

## **Ontruimingen I: feiten**

**Waarschijnlijk werd er al ontruimd toen huurwoningen er nog maar net waren. Een ontruiming is een van de meest ingrijpende rechtsmiddelen die kan worden ingezet. In deze blog geef ik u de feiten over ontruimingen. In de volgende blog schrijf ik over nieuwe ontwikkelingen op het gebied van ontruimingen.**

### **Rechtsgronden**

Er zijn maar een paar rechtsgronden waarop een rechter toestemming geeft voor ontruiming van een huurwoning. De meest voorkomende zijn: het niet betalen van de huur en het niet gedragen als een goed huurder (wietteelt en overlast). Maar ook woningen in eigendom kunnen in opdracht van de hypotheekhouder worden ontruimd als de woningeigenaar geen rente en aflossing betaalt. Meestal is dat als voorwaarde opgenomen in de akte voor de hypothecaire geldlening die de notaris opmaakt.

### **Impact**

Een ontruiming heeft natuurlijk een grote impact op de ontruimden. Ze moeten hun woning uit en zelf ergens anders onderdak gaan regelen. De gerechtsdeurwaarder maakt de woning leeg en de gemeente voert de goederen af. Als de goederen een economische waarde hebben kan de gemeente ze een tijdje (meestal dertien weken) bewaren (tegen vergoeding). Als de spullen geen economische waarde hebben worden ze als afval afgevoerd.

### **Onvoorspelbaar**

Rechters veroordelen tot een ontruiming als er drie maanden of meer huurachterstand is. Daarna betekent de gerechtsdeurwaarder het vonnis aan de huurder en zegt aan op welke datum de ontruiming is gepland. Ontruimingen zelf zijn onvoorspelbaar. Mijn ervaring is dat veel woningen op de dag van de ontruiming leeg zijn (ongeveer eenderde). De bewoners hebben zelf hun zaken uit de woning gehaald en ergens anders hun heil gezocht. Ongeveer eenderde van de aangezegde ontruimingen gaat daadwerkelijk door. Soms zijn de bewoners thuis, soms niet. De woning wordt leeggehaald, bezemschoon gemaakt en de sloten worden vervangen.

### **Oplossing**

In het geval van het laatste deel, het overgebleven eenderde deel, van de aangezegde ontruimingen wordt op de dag van de ontruiming zelf nog een oplossing bereikt. Dat zijn vaak oplossingen die met 'stoom en kokend water' worden bereikt. Familieleden, werkgevers en vrienden schieten te hulp. Dat lukt niet altijd. De oplossing moet snel te realiseren zijn en de verhuurder wil natuurlijk ook graag afspraken maken om nieuwe wanbetaling te voorkomen.

### **Onderschatting**

Ondanks de aankondiging van de ontruiming en de vele tv-programma's met aandacht voor ontruimingen denken veel mensen nog steeds dat het niet echt tot een ontruiming komt. Ze onderschatten de ernst van de situatie. Die onderschatting van de ernst van de situatie, vaak gekoppeld aan een overschatting van hun mogelijkheden om het probleem op te lossen zijn vaak de oorzaak van een uiteindelijke ontruiming.

### **Cijfers**

In 2018 hebben gerechtsdeurwaarders 14.600 ontruimingen aangezegd (2017: 10.600 en 2016: 14.900). In 2018 zijn er in totaal 5.400 (37% van aangezede ontruimingen) woningen ontruimd (2017: 5400, 2016: 8100).

In deel II van deze blog schrijf ik over de veranderende visie op ontruiming van verhuurders, de maatschappij en van gerechtsdeurwaarders.

*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.*