**RICHTLIJN MELDING EN INGEBREKESTELLING**

**HUURACHTERSTANDEN GEMEENTE**

In deze richtlijn van Vastgoed Belang geven we u meer informatie over de nieuwe wijziging van het besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening, de verhuurder dient de huurachterstand vanaf 1 januari 2021 te melden bij de gemeente. We bespreken hieronder eerst de wijziging inhoudelijk en geven u vervolgens praktische handvatten welke stappen u dient te nemen zetten u melding kunt doen.

**Wijziging wetgeving**

Per 1 januari 2021 is het Besluit Gemeentelijke Schuldhulpverlening gewijzigd en dient de particuliere verhuurder de huurachterstand die de huurder laat oplopen te melden bij gemeente waar het huurpand is gelegen. Deze melding wordt een vroegsignalering van schulden genoemd. Afhankelijk van het meldingssysteem van de desbetreffende gemeente kunt u de signalering melden via of een email, of de website van de gemeente of een webportaal van de gemeente. Elke gemeente heeft de keus om zijn eigen meldingssysteem te ontwikkelen. De gegevens die u doorgeeft zijn privacygevoelig en betekent dat voorafgaand aan de melding u eerst een overeenkomst met de gemeente sluit over het verschaffen van deze gegevens. Pas als de gemeente expliciet akkoord instemt, kunt u de melding doen.

**Wat doet de gemeente met de melding**?

De informatie over de huurachterstanden gebruikt de gemeente om de huurder schuldhulpverlening aan te bieden.

1. De gemeente moet de gemeente binnen vier weken na de melding, de huurder een hulpaanbod doen.
2. U krijgt hierover een terugkoppeling van de gemeente als de huurder hulp accepteert.
3. Afhankelijk van de hulp die nodig is, wordt u bijvoorbeeld betrokken bij het afspreken van een schuldregeling, een saneringskrediet of budgetbeheer.
4. Het kan ook zijn dat de huurder de hulp van de gemeente niet accepteert. Daarom adviseren we in eerste instantie om naast de melding, tevens de incassoprocedure te starten voor de huurachterstand.

**Wat betekent de wijziging praktisch voor de verhuurder**?

Het betekent voor de verhuurder niet dat er een boete kan worden opgelegd als u geen melding verricht maar u loopt wel risico dat de rechter, uw vordering niet toewijst omdat u de huurachterstand niet op grond van het besluit gemeentelijke schuldhulpverlening heeft gemeld bij de gemeente en dat kan grote gevolgen voor hebben voor de uw toewijzing van de vordering. De huurachterstand kan in dat geval nog meer oplopen en er zijn geen rechtsmiddelen om de vordering te verhalen.

Voor alle informatie over dit onderwerp verwijzen we u ook naar deze praktische link van de Rijksoverheid <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/vroegsignalering-door-verhuurders/vragen--antwoorden-gewijzigde-wet-gemeentelijke-schuldhulpverlening>

NB als de huurder elke maand of vaker een huurachterstand laat oplopen, kunt u telkens een melding doen bij de gemeente. Dit is mede van belang om de gemeente de urgentie aan te geven dat de huurder weer nieuwe huurachterstanden laat ontstaan.

**Praktische stappen voorafgaand aan de melding**

**Preventieve wettelijke voorwaarden**

U dient voorafgaand aan de melding aan te tonen dat u persoonlijk heeft geprobeerd om in contact te komen met de huurder en de huurder heeft gewezen op de mogelijkheden voor een schuldhulpverleningstraject en op de mogelijkheden om betalingsachterstanden te voorkomen en/of te beëindigen. Het is hierbij van belang dat u aantoont middels een bewijs, bijvoorbeeld een mail of een brief, dat u geprobeerd heeft in contact te komen met de huurder. Het kan ook zijn dat u ondanks uw inspanningen geen contact heeft gehad met de huurder. Deze laatste situatie kunt u ook bij de melding bij de gemeente aangeven.

**Ingebrekestelling**

Als de huurder nadat u persoonlijk geprobeerd heeft om de huurder te wijzen op het voorkomen van schulden en het oplossen van schulden, nog immer een huurachterstand heeft, dient u de huurder een ingebrekestelling, een zogenaamde veertiendagenbrief te sturen. In deze ingebrekestelling geeft u aan dat u naast het starten van een incassoprocedure, de huurachterstand ook meldt bij de gemeente op grond van artikel 2 van het Besluit Gemeentelijke schuldhulpverlening.

**Instemmen contactgegevens**

Voorts is het belangrijk dat u in de ingebrekestelling tevens vraagt aan de huurder om in te stemmen dat u de contactgegevens van de huurder mag verstrekken aan de gemeente. Als de huurder niet instemt, kunt u geen melding doen bij de gemeente. Deze weigering dient u vervolgens te voegen in de incassoprocedure opdat de rechter ook op de hoogte is dat u wel voornemens was om een melding te verrichten plus dat de rechter weet dat de gemeente geen gelegenheid heeft gekregen om te kijken of er hulp geboden kan worden aan de huurder.

**Standaard ingebrekestelling vroegsignalering website Vastgoed Belang**

U heeft bij deze richtlijn ook een standaard ingebrekestelling vroegsignalering verkregen die u kunt gebruiken voorafgaand aan de melding bij de gemeente. In deze ingebrekestelling is naast de ingebrekestelling voor de huurachterstand tevens geregeld dat u een melding doet bij de gemeente op grond van artikel 2 van het besluit Gemeentelijke schuldhulpverlening en om instemming vraagt van de contactgegevens.

van het besluit Gemeentelijke schuldhulpverlening