

Ontruimingskosten: hoeveel kost het nu echt?

In de media lees je allerlei bedragen voor de kosten per ontruiming. Van € 5000 tot wel € 100.000,-. Komen die extreme bedragen echt voor, en hoe kan dat dan? En wat is nu een realistisch bedrag, en waarom?

Ontruiming

Een woning wordt ontruimd wanneer de bewoner ervan de kosten niet betaalt. Heel soms speelt dit bij niet betaalde aflossing en rente van een hypotheek, maar meestal gaat het om een huurachterstand. De verhuurder heeft dan al de nodige pogingen gedaan de huurder te laten betalen, sowieso met brieven en soms ook door te bellen en/of via huisbezoeken. Als dat niet werkt, schakelt de verhuurder een gerechtsdeurwaarder in. In het algemeen is dat na twee maanden huurachterstand. Ook de gerechtsdeurwaarder benadert de huurder met het doel hem te laten betalen. Lukt ook dat niet? Dan wordt de huurder gedagvaard voor “ontbinding en ontruiming”.

Rechter

De rechter beoordeelt vervolgens de zaak. Als de huurachterstand minimaal drie maanden is, beëindigt hij de huurovereenkomst en geeft hij toestemming voor een ontruiming. Deze stap wordt tegenwoordig als zeer ongewenst gezien. Maar om ontruiming te voorkomen, moet de huurder wel in beweging komen.

Cijfers

Ongeveer 55 procent van de huurachterstanden wordt opgelost voordat de zaak bij de rechter komt. Dat bleek uit onderzoek in 2011. Van de zaken die bij de rechter komen, wordt 41 procent opgelost en uiteindelijk in 4 procent van de zaken ontruimd. Opvallend: in ongeveer 45 procent van deze huurschulden is er binnen zes maanden na het oplossen opnieuw sprake van een huurschuld. Jaarlijks worden er in Nederland 5400 panden, woningen en bedrijfspanden ontruimd (Jaarverslag KBvG 2017).

Ontruimingskosten

De maximale huurprijs van een sociale huurwoning ligt tussen de € 600,- en € 650,-. Daar gaat de huurtoeslag vaak nog vanaf. Na ontruiming is de huurachterstand meestal vier tot vijf maanden. Aan kale huur ligt de schade dan dus tussen de € 2400,- en € 3250,-. Gerechts- en ontruimingskosten zijn dan ongeveer € 2000,- per ontruiming. In totaal komen de kosten voor de woningcorporatie daarmee op € 4400,- tot € 5250,-. Omdat er vaak nog deelbetalingen zijn gedaan, is het bedrag meestal lager.

Maatschappelijke kosten?

Zijn dat dan alle kosten? Er is toch ook opvang nodig? En begeleiding? Vaak niet. Veel ontruimden vinden zelf hun weg. Ze gaan bijvoorbeeld tijdelijk bij ouders of vrienden wonen. En kosten van maatschappelijke- en opvangkosten dan? Die zullen er in bijzondere gevallen zijn. Maar moeten deze kosten tot de ontruimingskosten worden gerekend? Naar mijn mening niet.

Zorgwekkend zorgmijden

Wanneer de maatschappelijke- en opvangkosten in de duizenden euro's lopen, worden die kosten doorgaans niet veroorzaakt door de ontruiming. Meestal is er dan sprake van langlopende ‘multiproblematiek’: problemen die al speelden vóór de ontruiming en niet

tijdig op konden worden gelost of soms zelfs helemaal niet oplosbaar zijn. Soms is er sprake van een patstelling tussen huurder en hulpverleners. Kosten van deze multiproblematiek wegschrijven op de ontruiming, is te kort door de bocht.

Deze blog zal de nodige reacties losmaken. Laat ik duidelijk zijn: ontruimen is het meest ingrijpende rechtsmiddel dat gerechtsdeurwaarders inzetten. Dat we samen streven naar een daling van het aantal ontruiming is meer dan terecht. Maar laten we dat wel op een realistische manier doen en benoemen waar de problemen zitten. Niet bij die laatste druppel in de emmer, maar in die emmer die al bijna overliep.....

Paul Otter is gerechtsdeurwaarder en bestuurslid van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG). De KBvG zorgt voor een goede beroepsuitoefening door de gerechtsdeurwaarders bij de uitvoering van hun taken, met oog voor beide partijen. Paul blogt regelmatig over actuele zaken.