VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Handreiking en Bijlagen

Aanpak woonoverlast en verloedering

Aanpakken en voorkomen van fysieke en sociale woonoverlast

Geactualiseerde en uitgebreide versie mei 2011

Inhoudsopgave

Inleiding 06

Samenvatting 07

Stroomschema 09

1 Rollen en verantwoordelijkheden 11

2 Klachten registreren en afhandelen 13
Hanteer één systeem van registreren 14
Wees bij meerdere incidenten alert op structurele overlast 14
Stel een privacyreglement op 15
Zorg voor complete en eenduidige dossiervorming 15
Spreek af wie verantwoordelijk is voor de afhandeling 16

3 Meldingen onderzoeken 17
Voer eerst een quickscan uit 18
Voer nader onderzoek uit 19

4 Praten en afspraken maken: niet-juridische middelen 23
Bewoners lossen zelf hun geschillen op door overlastgevers aan te spreken en afspraken te maken 23
Buurtvereniging of bewonerscommissie signaleert overlast en pakt die aan 23
Buurtbemiddelaar of mediator bemiddelt tussen twee partijen en legt afspraken vast 24
Huismeester signaleert en spreekt aan 24
Buurtregisseur of wijktoezichthouder signaleert en verbindt partijen 24
Zorginstellingen bieden hulp aan overlastgevende verslaafden of psychiatrische patiënten 24

5 Praten en handhaven: gemengde middelen 26
De wijkagent signaleert, houdt toezicht en handhaaft 26
De overlastregisseur verbindt partijen en handhaaft 27
Interventieteams controleren of helpen 27
Waarschuwingsbrief is vaak al voldoende 28

6 Handhaven: welke juridische middelen? 29
Welke juridische aanpak is het meest geschikt? 29
Juridisch instrumentarium 30
Bestuursrechtelijk: voorkomen of ongedaan maken overlast, soms bestraffen 30
Strafrechtelijk: bestraffen van overlastgevers en voorkomen van herhaling 30
Privaatrechtelijk: aanpakken overlast door burgers onderling of door verhuurder 30

Keuzetabel: overlastvormen en juridische middelen 31

7 Bestuursrechtelijk handhaven: wetten en mogelijkheden 36
Huisvestingswet 38
Woningwet 38
Algemene plaatselijke verordening 41
Wet Milieubeheer en Afvalstoffenverordening 43
Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan 43
Victoria 45
Damocles 46
Rotterdamwet 46
Victor 47
Kamerverhuur, logies en recreatiewoningen – extra mogelijkheden 47
Woonschepen en drijvende woningen 49

8 Stappenplan Bestuursrechtelijk handhaven 51

9 Strafrecht 54

10 Privaatrecht 55
Grondrechten 55
Huurders en verhuurders pakken overlast aan op basis van het huurrecht 56
Aanpak overlast door de verhuurder 57
VvE's pakken overlast aan op basis van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement 59
Bewoners pakken onrechtmatige overlast aan op basis van het burenrecht 61

11 Overlast voorkomen en structureel aanpakken: beleid maken 62
Bepaal de beleidsbehoefte 62
Stel doelen, strategie en programma vast 63
Zet samen met de partners een uitvoeringsstructuur op 63
Evalueer 64

12 Communicatie 65
Stem de communicatie af 65
Bewustwording en draagvlak creëren bij bewoners 65
Grenzen aangeven 66

Bijlagen 67
Praktijkvoorbeelden 68
Casussen 80
Wetten 82
Reglementen 88
Tips en suggesties 95
Meer informatie 102
Rollen 104
Modelbrieven 108

Inleiding

In heel Nederland ervaren bewoners regelmatig woonoverlast, zoals geluidsoverlast van buren, vervuilde tuinen en woningen, viezigheid van dieren, verloederde en vervallen panden of ernstige overlast door drugshandel. Zeker aanhoudende overlast kan het woongenot en gevoel van veiligheid van bewoners ernstig bedreigen. De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* biedt gemeenten concrete instrumenten om woonoverlast tegen te gaan.

Bij woonoverlast zijn veel verschillende partijen betrokken. Bewoners hebben uiteraard zelf een belangrijke rol in het onderling oplossen van problemen, maar ook corporaties, politie, zorginstellingen of wijkcentra hebben verantwoordelijkheden om overlast tegen te gaan. Voor een efficiënte aanpak is een sterke regisseur die deze partijen samenbrengt en het voortouw neemt onontbeerlijk. De gemeente vertegenwoordigt het algemeen belang van haar bewoners en draagt zorg voor een leefbare, veilige en gezonde leefomgeving. Daarmee is de gemeente de aangewezen partij om woonoverlast te signaleren, het probleem op de agenda te zetten en de aanpak te dirigeren.

Handreiking geactualiseerd en uitgebreid

Met deze handreiking willen de VROM-Inspectie en de ministeries van BZK/WWI, en Veiligheid en Justitie gemeenten ondersteunen bij hun strijd tegen woonoverlast. De handreiking behandelt het wat en hoe van – met name bestuursrechtelijke – middelen om overlast mee te voorkomen en aan te pakken. Daarnaast staan in het tweede deel van de handreiking praktijkvoorbeelden, wetsteksten en checklisten. In mei 2010 verscheen de eerste versie van de handreiking. Deze tweede versie is geactualiseerd en aangevuld met onderwerpen die door verschillende gemeenten nog werden gemist, zoals het bestrijden van overlast rond woonschepen, kamerverhuurpanden of recreatiewoningen.

De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* is voor gemeenten én hun partners een praktische leidraad bij de aanpak van woonoverlast. Deze handreiking helpt hen zich gezamenlijk in te zetten voor een schone, hele en veilige woonomgeving.

Gebruiksaanwijzing

U kunt deze handreiking van kaft tot kaft lezen, maar u kunt hem vooral ook als praktisch 'werkboek' gebruiken.
U kunt op verschillende manieren vinden wat u zoekt:

- via de inhoudsopgave;
- via het stroomschema op pagina 9. Het stroomschema verbeeldt de stappen die u zet bij het aanpakken en voorkomen van woonoverlast. De paginanummers verwijzen naar de bijbehorende stukken in de handreiking;
- via de Keuzetabel overlastvormen en juridische middelen op pagina 31. Hierin kunt u een concreet overlastgeval opzoeken. De tabel geeft weer welke juridische mogelijkheden u in dat geval heeft en waar u jurisprudentie of achter grondinformatie kunt vinden.

Door de hele handreiking vindt u verwijzingen naar de bijlagen achterin, zoals praktijkvoorbeelden, wetsteksten en modelbrieven. Voorbeeld:
» 112 Modelbrief 5.1, stuur de bewoner een waarschuwingsbrief
Het nummer direct na de verwijzingspijl is het paginanummer.

Samenvatting

Niet iedereen heeft het even goed getroffen met de buren en de buurt. Sociale woonoverlast kan het woongenot van mensen ernstig beperken. Hoe hoog dat op kan lopen is bijvoorbeeld te zien in populaire tv-programma's als Bonje bij de buren en aan het begrip 'Tokkiefamilie'. Niet alleen het overlastgevend gedrag van buren en buurtgenoten vermindert het woongenot; ook verloederde en vervallen panden vergroten gevoelens van onveiligheid en veroorzaken fysieke overlast. Overlast is zeker niet voorbehouden aan de grote steden: in het hele land ervaren bewoners regelmatig overlast van hun buren. Dit blijkt onder andere uit het 'Zwartboek burenoverlast' van Tweede-Kamerlid Attje Kuiken.

Idealiter lossen bewoners die last hebben van elkaar hun geschillen onderling op. Maar in bepaalde gevallen kunnen, durven of willen ze dat niet. De gemeente kan woonoverlast dikwijls voorkomen door preventief beleid te voeren en wanneer nodig op te treden, bijvoorbeeld door met overlastgevers en omwonenden in gesprek te gaan. Wanneer de overlast ernstige vormen aanneemt, zich steeds herhaalt of voor urgente, gevaarlijke situaties zorgt, heeft de gemeente de taak in te grijpen. Woonoverlast kan de leefbaarheid van de woonomgeving bedreigen. Ook hier ligt een taak voor het gemeentebestuur, dat vanwege zijn (mede) verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van buurten en wijken de aangewezen regisseur is van de aanpak van woonoverlast. De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* ondersteunt gemeenten bij hun taak en geeft inzicht in de middelen die hen ter beschikking staan.

De middelen om overlast te bestrijden en te voorkomen, variëren van preventieve en de-escalerende instrumenten zoals bemiddeling tot en met juridische middelen die het staken van overlast afdwingen. In het uiterste geval heeft het gemeentebestuur zware middelen voor het sluiten en onteigenen van panden tot zijn beschikking, zoals de wetten Victor, Victoria, Damocles en de Rotterdamwet.

Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering

De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* geeft een overzicht van de verschillende middelen om woonoverlast te bestrijden of voorkomen. Deze handreiking gaat daarnaast dieper in op de bestuursrechtelijke instrumenten om ernstige fysieke en sociale overlast aan te pakken.
De omschreven middelen in deze handreiking zijn getoetst aan de praktijk van gemeenteambtenaren die belast zijn met het tegengaan van woonoverlast.
De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* bestaat uit:

- inventarisatie van veelvoorkomende woonoverlastproblemen;
- handvatten voor het voorkomen en aanpakken van woonoverlast;
- een overzicht van de wettelijke mogelijkheden om woonoverlast aan te pakken;
- handvatten voor samenwerking met andere partijen;
- stappenplannen voor de uitvoering van de bestuursrechtelijke aanpak;
- voorbeeldmateriaal, zoals voorbeeldbrieven en de wetsteksten van de meest gebruikte wetten in dit verband;
- casussen en praktijkvoorbeelden.

De basis van deze handreiking bestaat uit de publicaties van de VROM-Inspectie:

- *Overlast en verloedering; evaluatie van de wetten Victoria en Victor;*
- *Woonoverlast; analyse van de aanpak van woonoverlast en verloedering (kortweg: Onderzoek woonoverlast);*
- *Aanvullingen op rapport Woonoverlast mei 2011.*

Het *Onderzoek woonoverlast* en de *Aanvullingen* bevatten een bijlage met een diepgaande analyse van het juridisch instrumentarium om woonoverlast aan te pakken.

In mei 2010 verscheen de eerste versie van de *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering*. In deze heruitgave is de handreiking aangevuld met nieuwe onderwerpen, zoals bijvoorbeeld de rol die de Vereniging van Eigenaars (VvE) kan spelen bij het tegengaan van overlast. Daarnaast is deze nieuwe versie waar nodig aangepast naar aanleiding van het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Woonoverlast – hinder in en rond de woning – varieert van verloederde tuinen en achterstallig onderhoud tot extreme overlast zoals veroorzaakt door vervallen (drugs)panden, wietplantages of escalerende burenruzies. Deze handreiking behandelt sociale en fysieke woonoverlast in de directe woonomgeving. Overlast in de (iets) wijdere omgeving, zoals bijvoorbeeld overlast van hangjongeren op het plein, wordt niet behandeld. Hier zijn andere publicaties over verschenen, zie daarvoor onder andere www.hetccv.nl.

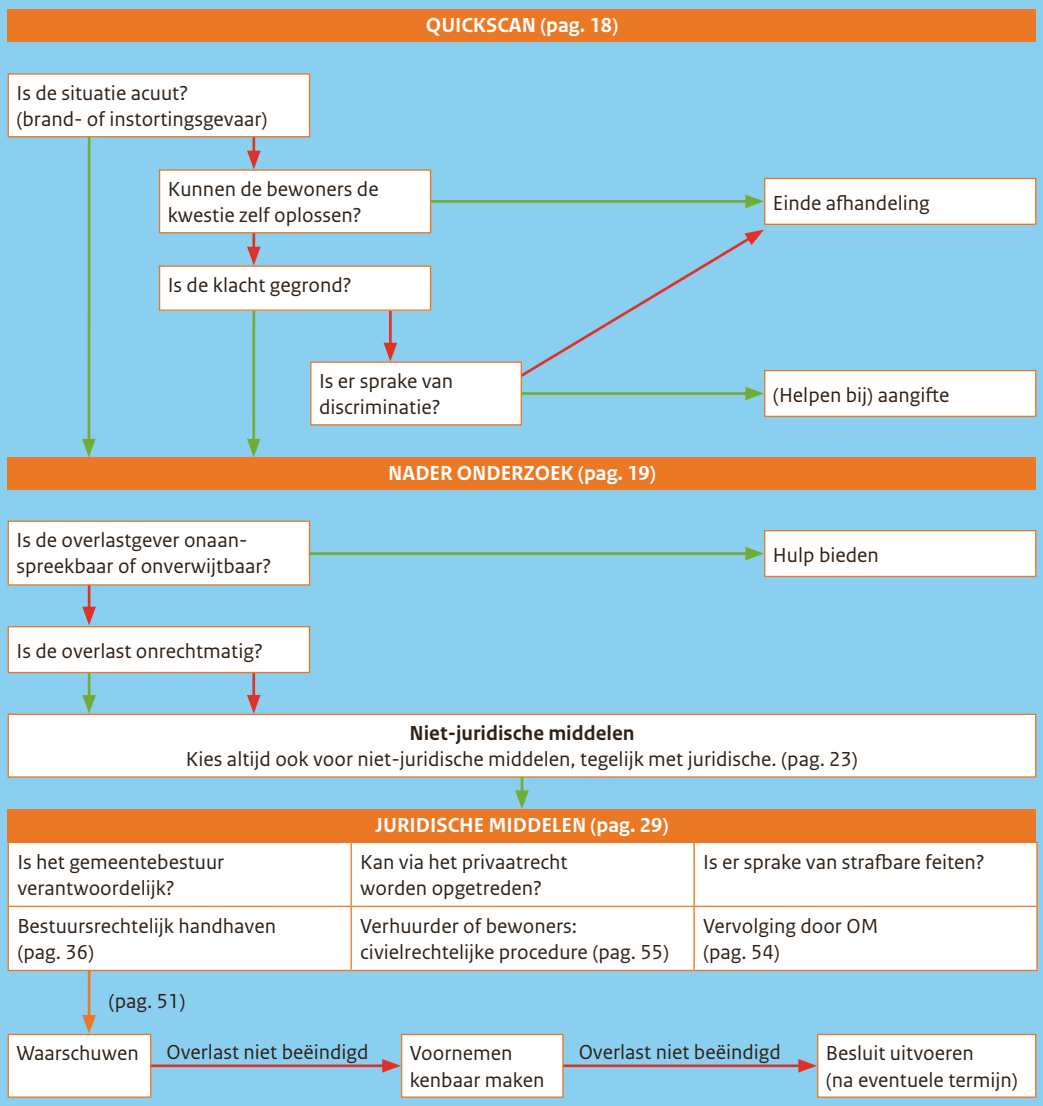
Het succes van de aanpak van woonoverlast is in grote mate afhankelijk van de betrokkenheid van het gemeentebestuur. Het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) heeft de zorg voor de aanpak van zowel beginnende als ernstige of acute woonoverlast.
Met inzet van de juiste middelen op het juiste moment, samenwerking met andere partijen en toewijding van het bestuur is woonoverlast en verloedering efficiënt aan te pakken. Deze handreiking laat zien hoe.

Achtergrond

Naar aanleiding van het onderzoek *Overlast en verloedering; evaluatie wetten Victoria en Victor* zegde de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) mede namens de ministers van Veiligheid en Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de Tweede Kamer in 2009 toe een handreiking Woonoverlast te ontwikkelen.
Deze handreiking verschijnt in het kader van het Actieplan 'Overlast en Verloedering', een onderdeel van het project 'Veiligheid begint bij voorkomen' van de Ministeries van Veiligheid en Justitie en BZK.
Het Actieplan 'Overlast en Verloedering' richt zich op het oplossen van knelpunten, die gemeenten en hun veiligheidspartners in de aanpak van diverse vormen van overlast ervaren. De VROM-Inspectie voert de ontwikkeling van de *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* in opdracht van de minister voor WWI uit.
De VROM-Inspectie houdt toezicht op de naleving van een groot aantal wetten en regels en helpt anderen de naleving van VROM-regelgeving te verbeteren. Het doel van de handreiking is gemeenten te helpen bij de inzet van – met name bestuursrechtelijke – middelen bij de aanpak van fysieke en sociale woonoverlast.
De VROM-Inspectie heeft het juridische onderzoek uitbesteed aan de promovendi mr. M. Vols en mr. N. Vegter en enkele studenten, met begeleiding van prof. mr. J.G. Brouwer van de Rijksuniversiteit Groningen. Daarnaast was er belangrijke inbreng van expertgemeenten en vonden gesprekken plaats met enkele corporatiemedewerkers, Aedes en deskundigen uit de psychiatrie, van de politie en het OM en met beleidsmedewerkers en juristen van de ministeries BZK/WWI, Veiligheid en Justitie en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

Stroomschema

Dit stroomschema verbeeldt de stappen die u zet bij het aanpakken en voorkomen van woonoverlast. De paginanummers verwijzen naar de bijbehorende stukken in de handreiking.



