

Vastgoedmanagers signalering & delen betalingsachterstanden huurders

10-9-2021

Het Landelijk Convenant Vroegsignalering krijgt steeds meer aandacht en diverse nieuwe partijen sluiten zich hierbij aan. Hierbij kunt u denken aan onder meer drinkwaterleveranciers, energieleveranciers, zorgverzekeraars, woningbouwverenigingen en particuliere verhuurders. Nu heeft ook de koepelorganisatie van vastgoedmanagers, VGM NL, zich bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering aangesloten.

Het belangrijkste doel is natuurlijk om betaalachterstanden onder huurders sneller op te merken, zodat er effectief actie kan worden ondernomen. Binnen de VGM NL zitten meer dan honderd vastgoed- en VvE-managementondernemingen. Allemaal leuk en aardig natuurlijk, maar wie betaalt de rekening van al het schuld convenanten circus; de VGM NL of de huurder die wél op tijd betaald?

Het Landelijk Convenant Vroegsignalering

Inmiddels hebben al aardig wat partijen zich aangesloten bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering. We schreven al eerder dat dit hype-achtige vormen begint aan te nemen (net als Bitcoin). Het idee is ontstaan vanuit het feit dat schulden makkelijker, sneller en effectiever kunnen worden opgelost wanneer tijdig wordt opgemerkt dat de schulden zijn ontstaan. Wanneer de eerste schulden worden ontwikkeld, zijn deze in de regel nog klein en is snel oplossen vaak makkelijk. Schulden stapelen zich vaak op in een korte tijd. Hoe eerder mensen met schulden worden opgemerkt, hoe beter de schade op het gebied van gezondheid, werk en relaties kan worden beperkt. De vraag voor de leden van de VGM NL is alleen tegen welke prijs zij de schuldenaar gaan helpen...

Betere samenwerking tussen gemeenten en verhuurders

De samenwerking tussen gemeenten en verhuurders wordt vergemakkelijkt door het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Bij zorgelijke betalingsachterstanden geeft de verhurende partij door aan de gemeente door waar de betreffende huurder woont. Deze

kan vervolgens contact opnemen met deze huurder om stappen te zetten naar een oplossing. Op 1 januari 2021 is een nieuwe wet geactiveerd, namelijk de Wgs, ofwel de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Volgens deze wet is de verhuurder verplicht om de gemeente van zorgelijke betalingsachterstanden op de hoogte te brengen. Vervolgens is de gemeente verplicht om actie te ondernemen.

De huurder is niet verplicht om mee te werken

De verhuurder en de gemeente hebben dus een verplichting met de komst van de nieuwe wet. Zij moeten vroegsignaleren en informatie delen, zodat de gemeente actie kan ondernemen. Huurders die 30 dagen te laat zijn met het betalen van de huur krijgen van de vastgoedmanager een betalingsherinnering. Volgt er geen reactie, dan wordt er geprobeerd contact op te nemen met de huurder. Blijft reactie uit, dan moet de vastgoedmanager de gemeente informeren over de betalingsproblemen. De gemeente stuurt een brief, belt de huurder of bezoekt de huurder voor het aanbieden van passende hulp. De huurder is echter niet verplicht om deze hulp aan te nemen.

Door het tekenen van het convenant staat de debiteur en haar schuld centraal. De vastgoedmanagers en VvE-beheerder van VGM NL moeten bij een schuld niet direct hard optreden, maar eerst het gesprek aangaan, samen zoeken naar een oplossing, een betalingsregeling treffen en samenwerken met schuldhulpverleners. Deze coulante houding is heel sociaal, maar er is ook een andere kant van de medaille. Namelijk die van de schuldeiser. Heeft de VGM NL ook oog voor de financiële gevolgen voor haar leden en de extra tijd / kosten voor deze trajecten? De balans tussen schuldeiser en schuldenaar is naar onze mening verstoord.

Huurders vragen niet snel zelf om hulp

Het is voor de huurder natuurlijk altijd de beste keuze om de aangeboden hulp op maat van de gemeente te accepteren, maar dit is dus niet verplicht. De praktijk leert dat huurders zelf niet snel om hulp vragen wanneer financiële problemen beginnen te groeien. Landelijke cijfers laten zien dat het gemiddeld 5 jaar duurt voor een huurder aan de bel trekt en dan zijn er gemiddeld al 14 schuldeisers aanwezig voor diverse niet-betaalde rekeningen waarbij een schuldbedrag open staat van gemiddeld 40.000 euro. Dergelijke schulden zijn niet meer snel op te lossen.

Kom in actie als een huurder niet betaalt

Huurbedragen zijn vaak hogere bedragen en kunnen bij een achterstand snel hoog oplopen. Als kleine of grote verhuurder is het dan ook niet ondenkbaar dat u zelf in de problemen komt wanneer u te maken krijgt met niet betalende huurders. Willems Gerechtsdeurwaarders & Incasso uit Utrecht helpt u graag bij het zoeken van een passende oplossing. Natuurlijk hebben we respect voor de situatie van de debiteur, maar wij zien ook uw belang. Neem vrijblijvend [contact](#) met ons op. Wij vertellen u graag meer over wat wij precies voor u kunnen betekenen.