

## Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs; vroegsignalering) stand van zaken implementatie per 1 januari 2021

[Per 1 januari 2021 wijzigt de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening](#) (Wgs). Verhuurders zijn dan ook verplicht om huurachterstanden te melden bij een hiertoe aangewezen gemeentelijk loket. Doelstelling is om problematische schulden vroegtijdig te signaleren en oplossing te bieden en zo o.a. huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden te voorkomen, conform het Regeerakkoord 2017-2021. Als de eigen inspanningen van de verhuurder om betalingsachterstanden te voorkomen of op te lossen niet slagen, moet de verhuurder melding maken bij de gemeente. In geval van weigering vanuit de huurder, mag er geen melding worden gedaan. De wetgeving stelt als voorwaarde voorafgaand aan de melding dat de verhuurder een 'sociale/maatschappelijke incasso' uitvoert (zoals die nu al bij woningcorporaties plaatsvindt).

De bewijslast dat eerst een maatschappelijk incasso is geprobeerd, ligt bij de schuldeisers. Dit is een inspanningsverplichting gekoppeld aan de mogelijkheid/bevoegdheid om gegevens te delen. De wet noemt:

- Ten minste 1x een schriftelijke betalingsherinnering;
- Inspanning om in persoonlijk contact te treden om te wijzen op mogelijkheden om huurachterstanden te voorkomen en te beëindigen;
- Wijzen op de mogelijkheden voor schuldhulpverlening;
- Aanbieden om gegevens door te geven aan de gemeente.

Er is in de wet geen sanctie opgenomen op het niet melden van huurachterstand, maar de rechter die zal moeten beslissen over een eventuele huisuitzetting zal bij de afweging gaan betrekken of de verhuurder melding heeft gedaan en daarmee de gemeente in staat heeft gesteld schuldhulpverlening aan te bieden.

De Wgs is een wet gericht op gemeenten met als doel het uitwisselen van persoonsgegevens, in het kader van mogelijke schuldhulpverlening, te voorzien van een wettelijk kader (AVG). Met deze wetswijziging wordt expliciet in de wet opgenomen dat het noodzakelijk is dat vaste lasten partners (gemeenten) persoonsgegevens uitwisselen voor vroegsignalering waarop gemeenten uit eigen beweging schuldhulpverlening aan moeten bieden. Voor huurachterstanden bestond nog geen regelgeving op grond waarvan verhuurders huurachterstanden aan de gemeente mochten melden.

Op dit moment lopen een aantal implementatie-activiteiten. De NVVK (Vereniging voor Schuldhulpverlening en sociaal bankieren) heeft een landelijke Convenant Vroegsignalering voor brancheorganisaties opgesteld. De achterliggende NVVK-overeenkomst vergemakkelijkt de samenwerking tussen leveranciers (zoals verhuurders) en gemeenten. Conform het Convenant kunnen verhuurders huurachterstanden al vanaf 30 dagen en nadat er een maatschappelijke incasso is uitgevoerd, melden. IVBN is in overleg met haar leden of IVBN dit convenant 15 december as. ondertekent.

- Er mogen alleen gegevens worden uitgewisseld als daar een overeenkomst aan ten grondslag ligt tussen verhuurder (= vastgoedbelegger/opdrachtgever VGM NL leden) en gemeente (355 gemeenten). NVVK heeft een model overeenkomst opgesteld. Het ziet ernaar uit dat dit model de standaard in de markt wordt.
- Om meldingen te kunnen doen zijn er 2 partijen/systemen in de markt: BKR en Inforing. Gemeente maakt keuze met welke partij/systeem zij werken. De kosten zijn voor de gemeenten.
- Er wordt gewerkt aan een website waarop kleine beleggers terecht kunnen voor een enkele melding. Maar ook dan zal er een overeenkomst met een gemeente aan ten grondslag moeten liggen om persoonsgegevens te mogen uitwisselen. Vastgoed Belang dringt aan op melding door kleine belegger op het moment dat het daadwerkelijk speelt.

Het is een grote operatie met alle vaste lasten partners die in korte tijd gerealiseerd dient te worden. Er wordt gestart met de grootste partijen. Iedereen moet zich aan de wet houden vanaf 1 januari 2021. Waarschijnlijk ontstaat er een overgangperiode. Er wordt nog gekeken hoe om te gaan met een mogelijke overgangperiode en eventuele latere juridische gevolgen.

Er wordt op dit moment nog gewerkt aan:

- schema met tijdslijn
- schema met de verschillende rollen die betrokken partijen spelen
- overzicht van de gegevens die gemeld dienen te worden
- lijst met gemeenten:
  - BKR of Inforing
  - contact personen/afdelingen voor meldingen vroegsignalering
- Q&A
- standaard tekst te gebruiken in herinneringsbrieven
- gezamenlijk privacy statement waarin de rollen en rechten van de betrokkenen worden toegelicht voor de schuldenaar
- gezamenlijke communicatie vanuit ministeries, IVBN, VGM NL, Vastgoed Belang (óók richting huurders)

VGM NL gaat nog gezamenlijk met IVBN en Vastgoed Belang in gesprek met BKR en Inforing over de procedure die gevolgd dient te worden indien debiteurenbeheer/incassoprocedures is uitbesteed aan een externe vastgoedmanager.