1e verdieping !
Femke
SANNE
HARMEN
WOUTER H.
Julie
Bastiaan Roos
RUBEN BERGAMBAOT
Michel
T. GOMBERT
NINA
BART
P.T.T.
Marie

1 Rollen en verantwoordelijkheden

Er zijn veel verschillende situaties van woonoverlast. Als buren er met elkaar niet meer uitkomen, of als er sprake is van ernstige overlast, zijn verschillende partijen verantwoordelijk voor het aanpakken van de overlastsituaties. Denk bijvoorbeeld aan woningbouwcorporaties en andere verhuurders, bewoners, al dan niet in verenigingverband, zoals een Vereniging van Eigenaars (VvE), gemeentelijke diensten, huiseigenaren en politie, maar ook aan GG&GD, buurtbemiddeling, welzijnswerk, enzovoort.
Bij het aanpakken en oplossen van maatschappelijke problemen hebben instellingen, organisaties, overheidspartners en andere netwerken hun eigen belangen en verantwoordelijkheden. Voor een effectieve samenwerking is het belangrijk dat één partij de regie voert. De gemeente moet daarbij verbindend werken, in dialoog met burgers en organisaties.

» 104-107

- **Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: regie voeren**
- **Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: leefbaarheid bewaken**
- **Rol college van B&W bij aanpak woonoverlast: handhaven openbare orde en veiligheid**
- **Rol verhuurder bij aanpak woonoverlast: waarborgen rustig woongenot**
- **Rol Vereniging van Eigenaars bij aanpak woonoverlast: afspraken maken en bewaken**
- **Rol bewoners bij aanpak woonoverlast: signaleren en verantwoordelijkheid nemen**
- **Rol politie bij aanpak woonoverlast: reageren op acute meldingen**
- **Rol Openbaar Ministerie bij aanpak woonoverlast: vervolgen strafbare feiten**
- **Rol zorg- en hulpverlening bij aanpak woonoverlast: hulp bieden bij psychische- of verslavingsproblemen**

In onderstaand schema staat welke instanties of personen bij overlastsituaties en bij eventuele juridische procedures betrokken zijn. Let wel, de genoemde partijen zijn niet in alle gevallen (in rechte) verplicht om actie te ondernemen.

Wie is de klager?	Wie is de beklaagde?	Wie zijn (eventueel) betrokken?
Klager huurt van corporatie	Beklaagde huurt van zelfde corporatie	Corporatie klager/beklaagde, gemeente, politie/OM
	Beklaagde huurt van andere corporatie	Corporatie van beklaagde, gemeente, politie/OM
	Beklaagde huurt van particulier	Particuliere eigenaar, VvE, gemeente, politie/OM
	Beklaagde is eigenaar-bewoner	Gemeente, Corporatie, politie/OM en VvE
Klager huurt van particulier	Beklaagde huurt van zelfde particulier	Particuliere eigenaar, gemeente, politie/OM
	Beklaagde huurt van corporatie	Corporatie van beklaagde, gemeente, politie/OM
	Beklaagde huurt van particulier	Particuliere eigenaar, gemeente, politie/OM
	Beklaagde is eigenaar-bewoner	Gemeente, politie/OM en eventueel VvE
Klager is eigenaar van zijn woning/heeft appartements-recht	Beklaagde huurt van corporatie	Corporatie van beklaagde, gemeente, politie/OM, VvE
	Beklaagde huurt van particulier	Particuliere eigenaar, gemeente, politie/OM, VvE
	Beklaagde is eigenaar-bewoner	Gemeente, politie/OM en VvE

2 Klachten registreren en afhandelen

In een notendop

- Maak een centraal meldpunt en spreek duidelijk af wat er gebeurt met klachten die elders binnenkomen;
- Opzetten centraal meldpunt woonoverlast;
- Hanteer één systeem van registreren;
- Wees bij meerdere incidenten alert op structurele overlast;
- Stel een privacyreglement op;
- Zorg voor complete en eenduidige dossiervorming;
- Spreek af wie verantwoordelijk is voor de afhandeling.

Voor een effectieve aanpak van woonoverlast is een goede afstemming tussen alle partijen die verantwoordelijk zijn voor de bestrijding van woonoverlast onontbeerlijk. Dat begint bij een eenduidig systeem voor het registreren en afhandelen van klachten, met de volgende voordelen:

- Het is duidelijk welke partij hoofdverantwoordelijk is voor de afhandeling van een klacht;
- Rond iedere klacht wordt een volledig dossier opgebouwd (dat nodig kan zijn bij straf-, huur- of bestuursrechtelijke maatregelen);
- Bewoners met een klacht weten waar zij terecht kunnen en worden niet van het kastje naar de muur gestuurd;
- Gemeente en andere partijen krijgen zicht op de aard en omvang van de woonoverlast in het dorp, de stad, wijk of straat en kunnen hun beleid daarop aanpassen.

De gemeente Groningen heeft sinds 1997 vijf meldpunten zorg en overlast, in elk stadsdeel één. De meldpunten zijn gehuisvest in de bureaus van de basiseenheden van de politie om de lijnen met buurt- en jeugdpolitie kort te houden. Bewoners kunnen meldingen doen via één centraal telefoonnummer en via e-mail.

» 73 **Praktijkvoorbeeld: meldpunten zorg en overlast in Groningen**

Maak een centraal meldpunt en spreek duidelijk af wat er gebeurt met klachten die elders binnenkomen

Een centraal meldpunt woonoverlast verzamelt alle klachten op één plaats, zodat die niet langer verspreid bij verschillende instanties binnenkomen. Een gemeente kan de regie nemen voor een centraal meldpunt waar iedereen terecht kan. Een combinatie van meldpunten is ook denkbaar: huurders dienen hun klachten in bij de eigen verhuurder, overige melders doen dat bij de gemeente. Een andere optie is dat een welzijnsorganisatie de regie in handen neemt voor bijvoorbeeld de opzet van een overlastnetwerk. In ieder geval moeten de betrokken instanties goed afstemmen wie het registratiesysteem opzet en wat ieders rol daarin is. Ook moet altijd duidelijk zijn waar degene waarover geklaagd wordt (de beklaagde) terecht kan.

Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast Den Haag heeft een 'doorzetfunctie: het is één centraal meldpunt waar bewoners overlast kunnen melden. Het meldpunt coördineert de afhandeling van de meldingen door partners uit het netwerk, ziet toe op de voortgang van de behandeling en treedt op als adviseur en als aanjager in het proces.

» 77 **Praktijkvoorbeeld: Meld- en Steunpunt Woonoverlast Den Haag**

Is een centraal meldpunt niet de meest efficiënte optie, bijvoorbeeld in een kleine gemeente? Overweeg dan regionale samenwerking met andere gemeenten. Maak afspraken over hoe instanties of

diensten informatie over meldingen delen en aan elkaar overdragen voor verdere afhandeling.

Opzetten centraal meldpunt woonoverlast

De belangrijkste voorwaarde voor het opzetten van een meldpunt dat als spin in het web functioneert, is voldoende capaciteit aan medewerkers. Hoe bekender het meldpunt is, hoe lager voor bewoners de drempel is om overlast te melden. Zorg dus vóór het oprichten van het meldpunt voor voldoende capaciteit om de mogelijke toename aan klachten te behandelen.

- Richt een loket in waar de burger terecht kan met klachten. Dat kan een fysiek loket zijn, maar ook bijvoorbeeld een telefoonlijn en een formulier op een website; » 71 **Praktijkvoorbeeld: klachtenformulier gemeente Den Haag**
- Maak breed bekend dat er een centraal meldpunt woonoverlast bestaat en dat klachten daar welkom zijn. Maak daarbij heel duidelijk met welke klachten mensen terecht kunnen bij het meldpunt woonoverlast. Kunnen ze daar bijvoorbeeld ook losliggende stoeptegels melden of niet? Zorg ook dat alle betrokken instanties verwijzen naar het meldpunt;
- Zorg voor goede (telefonische) bereikbaarheid, een snelle reactie op meldingen en een vlotte inzet van een vervolgactie zoals een informeel gesprek met klager en beklaagde door bijvoorbeeld de wijkagent of een medewerker van een woningcorporatie of gemeente;
- Houd de lijnen tussen de medewerkers van het meldpunt en de uitvoerenden van partnerorganisaties kort;
- Maak van iedere melding een dossier aan, bewaak de voortgang en beheer het dossier tot en met de afhandeling.

Niet alle meldingen zullen direct bij het meldpunt terecht komen. Bij geluidsoverlast in de nacht bellen mensen algauw de politie. Veel huurders van corporatiewoningen zullen hun woningcorporatie aanspreken. Soms is ook expliciet vastgelegd dat woningcorporaties het eerste aanspreekpunt zijn. Zorg voor duidelijke afspraken tussen alle partijen onderling over wat er gebeurt met klachten die op een andere plaats binnenkomen dan bij het meldpunt, bijvoorbeeld bij instanties waar de klacht niet 'thuishoort'. Verwijs je dan als instantie de bewoner alleen door naar het meldpunt, of maak je zelf ook een melding?

