

Verhuurder is te laat met melding schuldhulpverlening

Sinds 1 januari 2021 is vroegsignalering door de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) een wettelijke taak geworden voor gemeenten. Verhuurders, zoals woningcorporaties, zijn bij wet verplicht om huurachterstanden te melden bij de gemeente. Deze verplichting voor verhuurders is uitgewerkt in het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening (Bgs).

In een vonnis van de kantonrechter van de rechtbank Midden-Nederland van 22 januari 2025 (ECLI:NL:RBMNE:2025:266) kwam deze kwestie aan de orde.

De huurachterstand van de huurder bedroeg ten tijde van dagvaarden bijna 5 maanden. Ten tijde van de mondelinge behandeling bedroeg de huurachterstand inmiddels € 4.223,79, wat neerkomt op 6,8 maanden achterstand. Dat betekent dat de huurachterstand zo groot is dat deze tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde kan leiden.

Als de huurder zijn verplichting om de huur op tijd te betalen niet nakomt, mag de verhuurder de rechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden. De rechter wijst deze vordering alleen toe als de huurachterstand een beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Als uitgangspunt wordt wel genomen dat een huurachterstand van drie maanden ernstig genoeg is om de huurovereenkomst te beëindigen, maar de rechter moet alle omstandigheden afwegen.

De rechtbank Midden-Nederland heeft met ingang van 1 november 2024 het beleid dat een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en of ontruiming van het gehuurde in beginsel wordt afgewezen als zonder nadere toelichting tussen de datum van de zogenaamde vroegsignalering bij de gemeente en de datum waarop de dagvaarding is betekend een periode van minder dan twee maanden ligt. De reden hiervoor is dat de melding tot doel heeft de schuldhulpverlening op gang te brengen.

De bij de dagvaarding overgelegde melding schuldhulpverlening voldeed niet aan dat criterium. Het is daardoor voor de kantonrechter onvoldoende komen vast te staan dat dit een tijdige melding betreft als bedoeld in het Bgs. De kantonrechter wijst daarom de gevorderde ontbinding en ontruiming af. De huurder moet uiteraard wel de huurachterstand betalen.

Voor de volledigheid volgt hier de tekst van artikel 2 van het Bgs:

“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.”