



## **Informatie met betrekking tot ontruiming van een verhuurd object**

Vanwege uiteenlopende tekortkomingen, zoals huurachterstand, hennepkweek of overlast, starten verhuurders procedures tegen huurders tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Bij een toewijzend vonnis wordt de deurwaarder verzocht het vonnis aan de huurder te betekenen en daarbij de ontruiming van het gehuurde (woonruimte/bedrijfsruimte/garagebox) aan te zeggen. Hoewel de huurder de kosten van een gedwongen ontruiming kan voorkomen door de woning zelf leeg te halen, is soms toch een gedwongen ontruiming door de deurwaarder nodig. Wat zijn hiervan de consequenties?

### **Een gedwongen ontruiming**

Het verkregen ontruimingsvonnis verschaft de verhuurder een geldige titel om de woning door de deurwaarder te laten ontruimen. De deurwaarder mag na het aanzeggen van de ontruiming de woning betreden en de inboedel van de huurder verwijderen. Dit komt er op neer dat de deurwaarder de aanwezige roerende zaken verwijdert en op de openbare weg plaatst. Dit op de openbare weg plaatsen is in strijd met de Algemeen Plaatselijke Verordening van gemeenten. Gemeenten zijn er niet van gediend als er spullen op de openbare weg worden geplaatst en voeren het beleid dat die spullen op kosten van de opdrachtgever van de ontruiming, de verhuurder dus, moeten worden afgevoerd en opgeslagen.

Het opslaan van de inboedel van een huurder kost uiteraard geld en de kosten van opslag kunnen de waarde van de spullen (op enig moment) overstijgen. In de praktijk zie je dan ook dat na verloop van tijd, als de huurder zijn spullen niet ophaalt, deze worden vernietigd. De gemeenten hanteren op grond van de Algemene wet bestuursrecht een opslagtermijn van 13 weken, kort daarna worden de spullen vernietigd.

### **Kosten van een gedwongen ontruiming**

De exacte kosten zijn nimmer op voorhand te bepalen. De kosten zijn namelijk van vele factoren afhankelijk. Wel kunt u aan de hand van deze informatie een inschatting maken.

1. Het vonnis waarbij de huurovereenkomst is ontbonden en de ontruiming is toegewezen wordt aan de (ex)huurder betekend en de ontruiming wordt aangezegd.  
*De kosten hiervan bedragen € 74,61 ex btw.*
2. De datum waartegen de ontruiming wordt aangezegd wordt in overleg met de politie ingepland nu bij die ontruiming een (hulp)officier van justitie aanwezig dient te zijn. Bij bepaling van de ontruimingsdatum zijn wij afhankelijk van de eerst mogelijke datum waarop een (hulp)officier van justitie beschikbaar is.  
*De planningskosten bedragen € 50,- ex btw.*
3. De datum waartegen de ontruiming van het perceel staat gepland wordt per exploitant aan de gemeente waarin het perceel zich bevindt, aangezegd.  
*De kosten hiervan bedragen € 61,33 ex btw.*
4. U ontvangt een brief van de gemeente waarin het perceel zich bevindt, waarbij de ontruimingsdatum wordt bevestigd en waarbij u ervan op de hoogte wordt gesteld dat de te ontruimen zaken niet aan de openbare weg mogen worden geplaatst. U mag deze brief ter zijde leggen nu wij de ontruiming verder voor u behandelen.

5. Voor de ontruiming wordt een sjouwploeg, slotensmid en container gereserveerd. Indien de huurder afstand doet van de inboedel dan kan deze gelijk worden gestort. In andere gevallen dient te inboedel te worden opgeslagen. Hiervoor gelden de volgende tarieven:

Container

- € 89,- ex btw voor het transport van de container.
- € 25,- ex btw per week voor de opslag van de container.
- € 108,- ex btw voor het storten van de inhoud.

Sjouwploeg

De sjouwploeg bestaat doorgaans uit een groep van 4 tot 6 personen. Arbeidsuren worden in rekening gebracht tegen een tarief van € 27,05 ex btw per man. Voorts worden er voorrijkosten in rekening gebracht.

Slotensmid

De kosten van de slotensmid zijn afhankelijk van de arbeidsuren die gepaard gaan met het vervangen van de sloten en het soort slot dat vervangen dient te worden.

N.B. Deze tarieven gelden voor Zeeuws-Vlaanderen. Voor de tarieven die elders van toepassing zijn gelieve tijdig contact met ons op te nemen.

6. De gerechtsdeurwaarder stelt van de ontruiming een proces-verbaal van ontruiming op.  
*De kosten van het proces-verbaal van ontruiming bedragen € 200,56 ex btw (indien de ontruiming langer dan 3 uur duurt dan wordt na het verstrijken van die 3 uur € 18,92 ex btw per kwartier in rekening gebracht).*

Bovengenoemde kosten zijn een indicatie zodat u zichzelf op de hoogte kunt stellen van de te verwachten kosten. De genoemde kosten (prijspeil 2014) zijn onder het voorbehoud van prijswijzigingen. U kunt hieraan geen rechten ontleen. De BTAG tarieven worden jaarlijks aangepast. Zie [www.kbvg.nl](http://www.kbvg.nl) voor de meest recente tarieven. U kunt van de gemeente nog een nota ontvangen voor preventieve bestuursdwang. De kosten daarvan bedragen doorgaans € 100,- per uur.

**Voorschot in verband met de kosten van een ontruiming**

Zoals u kunt zien gaan er behoorlijke kosten gepaard met een gedwongen ontruiming, waaronder ook kosten die door externe partijen aan Van Damme c.s. Gerechtsdeurwaarders in rekening worden gebracht.

In verband met die kosten wordt een voorschot in rekening gebracht. Het voorschot dat in rekening wordt gebracht bedraagt:

- Voor garageboxen € 1.000,-
- Voor woonruimten € 1.250,-
- Voor bedrijfsruimten € 1.500,-

N.B. in bepaalde gevallen kan een afwijkend voorschot in rekening worden gebracht.

Indien wij een procedure voor u hebben gevoerd en een gerechtelijk vonnis hebben verkregen waarbij de huurovereenkomst is ontbonden en waarbij de ontruiming van het gehuurde is toegewezen dan belasten wij de gemaakte kosten door (uiteraard rekening houdend met reeds betaalde voorschotten).

Het voorschot ter dekking van de ontruimingskosten dient tijdig, ruim voor de ontruimingsdatum, alhier te zijn ontvangen. Indien het voorschot niet is ontvangen dan is van Damme c.s. Gerechtsdeurwaarders gerechtigd haar werkzaamheden op te schorten en de ontruiming te annuleren. Van Damme c.s. Gerechtsdeurwaarders is niet aansprakelijk voor eventuele schade die hieruit voortvloeit.

Indien de ontruiming om welke reden dan ook niet door dient te gaan, bijvoorbeeld omdat uw (ex)huurder het pand zelf heeft leeggehaald en verlaten, dan wordt het betaalde voorschot aan u teruggestort na verrekening van de gemaakte kosten. Indien na de ontruiming blijkt dat de kosten hoger zijn dan het betaalde voorschot dan zult u voor dat hogere bedrag nog een factuur ontvangen.

Heeft u vragen naar aanleiding van de bovengenoemde informatie dan wel anderszins, neem dan contact op: telefoonnummer 0115 613 651.

Van Damme c.s. Gerechtsdeurwaarders

Augustus 2014