Hanteer één systeem van registreren

Een centraal meldpunt is met name ook een centraal registratiepunt, waar informatie wordt gebundeld en de aanpak wordt gecoördineerd. Door alle meldingen en situaties op één plaats te verzamelen, wordt het mogelijk verschillende gevallen met elkaar te vergelijken en kennis te bundelen. Daardoor hoeft niet iedere instantie steeds opnieuw het wiel uit te vinden. Centrale registratie is ook een randvoorwaarde voor de coördinatie van de (gezamenlijke) afhandeling. Registreer alle meldingen op dezelfde manier, liefst binnen één (digitaal) systeem waar alle betrokken partijen toegang tot hebben. Relevante gegevens om op te slaan per melding zijn bijvoorbeeld:

- de gegevens van de melder;
- de gegevens van het pand waar de overlast vandaan komt;
- de aard van de overlast;
- verslag gesprek met overlastgever (of reden waarom dat niet is gebeurd).

De registratie van de melding vormt het begin van een dossier, waar later bijvoorbeeld correspondentie en het verslag van de quickscan of het nader onderzoek aan toe kunnen worden gevoegd.

Wees bij meerdere incidenten alert op structurele overlast

Het is aan de gemeente om ook meldingen waarbij wordt bemiddeld tussen verschillende partijen (dus waar niet wordt gehandhaafd) te registreren, zodat zij bij meerdere incidenten eventueel het structurele karakter van de overlast kan herkennen. Denk aan het wegpesten van een gezin of persoon door buurtgenoten.

Stel een privacyreglement op

Wanneer verschillende partijen samen gegevens beheren en uitwisselen, is een privacyreglement noodzakelijk (zeker bij bijvoorbeeld het opstellen van een lijst van overlastpanden). Daarin komen aan de orde:

- definities gebruikte begrippen en omschrijving genoemde partijen (begripsbepalingen);
- doel van de verwerking en uitwisseling van persoonsgegevens;
- geheimhoudingsplicht;
- de gegevens die worden verzameld;
- verstrekking aan derden;
- beveiliging;
- bewaartermijn;
- verantwoordelijkheidsverdeling;
- gebruikers;
- informatieplicht;
- rechten betrokkenen;
- recht op inzage.

Aan de meldpunten Zorg en Overlast in Amsterdam werken onder regie van het stadsdeel veel verschillende partijen aan de afhandeling van meldingen, zoals politie, GGD en diverse zorgorganisaties (thuiszorg, verslavingszorg), welzijnswerk en woningcorporaties. De samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in een protocol. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over geheimhouding en dossiervorming.

» 68 **Praktijkvoorbeeld: privacyafspraken, Amsterdam**

Meld het verzamelen van persoonsgegevens bij het Cbp!

Een lijst met overlastgevende panden (of een lijst met eigenaren), is al snel tot persoonsgegevens te herleiden. Meld een dergelijke actie, zoals het gebruiken van een algemene lijst met overlastpanden of de verwerking van persoonsgegevens, aan bij het College bescherming persoonsgegevens.

Zorg voor complete en eenduidige dossiervorming

Een belangrijke voorwaarde voor een adequate aanpak van woonoverlast is een goede registratie van de klachten en een gedegen dossieropbouw. Leg vanaf de eerste melding de klacht(en) uitgebreid vast. Maak altijd een dossier, en zorg dat het ook bruikbaar is voor andere organisaties. Ook als iets een kleine, makkelijk op te lossen kwestie lijkt, is het raadzaam een zorgvuldig en breed inzetbaar dossier aan te leggen. Uit ervaringen van gemeenten blijkt dat van te voren niet is in te schatten welke melding uiteindelijk tot een procedure of rechtsgang gaat leiden en welke organisatie die zal inzetten. Zorg ervoor dat uw eigen organisatie of een andere bij een (bestuurs)rechtelijke procedure direct aan de slag kan met een correct dossier. Zo hoeven er geen stappen opnieuw worden gezet.

Besteed aandacht aan de administratieve kant en neem eventuele rapportages van politie of toezichthouders op over overtredingen of verstoring van de openbare orde.

Maak daarnaast in het dossier ook de procedure inzichtelijk en laat zien dat deze zorgvuldig is verlopen, met name naar de beklaagde toe. Zorg bijvoorbeeld dat er een aanwijzingsbesluit GBA-controle is, en dat bevindingen onder ambtseed zijn opgesteld door daartoe aangestelde ambtenaren. Het opbouwen van een dossier gaat in eerste instantie om waarheidsvinding, niet om zoeken naar bewijslast.

Hoe robuust het dossier is, hangt onder meer af van de aard van de overlast en de zwaarte van de mogelijke maatregel. In geval van een kapot tuinhekje is een minder zwaar dossier nodig dan bij het vermoeden van drugshandel. Wat de aard van de overlast ook is, het onderzoek moet in ieder geval zorgvuldig zijn verricht, zodat eventuele bestuursrechtelijke besluiten goed gemotiveerd kunnen worden.

Nota bene: het opbouwen van een gedegen dossier is ook van belang om privaatrechtelijke stappen te kunnen zetten op basis van het burenrecht of huurrecht.

Anonieme verklaringen in dossiers voor bestuursrechtelijke handhaving
Bij het opstellen van het dossier is het van belang ook anonieme klachten te documenteren. Registreren van anonieme klachten is ten eerste nuttig om een beeld te krijgen van overlast in de gemeente. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om, als het dossier uiteindelijk toch tot een gang naar de rechter leidt, de verklaring te gebruiken mét bewaking van de anonimiteit. Wanneer u anonieme klachten verifieert en onderbouwt met bijvoorbeeld eigen waarnemingen en bewijzen van handhavingsacties, kunnen ze in een bestuursrechtelijke procedure worden gebruikt. In geval van intimidatie komt het bijvoorbeeld voor dat mensen geen aangifte durven doen. De politie kan dan anonieme verklaringen opnemen en zelf verklaren begrip te hebben voor de angst van de klagers om aangifte te doen, gezien de eigen observaties en ervaringen met de overlastveroorzaker.

Uit het dossier moet duidelijk worden:
- wanneer de overlast heeft plaatsgevonden en waar;
- wie de veroorzaker is en wie de klager ;
- welke juridische en niet-juridische stappen door verschillende partijen genomen zijn;
- welke correspondentie er tot nog toe heeft plaatsgevonden.

Processen-verbaal kunnen niet zomaar aan derden worden verstrekt, conform artikel 39f Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens. Maar in sommige gevallen kunnen ze wel gebruikt worden in een overlastzaak. Recent heeft het gerechtshof van Den Haag geoordeeld dat het proces-verbaal uit de strafzaak tegen een huurder in de civiele procedure door de corporatie mocht worden opgevoerd als bewijs. Het recht op privacy van de huurder moest in dit geval – ontbinding van het huurcontract wegens drugshandel – wijken voor het belang van de verhuurder. Het gerechtshof van Den Haag deed deze uitspraak op 15 februari 2011. Deze uitspraak was bij het uitkomen van deze handreiking nog niet gepubliceerd.

» 95 **Tips en suggesties: vaste onderdelen woonoverlastdossier**

Spreek af wie verantwoordelijk is voor de afhandeling
Zorg met alle samenwerkende partners dat burgers met hun klacht niet van het kastje naar de muur worden gestuurd. Huurders uit de particuliere sector, huurders van corporatiewoningen en eigenaar-bewoners moeten terecht kunnen bij het meldpunt. Na de melding neemt één partij de verantwoordelijkheid voor de afhandeling van de klacht (ook als andere partijen uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor bijvoorbeeld bestuurs-rechtelijke maatregelen). Bij complexe meldingen zijn er meerdere partijen betrokken bij de afhande-ling. Zet het systeem zo op dat per klacht snel duidelijk is wie bij de afhandeling betrokken is en welke partij hoofdverantwoordelijk wordt.

Afstemming met Veiligheidshuis
In sommige gebieden is ook een Veiligheidshuis actief waarin verschillende organisaties samenwerken om sociale veiligheid te bevorderen. Neem bij ernstige overlastsituaties vóór het uitvoeren van een interventie contact op met het Veiligheidshuis, om na te gaan of er niet al een persoons-gerichte aanpak is voor de overlastgever(s).
» **Meer informatie: www.veiligheidshuis.nl**

Verschil van inzicht
Niet altijd zijn alle betrokken professionals het eens over de aanpak van een overlastcase. Vraag is dan hoe je omgaat met verschil van inzicht. Een mogelijke methode is het 'Opschalingsmodel', waarbij in snel tempo en met korte lijnen een kwestie naar een steeds hogere bestuurslaag wordt getild.
» 75 **Praktijkvoorbeeld: opschalingsmodel**

3 Meldingen onderzoeken

In een notendop

Voer eerst een quickscan uit

1 Is de situatie acuut?
Ja: handel meteen.
Nee: verder met quickscan.

2 Kunnen bewoners het zelf oplossen?
Ja: help bij de oplossing en voeg het verslag in het dossier. Nee: verder met quickscan.

