

Actualiteiten incasso

1 oktober 2025



Door: Tom Mulder en Lola Wanders
Okkerse & Schop Advocaten

Programma

- Introductie
- Hoe lang kun je een vonnis gebruiken voor ontruiming?
- Incassokosten en algemene huurvoorwaarden
- Ontruiming en de rol van kinderen
- Bespreken vragen

Introductie

- Tom Mulder, advocaat/partner bij Okkerse & Schop Advocaten;
- Lola Wanders, advocaat bij Okkerse & Schop Advocaten;
- De focus ligt op rechtsbijstand voor woningcorporaties.



Hoe lang kun je een vonnis gebruiken voor ontruiming?

Aanleiding: vonnis Rechtbank Amsterdam van 10 juni 2025

Wat speelde er?

- Verhuurder heeft in februari 2023 een vonnis gehaald met ontbinding en ontruiming vanwege huurachterstanden;
- Het vonnis is begin maart 2023 betekend door deurwaarder;
- Sinds begin oktober 2024 staat huurder onder beschermingsbewind;
- Na het vonnis zijn er verschillende betalingsregelingen getroffen. Verhuurder heeft ontruiming meermalen aangezegd (vanwege niet nakomen afspraken huurder). Januari 2025 werd laatste betalingsregeling getroffen, waarna ontruiming begin mei 2025 wederom is aangezegd (onder meer vanwege ontdekking woonfraude en niet nakomen betalingsregeling);
- Bewindvoerder heeft verzoek moratorium ingediend maar is afgewezen;
- Vervolgens is laatste middel ingezet, nl executie kort geding. Achterstand beliep begin juni 2025 ruim EUR 12.000,--

Hoe lang kun je een vonnis gebruiken voor ontruiming?

Wat oordeelde de rechter:

1. Huurder stelde een vonnis mag in principe maar 1 jaar gebruikt worden.
Rechter: De wet zegt in artikel 7:230 BW dat als huurder met goedvinden van de verhuurder gebruik blijft maken van het gehuurde na afloop van de huurovk, deze voor OT wordt voortgezet. Uitzondering op deze regel is als van een andere bedoeling blijkt.
2. Verhuurder zegt: ik had een andere bedoeling en ik heb mijn recht op executie van het vonnis niet prijsgegeven.
3. Rechter is van oordeel: Hoewel verhuurder vier keer de ontruiming heeft aangezegd, zijn er telkens nieuwe betalingsregelingen getroffen (die deels zijn nagekomen).

Niet gebleken is dat verhuurder zich voortdurend en ondubbelzinnig het recht op ontruiming heeft voorbehouden.

Hoe lang kun je een vonnis gebruiken voor ontruiming?

Aanvullende overwegingen rechter:

- Door het tijdsverloop (van ruim 2 jaar) moet het er voor worden gehouden dat sprake is van rechtsverwerking en recht op executie is prijsgegeven;
- Doordat ontruiming diep ingrijpt in gebruiksrecht en onomkeerbare gevolgen heeft, moet toepassing hiervan terughoudend toegepast worden.

Wat valt te leren van deze uitspraak?

1. Beschik je over een vonnis waarin ontbinding en ontruiming is toegewezen en vraagt huurder om een betalingsregeling? Beoordeel dan eerst of huurder eerder al kansen heeft gehad en of er eerdere vonnissen zijn gehaald. Niet altijd verdient huurder een nieuwe kans!
2. Wil je wél een regeling treffen? Leg de afspraken dan altijd schriftelijk vast (bijv in gebruiksovereenkomst), waarbij heel duidelijk moet worden vermeld dat verhuurder zich het recht voorbehoudt om alsnog te ontruimen als de regeling niet goed wordt nagekomen.
3. Komt huurder de regeling niet goed na, wacht dan niet, maar grijp in en geef wederom duidelijk (schriftelijk) aan wat de gevolgen zijn. Namelijk dat ontruiming wordt aangezegd.
4. In de praktijk wordt aangenomen dat je tot 1 jaar na wijzen vonnis nog kunt ontruimen, maar dat kan best langer (alleen niet voor onbepaalde tijd) zijn!

Incassokosten en algemene huurvoorwaarden

Aanleiding: Europese wetgeving die doorwerkt in huurrecht.

Wat speelt er:

- Verhuurders gebruiken veelal algemene huurvoorwaarden/huurreglement als onderdeel van de huurovereenkomst;
- Huurvoorwaarden zijn 'algemene voorwaarden' in de zin van artikel 6: 231 BW (de welbekende kleine lettertjes);
- In Europa is al in 1993 een Richtlijn (93/13 RG) uitgebracht die gaat over oneerlijke bedingen;
- In veel huurvoorwaarden staan oneerlijke bedingen, die in strijd zijn met de Richtlijn;

Incassokosten en algemene huurvoorwaarden

Wat is een oneerlijk beding:

Bijvoorbeeld: Alle gerechtelijke en/of buitengerechtelijke kosten [...] die moeten worden gemaakt ingeval de wederpartij zijn verplichtingen niet nakomt, zijn voor rekening van de wanpresterende partij;

Waarom oneerlijk:

Het beding wijkt ten nadele van huurder af van de wet (nl art. 6:96 lid 5 en/of 6 BW en het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten). Want: er moet eerst een aanmaningsbrief gestuurd worden (de welbekende 14-dagen brief)!

Incassokosten en algemene huurvoorwaarden

Gevolg oneerlijk beding:

De bepaling is onredelijk bezwarend (dus oneerlijk) en wordt vernietigd door de rechter. Als gevolg daarvan wordt vergoeding BGIC afgewezen!

