doel om de schaarse huurwoningen eerlijker te verdelen en gelijke kansen op de woningmarkt te creëren voor alle woningzoekenden.

Op dit moment krijgen statushouders voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen, zodat zij versneld in aanmerking komen voor huisvesting. Dit vloeit voort uit de wettelijke taak van gemeenten om vergunningshouders te vestigen. Met de voorgestelde wetswijziging wil de minister deze voorrangsregeling afschaffen, zodat statushouders op dezelfde manier worden behandeld als andere woningzoekenden. Gemeenten behouden wel de mogelijkheid om vergunninghouders urgentie te verlenen op grond van andere criteria die voor alle woningzoekenden gelden, zoals medische redenen.

Uit recent onderzoek van het CBS is gebleken dat in 2022 ongeveer 7% van alle vrijgekomen corporatiewoningen naar statushouders ging. In de voorgaande jaren schommelde dit

percentage tussen de 4% en 6%.¹ Het is dan ook nog maar de vraag of de wetswijziging het beoogde effect zal hebben, nu de statushouders maar een klein deel van de woningzoekenden vormen.

Critici, waaronder gemeenten en woningcorporaties, wijzen erop dat de statushouders zonder voorrang waarschijnlijk langer in opvangcentra zullen blijven, wat de druk op het asielsysteem verhoogt en de doorstroming belemmert. Ook wijzen zij erop dat statushouders nauwelijks de kans hebben om op eigen kracht huisvesting te vinden, terwijl een woning juist zorgt voor een betere integratie in de samenleving.²

De minister erkent dat de voorgestelde wijziging mogelijk tot gevolg heeft dat de

lees verder >>





kosten van de asielopvang oplopen, omdat vergunninghouders zonder voorrang langer in de opvang zullen blijven. Deze kosten zullen echter volgens de minister beperkt blijven, gelet op de voorgenomen instroombeperkende maatregelen van de regering.³

Ook na afschaffing van de voorrangsregel blijft de verplichting van gemeenten om huisvesting aan te bieden aan vergunninghouders vooralsnog bestaan. De regering is wel van plan om deze taakstelling te schrappen.⁴ Tot die tijd zullen gemeenten dan ook alternatieven moeten vinden om te voldoen aan deze taakstelling, zonder dat zij gebruik kunnen maken van de voorrangsregeling. In

de memorie van toelichting worden enkele suggesties hiervoor gegeven, waaronder huisvesting vinden via het eigen sociale netwerk van de vergunninghouder en de daklozen opvang.⁵

Het wetsvoorstel bevindt zich tot 16 maart 2025 in de consultatiefase. Dat betekent dat belanghebbenden, waaronder woningcorporaties, nog input kunnen leveren op het wetsvoorstel. De uiteindelijke vraag blijft of deze wetswijziging daadwerkelijk zal leiden tot de beoogde eerlijke verdeling van sociale huurwoningen, of dat het voorstel vooral een politiek doel heeft zonder dat de woningmarkt wezenlijk wordt veranderd ■

¹. '7 Procent vrijgekomen corporatiewoningen in 2022 naar statushouderes', [cbs.nl](https://www.cbs.nl)

². 'Aedes kritisch op voorstel verbod voorrang statushouders op sociale huurwoningen', [aedes.nl](https://www.aedes.nl)

³ Mvt, p. 11.

⁴ Mvt, p. 10.

⁵ Mvt, p.3.

CURSUSSEN 2025 ONLINE INSCHRIJVEN

BASISCURSUSSEN

- | | |
|---|--|
| ☐ WSNP en huurincasso | ☐ 24 april |
| ☐ Renovatie en sloop: een verdieping | ☐ 2 juni |
| ☐ Inleiding huurrecht | ☐ 11 juni |
| ☐ Basis Huurrecht | ☐ 18 + 19 juni |
| | ☐ 6 + 7 oktober |
| ☐ Appartementsrecht en Huurrecht:
een ongemakkelijk huwelijk in één complex | ☐ 3 november |
| ☐ Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte | ☐ 12 november |
| ☐ Specialisatie Huurrecht 2025 | ☐ 27-10 + 5-11 + 17-11+ 26-11
+ 8-12, + examen op 10-12 |

THEMA CURSUSSEN

- | | |
|--|--|
| ☐ Werken met de gedragsaanwijzing | ☐ 10 april |
| ☐ Wat te doen bij een burgemeestersluiting? | ☐ 14 april |
| ☐ Overlast: Juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure | ☐ 12 mei |
| ☐ Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst | ☐ 14 mei |
| ☐ De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren | ☐ 21 mei/ ☐ 19 november |
| ☐ Workshop: huurovereenkomsten schrijven | ☐ 21 mei / ☐ 19 november |
| ☐ Aansprakelijkheid en schade | ☐ 23 juni |
| ☐ Privacyregels voor verhuurders | ☐ 25 juni |
| ☐ Workshop: Verzamelwoede | ☐ 10 september |
| ☐ Woningwaardering | ☐ 10 september |
| ☐ Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet? | ☐ 17 september |
| ☐ Geen hoofdverblijf en onderhuur | ☐ 22 september |
| ☐ Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding | ☐ 1 oktober |
| ☐ ZAV: juridische hulp bij klussende huurders | ☐ 29 oktober |
| ☐ Kansen en valkuilen bij de huurcommissie | ☐ 1 december |
| ☐ Workshop: Verweerschrift opstellen in een gebrekenprocedure
bij de Huurcommissie | ☐ 1 december |



Incompanycursussen:

Al onze cursussen kunnen we ook incompany geven, waarbij we ook de cursus kunnen toespitsen op de praktijk van de betreffende woningcorporatie.

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl



VOLG ONS



mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Remmelts
mr. Yvette Rijswijk
mr. Guido Meijerink
mr. Sander Smeenk
mr. Mathilde Versloot

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl

**huisvestings
advocaten**