3 Is de klacht overduidelijk ongegrond?
De klacht is niet overduidelijk ongegrond: voer nader onderzoek uit.
De klacht is overduidelijk ongegrond: meld klager dat de klacht niet wordt behandeld (maar blijf alert of er sprake is van discriminatie).

4 Is er sprake van discriminatie?
Ja: adviseer de gediscrimineerde partij aangifte te doen van discriminatie en doe nader onderzoek naar de overlast. Daarnaast: meld discriminatie of pesterijen bij bijvoorbeeld bemiddelaars/hulpverlening. Nee: voer nader onderzoek uit naar de overlastzaak.

Voer nader onderzoek uit

Is de klacht mogelijk gegrond, maar niet acuut en is er geen mogelijkheid dat de bewoner het zelf oplost? Voer dan nader onderzoek uit:

- Meld betrokkenen dat er een klacht is.
- Moet de overlastgever geholpen worden omdat hij niet aanspreekbaar is, of omdat de overlast hem niet is aan te rekenen?
- Vraagt de aard van de klacht om juridische of niet-juridische maatregelen of om een mengvorm?

De behandeling van een klacht start met een quickscan van de situatie. Daarna volgt eventueel nader onderzoek naar de aard van de overlast. Denk aan buurtonderzoek door de wijkagent met de woonconsulent, politieobservatie, of huisbezoek door een handhaver of handhavingsteam.

» 97 **Tips en suggesties: Checklist huisbezoek**

In alle gevallen, op welk moment de afhandeling ook stopt, geldt: besteed aandacht aan nazorg. Stel de klager en beklaagde op de hoogte van de gezette stappen (en eventuele vervolgacties). Controleer na een tijdje ook of de relatie tussen klager en beklaagde weer is hersteld.

Direct bij binnenkomst van de melding moet duidelijk zijn welke partij het voortouw neemt bij de afhandeling. Die partij opent ook vanaf het begin

het dossier en zorgt dat dat compleet blijft. Na analyse van de klacht wordt de verantwoordelijkheid van de afhandeling eventueel overgedragen aan een andere partij.

Voer eerst een quickscan uit
Voer een quickscan uit:
1. Is de situatie acuut?
Ja: handel meteen.
Nee: verder met quickscan.

Van een acute klacht is bijvoorbeeld sprake bij een pand dat op instorten staat, bij een brandgevaarlijke wietplantage, gewelddadig gedrag of drugshandel. Neem bij een acute melding onmiddellijk poolshoogte, zorg dat u snel over een machtiging kan beschikken, door goede werkafspraken te maken. En neem maatregelen, zoals een spoedsluiting op grond van de wetten Victoria, Damocles of Rotterdamwet (art. 17 Woningwet).
» 115 **Modelbrief 7, spoed** Stel in het geval van een huurwoning de eigenaar meteen op de hoogte en regel een machtiging tot binnentreden als dat nodig is. » 126 **Modelbrief 12: machtiging tot binnentreden**

Voer een quickscan uit:
2. Kunnen de bewoners het zelf oplossen?
Ja: help bij de oplossing en voeg het verslag in het dossier.
Nee: verder met quickscan.

Streef naar de-escalatie: ga na of de klager de beklaagde al heeft aangesproken. Zo niet, adviseer de melder dat alsnog te doen. Als de klager het lastig vindt om de beklaagde aan te spreken kan er iemand meegaan, bijvoorbeeld een buurtbemiddelaar, corporatiemedewerker, bestuurslid van een VvE of een medewerker van de gemeente. » 96 **Tips en suggesties: buurtbemiddeling** Als de bewoners er onderling uitkomen, voeg dan een verslag van de afhandeling in het dossier. Controleer wel of de verhoudingen inderdaad zijn hersteld. Is de overlastgever niet aanspreekbaar, neem de afhandeling dan in eigen hand.

Voer een quickscan uit:
3. Is de klacht overduidelijk ongegrond?
De klacht is niet overduidelijk ongegrond: voer nader onderzoek uit.
De klacht is overduidelijk ongegrond: meld klager dat de klacht niet wordt behandeld.

Onderzoek of de klacht overduidelijk ongegrond is. De klager kan zich bijvoorbeeld snel ergeren of een slechte verstandhouding hebben met de beklaagde. Een medewerker van het meldpunt of een andere functionaris neemt daarom poolshoogte om een eerste indruk te krijgen. Een informeel gesprek met de beklaagde kan een onderdeel van de quickscan (of: vooronderzoek) zijn. In geval van bijvoorbeeld rommel in de tuin kan de medewerker meteen beoordelen in hoeverre de klager een punt heeft. In geval van geluidsoverlast is dit moeilijk direct te beoordelen. Is de klacht overduidelijk ongegrond, meld dat aan de klager. Blijf alert op discriminatie in de relatie tussen klager en beklaagde. Voer bij twijfel of de klacht ongegrond is altijd nader onderzoek uit.

Voer een quickscan uit:
4. Is er sprake van discriminatie?
Ja: adviseer de gediscrimineerde partij aangifte te doen van discriminatie en doe nader onderzoek naar de overlast. Daarnaast: meld discriminatie of pesterijen bij bijvoorbeeld bemiddelaars/hulpverlening. Nee: voer nader onderzoek uit naar de overlastzaak.

Wees alert op discriminatie. Over het algemeen begint een discriminatieconflict tussen buren als een 'reguliere burenruzie'. Maar als mensen door buren op hun persoonskenmerken worden aangesproken (etniciteit, culturele achtergrond, seksuele gerichtheid), in plaats van op hun gedrag, is dat bijzonder kwetsend voor de persoon in kwestie. Het slachtoffer van discriminatie zal niet altijd kunnen of willen benoemen dat er sprake is van discriminatie.
Voor de instantie waar de overlastmelding binnenkomt vereist het vaardigheid om discriminatie te herkennen. Zowel de melder van overlast als de beklaagde kan slachtoffer van discriminatie zijn. Voor het tegengaan van discriminatie is geen vast recept te geven. Het is belangrijk om op het netvlies te houden dat dit kan spelen als een handhavingstraject wordt ingezet.

Wijs bij het slachtoffer op de mogelijkheid om aangifte te doen. Bij discriminatie is de politie altijd verplicht de aangifte op te nemen. Optreden kan op basis van het strafrecht. Een discriminatoire belediging is een strafbaar feit (artikel 137c Wetboek van Strafrecht). De politie heeft niet alleen als taak op te treden als een en ander al uit de hand gelopen is, maar kan ook vóórdat er sprake is van een strafbaar feit tussen partijen bemiddelen. Een waarschuwing van de politie aan de overlastveroorzaker kan genoeg zijn om de overlast te doen beëindigen.
Als er sprake is van meerdere incidenten, is het van belang om de achtergronden en het eventuele structurele karakter te herkennen (bijvoorbeeld bij het wegens etniciteit of seksuele gerichtheid wegpesten van een gezin of persoon). Het is aan de gemeente om de regie te nemen en samen met de verschillende partijen actie te ondernemen. In urgente situaties is het van belang dat bestuurders niet alleen verantwoordelijkheid nemen voor het beleid, maar ook voor de uitvoering.

In een gemeente werd een vluchtelingengezin door buren weggepest. Verhuurder, gemeente, politie en buurtbemiddelaars zijn niet tot een adequate oplossing gekomen. Het gezin moest de woning verlaten.
In een andere gemeente bedreigden buren jarenlang een homoseksuele jongen vanwege zijn seksuele gerichtheid. ("We moeten hier geen homo's, het is een nette buurt.") De jongen is op een gegeven moment zwaar mishandeld. Het herkennen van vooroordelen en discriminatie vraagt bepaalde vaardigheden, er zijn geen algemene vuistregels voor.

