

Ontruimingen...een eindeloze zaak.

In onze voorgaande Nieuwsbrief gaven wij aan u op de hoogte te zullen houden van de ontwikkelingen met betrekking tot de ontruimingsproblematiek in Rotterdam en de twee lopende klachtprocedures.

Om met het eerste te beginnen: er is in de afgelopen twee maanden veel gebeurd. Het grootste nieuws is dat de gemeente Rotterdam (verder: gemeente) vanaf 1 april jl. geen inboedels meer afvoert indien de verhuurder niet van tevoren een (standaard) modelovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten, waarin de verhuurder de gemeente opdracht geeft om de inboedels af te voeren. Door voor een dergelijke constructie te kiezen voert de gemeente thans, in opdracht van de verhuurder, de inboedels af zonder dat één van hen daar een juridische grond voor heeft. De gemeente stelt zich immers op als particuliere partij en niet als overheidsinstantie. De gemeente mag dan ook niet beschikken en beslissen over wat er uiteindelijk met de inboedels zal gebeuren. In het gunstigste geval doet zij aan zaakwaarneming, doch in het slechtste geval maakt zij zich schuldig aan diefstal, verduistering of vernieling van andermans eigendommen. In haar beleid sleept zij de verhuurder in zijn hoedanigheid als opdrachtgever mee. Voor de gemeente is dat echter geen reden haar beleid te wijzigen.

Men zou overigens kunnen stellen dat de te sluiten overeenkomst voor een gedeelte niet rechtsgeldig is. Voor het afvoeren en opslaan zijn nog wel argumenten te vinden (zaakwaarneming), doch voor het vernietigen of zelfs verkopen van de inboedels in het geheel niet. Een dergelijke overeenkomst is door de inhoud of strekking in strijd met de openbare orde en derhalve conform art 3:40 BW nietig. De gemeente heeft dit (gemakshalve?) over het hoofd gezien.

In het laatste overleg tussen de gerechtsdeurwaarders, Rotterdam en de Roteb op 30 maart jl. kwam naar voren dat indien de verhuurder geen overeenkomst sluit, en de verhuurder de gerechtsdeurwaarder de inboedel op straat laat zetten, de gemeente hiertegen *kan* optreden door middel van het opmaken van een proces verbaal, waarbij de boete van de overtreding (het op straat zetten van de inboedel) voor de verhuurder € 45,50 bedraagt, hetgeen een aardig verschil is met de € 500,00 die op basis van de overeenkomst gemiddeld dient te worden voldaan. De op straat gezette inboedel zal door de gemeente in een dergelijk geval, nadat de inboedel een tijdlang onbeheerd op straat heeft gestaan, uiteindelijk worden weggehaald. Ook dit lijkt ons niet de juiste methode om met de eigendommen van haar burgers om te gaan.

De belangen van de huurder worden door de gemeente niet voldoende behartigd. Zijn/haar inboedel staat ten eerste onbeheerd op straat, omdat de gemeente weigert de regels op de juiste wijze toe te passen, waarna de inboedel veelal via omwonenden wordt "opgehaald" of uiteindelijk door de gemeente wordt vernietigd. Wij hebben wethouder Lucas Bolsius op 1 april jl. hierover een uitgebreide brief¹ geschreven, waarop helaas nog geen reactie mocht worden vernomen, ondanks de belofte dat de brief binnen vier weken zou worden beantwoord. Ook van gemeentelijke Ombudsman mochten wij nog geen uitspraak vernemen op onze klacht tegen de gemeente waarin wij verzoeken om na te gaan of de gemeente Rotterdam wel geheel volgens de regels handelt. Wij zullen kortom de ambtenaren binnenkort weer eens achter de broek moeten zitten.

Indien de Ombudsman aangeeft dat de gemeente de regels juist dient toe te passen, zal de gemeente uiteindelijk wel (preventieve) bestuursdwang dienen toe te passen. Naast het feit dat de procedure dan juridisch wel klopt, komt daar nog een belangrijk gegeven om de hoek kijken. Immers, indien de gemeente bestuursdwang toepast, zal de verhuurder op basis van de uitspraak van de Raad van State uiteindelijk wel het één en ander dienen te voldoen, maar de vraag is echter *hoeveel* de verhuurder dient te voldoen. Uiteraard kan over de hoogte van de kosten zelf worden gediscussieerd, maar ook is nog steeds niet duidelijk of de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de daadwerkelijk gemaakte en gespecificeerde kosten, hetgeen slechts in een bezwaar- en beroepsprocedure naar voren kan komen. Voor de verhuurder kan dat uiteindelijk betekenen dat zij slechts de helft van de kosten behoeft te voldoen. Wij wilden daar voor u toch even ons best voor doen.

¹

Inmiddels heeft de Kamer voor Gerechtsdeurwaarders te Amsterdam wel uitspraak gedaan over de klacht die de gemeente Rotterdam tegen ons kantoor indiende. Uit de uitspraak blijkt dat de gerechtsdeurwaarder geen NAW-gegevens van de verhuurder aan de gemeente hoeft te verstrekken. Dat houdt in de praktijk in dat de gemeente bij een aangezegde ontruiming niet weet wie de verhuurder is. De gemeente dient daar zelf onderzoek naar te verrichten. Zij kan dat bijvoorbeeld doen door het kadaster te raadplegen, doch de eigenaar van een pand hoeft niet altijd de opdrachtgever van de ontruiming te zijn. Enfin, er zitten wat haken en ogen aan. Heeft de gemeente uiteindelijk de verhuurder achterhaald, dan dient zij nog tijdig de preventieve bestuursdwang aan te zeggen aan de verhuurder. Aangezien echter de wettelijke beveltermijn tot ontruiming aan de huurder drie dagen is, kan deze termijn ook worden gezien als redelijke termijn om de gemeente (conform art. 14 Gerechtsdeurwaarderswet) op de hoogte te stellen van de geplande ontruiming. Nu hebben wij het één en ander meegemaakt met gemeenteambtenaren, dus wij weten wat zij kunnen, maar wij verwachten niet dat zij binnen drie dagen de verhuurder achterhalen en tevens de preventieve bestuursdwang aan hem hebben aangezegd. U ontvangt daarvoor dus geen rekening. Zoals hiervoor aangegeven, kan de gemeente wel een boete uitschrijven voor de overtreding, maar die is in ieder geval minder hoog dan de bedragen zoals genoemd in de overeenkomst. U ziet; de strijd is nog lang niet gestreden. Uiteraard zullen wij de komende maanden ons beste beentje voor u blijven voorzetten en u uiteraard op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

J.M. van Oudenaarden
t.k. gerechtsdeurwaarder