LET OP: De rechter toetst dit actief (ambtshalve) ook in verstekzaken.

Belangrijk:

Het maakt niet uit of verhuurder vergoeding van BGIC vordert op grond van de wet of de bepaling uit de huurvoorwaarden!

Als het beding vernietigd wordt, dan is er geen mogelijkheid voor de rechter om het op grond van de wet alsnog toe te wijzen.

Incassokosten en algemene huurvoorwaarden

Oplossing oneerlijk beding:

1. Rb Amsterdam in vonnis van 4 juni 2024:

A. Schrap het beding uit de huurvoorwaarden en laat alle huurders dit bij brief weten en vraag huurders om akkoord;

B. Hanteer voor je nieuwe huurders algemene huurvoorwaarden waarin geen oneerlijke bedingen meer staan.

Oplossing 2:

Indien in de model-huurovereenkomst een eenzijdig wijzigingsbeding is opgenomen:
stuur je huurders nieuwe algemene huurvoorwaarden waarin geen oneerlijke bedingen meer staan.

LET OP: deze discussie doet zich ook voor ten aanzien van proceskostenbeding: HR heeft recent (op 23 mei 2025) zogenaamde prejudiciële vragen gesteld!

Belangen van het kind bij ontruiming

Voorheen was het uitgangspunt: ouders zijn verantwoordelijk voor het zorgen voor adequate opvang van hun kinderen bij een ontruiming en moeten daar waar nodig hulp voor inschakelen.

Inmiddels zijn rechters in toenemende mate voorzichtig bij een ontruiming waar kinderen bij betrokken zijn. Reden daarvoor is artikel 3 lid 1 van het Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind. In dat artikel staat:

“Bij alle maatregelen betreffende kinderen, ongeacht of deze worden genomen door openbare of particuliere instellingen voor maatschappelijk welzijn of door rechterlijke instanties, bestuursrechtelijke autoriteiten of wetgevende lichamen, vormen de belangen van het kind de eerste overweging”.

Hoe rechters tot op heden omgaan met kinderen bij ontruiming

Lang was de vraag hoe rechters exact met de belangen van kinderen bij ontruiming moesten omgaan. Ook wij zagen in de praktijk dat er per rechtbank en zelfs per rechters anders mee werd omgegaan. Soms vragen rechters actief naar kinderen, maar lang niet altijd.

Zodra het een rechter bekend was dat er kinderen aanwezig zijn en er wordt ontruiming toegewezen, zag je veelal dat gebruik werd gemaakt van een langere ontruimingstermijn.

Recent heeft de Advocaat-Generaal bij de Hoge Raad een belangrijke conclusie opgesteld over de rol van artikel 3 lid 1 van het Internationaal verdrag inzake de Rechten van het Kind. Hierin wordt advies gegeven aan de Hoge Raad over hoe met dit artikel om te gaan bij ontruiming.

Conclusie Advocaat-Generaal

Aanleiding van deze conclusie?

Een kortgedingprocedure tussen Ymere en huurders die betrokken waren bij ernstige strafbare feiten (handelen in hard drugs en het voorhanden hebben van vuurwapen). De huurders hadden twee jonge kinderen. De burgemeester zag aanvankelijk af van sluiting van de woning vanwege het belang van de kinderen, maar na herhaalde overtredingen werd alsnog tot sluiting overgegaan. Dit leidde tot een civiele ontruimingsvordering door de woningcorporatie. De rechter constateerde dat de belangen van de kinderen onvoldoende zichtbaar waren meegewogen. Daarom stelde de rechtbank prejudiciële vragen aan de Hoge Raad om duidelijkheid te krijgen over de omgang met ontruiming waarbij kinderen betrokken zijn.

Inhoud van de conclusie:

- Volgens het VN-Kinderrechtencomité heeft een kind recht op een eigen belangenafweging, moeten interpretaties van wetgeving kindvriendelijk zijn én moet de rechter actief onderzoeken en motiveren;
- In het Nederlandse recht vindt deze belangenafweging plaats via de tenzij-clausule van artikel 6:265 lid 1 BW (ontbinding).
- De belangen van een kind moeten een “*eerste overweging*” zijn → belangen van een kind moeten actief en zichtbaar worden meegewogen.
- Een rechter kan in dat kader informatie van de verhuurder verlangen: zijn er kinderen betrokken? Is er naar adequate alternatieve huisvesting gezocht? Kan de ontruiming ertoe leiden dat kinderen van ouders en/of overige gezinsleden worden gescheiden en zo ja: in hoeverre kunnen banden in tact blijven, etc.

Praktische stappen voor woningcorporaties

Let op: hoewel het voorgaande nog slechts een conclusie van de PG is en de Hoge Raad later een definitieve uitspraak zal doen, is het al duidelijk dat de uitspraak invloed zal hebben op ontruiming.

Wat kun je als woningcorporatie nu al doen?

- Onderzoek actief of er minderjarige kinderen in een woning verblijven. Bijvoorbeeld door huisbezoek, actief informeren en BRP.
- Breng de gezinssituatie en eventuele opvangmogelijkheden in kaart. Is er daadwerkelijk een risico op dakloosheid?
- Weeg het belang van het kind in correspondentie zichtbaar mee.
- Koppel de ontruiming aan de voorwaarde dat er opvang van het kind zal zijn, zodat de vordering niet wordt afgewezen.

Vragen / inbreng dossiers?

Tom Mulder

@ t.mulder@okkerse-schop.nl

Mobiel: 06-53 39 64 78

Lola Wanders

@ l.wanders@okkerse-schop.nl

Mobiel: 06-41 02 79 90

Kantoor:

Versterkerstraat 4b

1322 AP Almere



Einde!