» **Meer informatie op de website www.art1.nl**

Voer nader onderzoek uit
Nader onderzoek: Meld betrokkenen dat er een klacht is

Melden bij beklaagde

Meld bij een mogelijk gegronde klacht de beklaagde dat er een klacht is en dat die nader wordt onder-

zocht. Meld dit in een officiële brief, maar lever deze bij voorkeur wel persoonlijk af. Het afleveren van de brief is een goede aanleiding om te kijken of de overlast met een goed gesprek kan worden beëindigd. Alleen een brief sturen heeft vaak weinig effect: het komt regelmatig voor dat de bewoner de brief niet begrijpt of terzijde legt. De combinatie van langsgaan voor een gesprek en een brief overhandigen blijkt in de praktijk vaak veel effect te hebben. Een andere mogelijkheid is de beklaagde uit te nodigen voor dit gesprek, bijvoorbeeld op het gemeentehuis. » 109 **Modelbrief 2: meld de beklaagde dat er een klacht is binnengekomen**

Melden bij (appartements)eigenaar

Als de beklaagde een huurder is, meld dan aan verhuurder dat er een klacht is die nader wordt onderzocht en mogelijk consequenties heeft voor hem als eigenaar. Houd de eigenaar op de hoogte van alle stappen en voorzie hem van contactgegevens van behandelaar van de klacht. Is de eigenaar onvindbaar, neem de melding in ieder geval op in het dossier, met de aantekening dat de eigenaar onvindbaar is.
Zijn er meerdere eigenaren, meld de klacht dan aan álle eigenaren van de betreffende woning en aan het bestuur van de VvE. (De VvE hoort vindbaar te zijn via de Kamer van Koophandel: vanaf 1 januari 2010 moet iedere VvE daar verplicht staan ingeschreven.)

Nader onderzoek: Heeft de beklaagde hulp nodig, omdat hij niet aanspreekbaar is, of omdat de overlast hem niet is aan te rekenen?

Beklaagde niet aanspreekbaar

Een gegronde klacht kan verschillende oorzaken en achtergronden hebben. Onderzoek of de persoonlijke omstandigheden van de beklaagde – zoals psychische problemen of verslaving aan alcohol of drugs – er aan bijdragen dat hij overlast veroorzaakt. Diezelfde omstandigheden kunnen invloed hebben op zijn aanspreekbaarheid.

De gemeente Leeuwarden werkt met een protocol voor het bieden van zorg en hulpverlening bij hygiënische woonproblemen, gericht op zorg en hulpverlening. In eerste instantie is die hulp op vrijwillige basis. Mocht dat niet voldoende werken, wordt de vervuiling eventueel met dwang aangepakt. Onder andere om herhaling te voorkomen wordt er ook een zorgtraject gestart.

» 74 **Praktijkvoorbeeld: aanpak hygiënische woonproblemen, gemeente Leeuwarden**

Niet alleen veroorzaken mensen met psychische problemen relatief vaak overlast, zij zijn ook vaker slachtoffer van (gewelddadige) overlast. Het behoud van de woning is zeer in het belang van de patiënt en de behandeling, schakel daarom zo vroeg mogelijk in het traject hulpverleners of zorginstellingen in. Overlastgevers met psychische problemen melden zich anders pas bij de hulpverlening wanneer de woning is gesloten of het huurcontract is ontbonden. Vaak kan een combinatie van zorg en handhaving goed helpen. Dwing bijvoorbeeld behandeling of gedragsverandering af door te dreigen met het ontbinden van het huurcontract of bijvoorbeeld dwangsommen in verband met overtreding van bouwwet- en regelgeving. Blijf daarbij wel goed en duidelijk communiceren, anders werkt de aanpak minder goed.

Is iemand een gevaar voor anderen of zichzelf (bijvoorbeeld als huisuitzetting dreigt), behoren een rechtelijke machtiging (RM) of een inbewaringstelling (IBS) tot de mogelijkheden.
Als de achtergrond van de beklaagde daar aanleiding toe geeft, is het verstandig om zorginstanties in te schakelen. Mogelijk is de beklaagde al in behandeling. Zo niet, dan is behandeling wellicht wenselijk. Behandeling als psychosociale zorg in combinatie met woonbegeleiding kan de overlast verminderen. Onderzoek met de hulpverlenende instanties de beste aanpak. Weigert de beklaagde of overlastgever iedere vorm van hulpverlening, zit er niets anders op dan handhavend op te treden.

Overlast is beklaagde niet geheel aan te rekenen

Er zijn omstandigheden denkbaar waarin de overlast niet volledig aan de overlastgever is aan te rekenen. Beëindig in dat geval eventuele onrechtmatige overlast, maar zoek ook naar manieren om de overlastgever te helpen. Voorbeelden van gevallen waarbij corporaties, handhavende en hulpverlenende instanties samen moeten werken:

- Een verward persoon veroorzaakt overlast;
- Een persoon veroorzaakt zelf geen overlast, maar is niet bij machte op te treden tegen anderen die in zijn huis overlast veroorzaken;
- De kwaliteit van de woning is slecht, waardoor normaal woongedrag overlast veroorzaakt;
- Een gezin woont legaal in een woning, die eigenlijk te klein of te slecht is. Het gezin is (nog) niet in aanmerking gekomen voor een grotere woning;
- Hennepkwekerij onder druk van een criminele organisatie.

De gemeente Groningen experimenteert met Noorderslag, een project waarbij bewoners door de politie geholpen worden overlastgevend bezoek buiten de deur te houden, op basis van huisontzeggingen en aangifte van huisvredebreuk. De politie komt regelmatig langs om overlastgevende bezoekers te weren. Deze methode is nog niet uitvoerig juridisch getoetst.

» 76 **Praktijkvoorbeeld (experimenteel): Noorderslag in Groningen**

Nader onderzoek: Vraagt de aard van de klacht om juridische of niet-juridische maatregelen of om een mengvorm?

Overlast kan onrechtmatig of niet-onrechtmatig zijn. Kies op basis van de aard (onrechtmatig of niet) en bijvoorbeeld de ernst van de overlast de juiste maatregelen: moeten die juridisch zijn of juist niet, of moet er een mengvorm worden gekozen?

Onrechtmatige overlast of niet?

Overlast of hinder is onrechtmatig als iemand:

- Inbreuk maakt op een recht. Bijvoorbeeld een raam ingooien of iemand mishandelen;
- Iets doet of nalaat dat in strijd is met een wettelijke plicht. Bijvoorbeeld de tuin laten vervuilen of bij een gebouw de eisen van het Bouwbesluit niet nakomen;
- Iets doet of nalaat dat in strijd is met het ongeschreven recht (de maatschappelijke zorgvuldigheid). Bijvoorbeeld rumoer, stank, rook of gassen verspreiden of iemand licht en lucht onthouden. Dit gedrag is niet precies bij wet verboden, maar wordt over het algemeen wel gezien als maatschappelijk ongewenst.

De handhaver weegt – met behulp van het dossier – af of er sprake is van onrechtmatige hinder op basis van de factoren: aard, ernst, duur, omvang, veroorzaakte schade (of kosten om die te voorkomen) van de hinder en de belangen van de gehinderde. Als iemand bijvoorbeeld eens een keer geluidsoverlast veroorzaakt is er geen sprake van onrechtmatige hinder. Voortdurend geluidsoverlast veroorzaken is wel onrechtmatig. Eenmalig een barbecue opzetten met veel rook geeft weliswaar overlast, maar geen onrechtmatige overlast.

Welke maatregelen?

Zet geen juridische middelen in als de overlast niet onrechtmatig is. De bewoners horen de problemen zelf op te lossen. Lukt hen dat niet, zorg dan voor ondersteuning, bijvoorbeeld in de vorm van bemiddeling. Schakel hulpverlening in wanneer zorg kan bijdragen aan een oplossing. Stel in ieder geval altijd zowel de klager als de beklaagde op de hoogte van de manier waarop de klacht wordt afgehandeld.

Ook onrechtmatige overlast wordt bij voorkeur opgelost door de bewoners zelf, of met niet-juridische middelen zoals buurtbemiddeling. Als dat niet mogelijk is, moeten instanties handhavend optreden. De handhavingsmaatregelen moeten kloppen met de zwaarte van het geval: bij veel gevallen van overlast volstaat bijvoorbeeld vaak een waarschuwingsbrief.

» 112-113 **Modelbrieven 5.1 en 5.2, Waarschuwingsbrieven**

Onrechtmatige overlast biedt grofweg drie keuzes voor in te zetten middelen:

- De overlast is onrechtmatig, maar is het best aan te pakken met niet-juridische middelen;
- De overlast is onrechtmatig én eenduidig, dus aan te pakken met één juridisch middel;
- De overlast is onrechtmatig en complex, dus aan te pakken vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende juridische middelen.

Welk juridisch middel wordt ingezet hangt af van welk middel het beste resultaat oplevert, maar ook van de belangen van degene die overlast ondervindt en de belangen van de partijen die (mede)verantwoordelijk zijn voor de aanpak:

- Bestuursrecht; herstel van een wettelijk voorschrift, wegnemen van de gevolgen van een overtreding en het voorkomen van herhaling. In sommige gevallen bestraffen. De ene keer is het college van B&W het bevoegd gezag, de andere keer de burgemeester;
- Strafrecht; bestraffen, het voorkomen van herhaling. Hierin neemt het Openbaar Ministerie de vervolgingsbeslissing;
- Privaatrecht (van belang zijn met name het huurrecht, het appartementsrecht en het burenrecht). Buren kunnen elkaar via de civiele rechter aanspreken. Op basis van het huurrecht kan ook de verhuurder huurders aanspreken. De gemeente kan daarbij buurtverenigingen die civielrechtelijke stappen zetten ondersteunen met financiële middelen of kennis, of ze kan wellicht zelf actie ondernemen.

Welke maatregelen: complexe gevallen

Soms is door bijvoorbeeld een stapeling van overlastvormen de situatie zo complex, dat er sprake is van verschillende feiten waarop verschillende (juridische) middelen kunnen worden ingezet. Houd dan een casusoverleg met de betrokken instanties om te bepalen wat de meest effectieve aanpak is en wat de wettelijke grondslagen voor optreden zijn. Mogelijke partners zijn gemeente, VvE's, politie, OM, woningcorporaties en organisaties voor hulpverlening.

Casus: bij het aanpakken van vervuiling en verloedering in een woning, veroorzaakt door een echtpaar, is de vraag cruciaal of er sprake is van gevaar voor de veiligheid en gezondheid. Als dat zo is bieden bijvoorbeeld Bouwverordening en Woningwet handhavingsmogelijkheden. Belangrijker is de vraag of het gedrag voortkomt uit psychosociale problemen. In dat geval is het bieden van zorg en hulpverlening eerst aan de orde, eventueel in combinatie met bestuursdwang.

» 81 **Casus: verzameldrang en verloedering**

Complexe situaties vergen vaak een langdurig traject. Vergeet niet om de klager (en beklaagde) van de voortgang op de hoogte te houden.

4 Praten en afspraken maken: niet-juridische middelen

In een notendop

- Bewoners lossen zelf hun geschillen op door overlastgevers aan te spreken en afspraken te maken;
- Buurtvereniging of bewonerscommissie signaleert overlast en pakt die aan;
- Buurtbemiddelaar of mediator bemiddelt tussen twee partijen en legt afspraken vast;
- Huismeester signaleert en spreekt aan;
- Buurtregisseur of wijktoezichthouder
- signaleert en verbindt partijen;
- Zorginstellingen bieden hulp aan overlastgevende verslaafden of psychiatrische patiënten.

In de praktijk blijken niet-juridische middelen vaak tot een bevredigende oplossing te leiden in overlastsituaties. De regie hierover ligt primair bij de gemeente. Gemeenten kunnen middelen en systemen als buurtbemiddeling, een buurtregisseur of een bewonersvereniging stimuleren en faciliteren, bijvoorbeeld door een speciale ambtenaar in te stellen, uren vrij te maken, fysieke ruimte te bieden, informatie te geven enzovoort. Belangrijke partner hierin zijn woningcorporaties, die er belang bij hebben dit soort – veelal preventieve – middelen te faciliteren. Niet-juridische instrumenten kunnen worden ingezet bij de aanpak van concrete overlastgevallen en om overlast te voorkomen.
Veel niet-juridische middelen, zoals het werk van een huismeester, kunnen overlast 'in de kiem' smoren, met andere woorden: de kwestie al oplossen voordat er sprake is van een formele klacht. Streef ernaar om een beeld te krijgen van het werk van de verschillende signalerende en bemiddelende personen, bijvoorbeeld door hen een logboek te laten bijhouden. Deze informatie kan van waarde zijn bij het bepalen van de (structurele) overlast, maar ook bij het vormen van een dossier als situaties verergeren of uitmonden in 'formele' klachten. Uit het *Onderzoek woonoverlast* van de VROM-Inspectie bij verschillende gemeentes blijkt dat een wijkagent en buurtbemiddeling elkaar zeer goed kunnen aanvullen.
Let wel: houd de vaart in de aanpak. Als blijkt dat de niet-juridische middelen niet snel genoeg resultaat opleveren, zet dan tijdig juridische middelen in.

Bewoners lossen zelf hun geschillen op door overlastgevers aan te spreken en afspraken te maken

Bewoners kunnen overlast zelf tegengaan, bijvoorbeeld door er met elkaar over te spreken, duidelijke regels vast te stellen en deze ook zelf na te komen. Hierbij is het van belang dat bewoners degene die overlast veroorzaakt aanspreken op zijn gedrag. Veel mensen beseffen namelijk niet dat zij overlast veroorzaken, totdat zij erop gewezen worden. Zijn zij zich eenmaal bewust van de overlast die ze veroorzaken, zijn zij vaak bereid tot overleg en het zoeken naar een oplossing.

Buurtvereniging of bewonerscommissie signaleert overlast en pakt die aan

In een wooncomplex, wijk of buurt kan de buurtvereniging of bewonerscommissie een positieve rol spelen in het tegengaan van overlast door:

- Het onderwerp woonoverlast op de agenda te zetten in bijvoorbeeld de buurtkrant, een nieuwsbrief, of in een bewonersavond of -vergadering;
- Positieve acties te ondernemen die buurtbewoners stimuleren de overlast te stoppen of aan te pakken;
- Signalen richting de gemeente af te geven en projecten als buurtvader- of buurtbemiddeling mee te initiëren;

- Te helpen met het tot stand brengen van afspraken tussen bewoners onderling en met de gemeente of verhuurder.

Wooncorporatie Wonion in Gelderland stimuleert mooie en goed bijgehouden tuinen met een wedstrijd waarbij geldprijzen te winnen zijn.

» 75 **Praktijkvoorbeeld: bevorderen bijhouden tuinen met wedstrijd**

Buurtbemiddelaar of mediator bemiddelt tussen twee partijen en legt afspraken vast

Buurtbemiddeling en mediation zijn gericht op het vinden van een voor alle betrokkenen aanvaardbare oplossing van een geschil. Hierbij staat het herstel van de communicatie tussen buurtbewoners die problemen hebben centraal. De bemiddelaar inventariseert met de betrokkenen de situatie en brengt de overeenkomsten en verschillen tussen hun wensen en verwachtingen in kaart. Vervolgens helpt de bemiddelaar de betrokkenen met het voeren van een gesprek en begeleidt hen bij het vinden van een oplossing. De oplossing en afspraken die voortkomen uit het overleg kunnen leiden tot bepaalde 'woonafspraken'. Hierdoor wordt het voor betrokkenen gemakkelijker elkaar aan te spreken op storend gedrag.

In Utrecht worden (beginnende) burenconflicten bemiddeld door getrainde vrijwilligers. Veel conflicten kunnen zo worden opgelost voor ze uit de hand lopen. Bij bijvoorbeeld gevallen van extreme overlast of crisissituaties komt een netwerk van professionals (politie, woningcorporaties, GG en GD, maatschappelijk werk, verslavingszorg, OGGZ-instellingen (bemoeizorg, psychiatrie) onder leiding van een casemanager in actie.

» 70 **Praktijkvoorbeeld: buurtbemiddeling, Het Utrechts Model**

» **Meer informatie: Handboek Buurtbemiddeling, het CCV, www.hetccv.nl**

Huismeester signaleert en spreekt aan

De huismeester (of complexbeheerder, in dienst van de verhuurder) kan in een vroeg stadium mogelijke overlastsituaties signaleren en betrokkenen hierop aanspreken. Ook kan hij deze problemen onder de aandacht brengen van de (buurt)bewoners door berichten te plaatsen op het mededelingenbord of alle bewoners aan te schrijven. Als het nodig is, kan een huismeester vergaande problemen aanhangig maken bij overige partijen (gemeente, verhuurder, politie, brandweer, welzijnswerk) en meedenken over een oplossing. Daarnaast kan een huismeester assisteren bij het uitvoeren van acties ter bevordering van de leefbaarheid en het tegengaan van overlast.

Buurtregisseur of wijktoezichthouder signaleert en verbindt partijen

De buurtregisseur (of wijktoezichthouder, buurtagent, BOA-toezichthouder openbare orde enzovoort) ondersteunt bewoners bij het in stand houden van een prettig leefklimaat. Hij is hun aanspreekpunt en geeft voorlichting en informatie over regels en alternatieven. Daarnaast heeft de buurtregisseur of wijktoezichthouder een signalerende en rapporterende functie. Hij treedt op als verbindende schakel tussen verschillende partijen en bemiddelt bij het zoeken naar een oplossing. Als het nodig is verwijst hij bewoners met overlastproblemen door naar de juiste instantie. Daarnaast kan de buurtregisseur of wijktoezichthouder bewoners actief aansporen om mee te denken over oplossingen of goede initiatieven en deze bovendien onder de aandacht brengen van de gemeente en andere partijen.

» 69 **Praktijkvoorbeeld: buurtbeheerder in Harderwijk**

Zorginstellingen bieden hulp aan overlastgevende verslaafden of psychiatrische patiënten

Zorg- en hulpverleningsinstanties bieden hulp aan mensen die vanwege bijvoorbeeld verslaving of psychosociale problemen overlast veroorzaken en daardoor vaak minder goed aan te spreken zijn. Zorginstellingen kunnen bewoners ondersteunen

met onder andere woonbegeleiding, schuldhulpverlening, verslavingszorg, maar ook tijdelijke opname regelen als dat nodig is. De Wet Bijzondere opnemingen in psychiatrische ziekenhuizen bepaalt dat de rechter een voorlopige machtiging kan verlenen om iemand die door een storing in zijn geestelijke vermogens een gevaar kan zijn voor zichzelf of anderen op te laten nemen. (Deze wet wordt waarschijnlijk in 2011 vervangen door de Wet verplichte geestelijke gezondheidszorg.)
In bepaalde gevallen komen zorgverleners makkelijker 'binnen' dan bijvoorbeeld de gemeente. Spreek af dat zorginstellingen zoals thuiszorg signalen over problemen als vervuiling aankaarten (binnen de grenzen van privacyregels).

In Nijmegen werkt het Meldpunt Bijzondere Zorg (MBZ) van de GGD regio Nijmegen nauw samen met gemeente, woningcorporaties en politie. Het meldpunt ondersteunt de woonconsulenten van corporaties bij de vroegtijdige herkenning en aanpak van problematisch woongedrag. Het doel van de activiteiten van het MBZ is het zo vroeg mogelijk toeleiden naar zorg.

» 75 **Praktijkvoorbeeld: protocol zorginstellingen en woonoverlast**

5 Praten en handhaven: gemengde middelen

In een notendop

- De wijkagent signaleert, houdt toezicht en handhaaft;
- De overlastregisseur verbindt partijen en handhaaft;
- Interventieteams controleren of helpen;
- Waarschuwingsbrief op goede grond is vaak al voldoende.

Functionarissen als de wijkagent of een overlastregisseur kunnen overlastsituaties op een niet-juridische manier aanpakken, maar als het nodig is ook handhavend optreden of in gang zetten dat dat gebeurt. Hun bemiddelend vermogen wordt vergroot door het feit dat zij meer en intensiever contact hebben met bewoners dan andere handhavende instanties.

De wijkagent signaleert, houdt toezicht en handhaaft

De wijkagent is een ervaren politieman met een signalerende en toezichthoudende functie in de wijk of het dorp. Binnen zijn werkzaamheden als agent is hij veel in de wijk aanwezig en onderhoudt hij nauw contact met bewoners – hij kent zijn pappenheimers en is voor hen een aanspreekpunt. Daarnaast heeft een wijkagent een duidelijke handhavende taak en de bevoegdheden om op te kunnen treden tegen overlast(veroorzakers). Tot slot is de wijkagent voor veel partijen een bron van informatie. Hij maakt problemen en aandachts-

punten van de wijk inzichtelijk en kan advies geven over het oplossen ervan. De wijkagent is een belangrijke schakel bij 'gemengde oplossingen' waarin zowel juridische als niet-juridische middelen worden ingezet. Dit is bijvoorbeeld ook zinvol in situaties waarin de overlastgever wel wil meewerken, maar waarin de overlast niet volledig aan de overlastgever toe te rekenen is.

De overlastregisseur verbindt partijen en handhaaft

Het college van B&W kan bepaalde bevoegdheden, zoals het doen van aanschrijvingen delegeren aan een speciaal daarvoor ingestelde overlastregisseur. De overlastregisseur vormt de verbindende schakel tussen de ambtelijke en bestuurlijke praktijk en stuurt organisatieoverstijgend de overlastaanpak aan. Hij (zij) regisseert een of meer woonoverlast-teams die zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van woningcorporaties, politie, gemeentelijke diensten, maatschappelijk werk, verslavingszorg, geestelijke gezondheidszorg en de GGD. De overlastregisseur is de spin in het web, die de aanpak van overlastgevallen snel oppakt en doorzet, bijvoorbeeld door besluiten voor te bereiden voor de burgemeester of het college van B&W. Door de gevarieerde samenstelling van het team kan de overlastregisseur met behulp van het team zorgen dat er snel wettelijke of niet-juridische middelen of een combinatie daarvan worden ingezet.

» 80 **Casus: woonoverlastregisseur Eindhoven**

Interventieteams controleren of helpen

Om woonoverlast effectief tegen te gaan is het van belang dat de verschillende betrokken partijen de krachten bundelen. Bijvoorbeeld door middel van een gezamenlijk klachtenafhandelingsysteem, maar die samenwerking kan ook uitvoerend zijn. Met Rotterdam op kop zijn verschillende gemeenten gestart met zogenoemde interventieteams. Dat is een team van vertegenwoordigers van verschillende instanties, die op huisbezoek gaan om te controleren op onrechtmatigheden, om hulp te bieden, of allebei.

Sinds de oprichting van de teams is er met name kritiek geweest op het naleven van privacywetgeving. Een woning binnengaan en doorzoeken of onderzoeken is een inbreuk op het recht op eerbiediging van het privéleven. Een toezichthouder kan de woning binnengaan met toestemming van de bewoner (en aan dit binnengaan zijn eisen verbonden). Er is alleen sprake van toestemming als de bewoner volledig geïnformeerd is over waarvoor hij precies toestemming geeft. In bepaalde gevallen kan een toezichthouder zonder toestemming van de bewoner binnentreden. Hij heeft dan een machtiging van het college van burgemeester nodig. Om zo'n machtiging te geven, moet wel een concrete aanleiding of grond zijn voor een huisbezoek. Eenmaal binnen gelden de reguliere regels rond toezicht en huisbezoek.

Houd voor een correcte inzet van interventieteams rekening met de volgende rechten en bepalingen:

- Vertel duidelijk vooraf met welk doel u de woning binnentreedt. Geef bijvoorbeeld helder aan of u hulp komt bieden of iets komt controleren.

- Laat ieder lid van het team zich legitimeren en melden wat hij komt controleren. Alleen als bijvoorbeeld twee personen van dezelfde instantie, met hetzelfde doel de woning willen binnengaan hoeft alleen de leidinggevende zich te legitimeren. Dat is meestal niet het geval bij een interventieteam.

- Maak het team niet te groot: vermijd dat bewoners zich geïntimideerd voelen door het aantal mensen waarmee u op huisbezoek komt.

- Houd rekening met de verschillende bevoegdheden die ieder lid van het team vanuit zijn functie heeft. Zo heeft een ambtenaar van de Sociale Dienst ruime bevoegdheden tot binnentreden. Die bevoegdheden stralen niet automatisch uit naar de rest van het interventieteam.

- Vraag toestemming, tenzij u specifiek op basis van een wet of bepaling bevoegd bent zonder toestemming een woning te betreden. Zorg dat de bewoner wéét waarvoor hij toestemming geeft. Met andere woorden, geef heldere en voldoende informatie over wie u bent en wat u komt doen en controleer of de bewoner deze informatie begrijpt.

- Geef volledige en eerlijke informatie over de reden van uw bezoek en de consequenties als de bewoner u niet toelaat. Een mogelijke consequentie is bijvoorbeeld dat de toezichthouder – als daar aanleiding toe is – later met een machtiging tot binnentreden van de burgemeester het huisbezoek aflegt. Dreig niet met onware consequenties, bijvoorbeeld dat het weigeren van de toegang gevolgen heeft voor een uitkering.

- Streef tijdens uw bezoek alleen het doel na waarvoor u gekomen bent. Komt u bijvoorbeeld om de brandveiligheid te inspecteren, dan mag u niet onderzoeken of er ongedierte is, in lades of kasten kijken of op leerplicht controleren.

- Komt u om iets te onderzoeken (u controleert iets waarvan bekend is waar het is, zoals een meterstand), houdt dat niet in dat u de woning ook mag doorzoeken (op zoek naar zaken waarvan u nog niet weet waar ze zijn).

- Win geen gegevens over een bewoner in bij (minderjarige) kinderen of bij buren.

- Treft u 'per ongeluk' tijdens uw bezoek ernstige of gevaarlijke misstanden aan, die geen deel uitmaken van het doel van uw bezoek (zoals kindermishandeling, de aanwezigheid van ongedierte of criminele activiteiten), meld die dan aan de relevante instanties.

- Leef, wanneer u gegevens verzamelt en die wilt delen met andere instanties, de Wet bescherming persoonsgegevens na.

» 97 **Tips en suggesties: checklist huisbezoek**

Waarschuwingsbrief is vaak al voldoende

In veel gevallen volstaat een algemene waarschuwingsbrief, of een waarschuwingsbrief op een goede grond. Bij de overlastgever kan dan het kwartje vallen dat de overlast (waarvan hij zich misschien niet eens bewust was) serieus is. Noem in de brief gepaste middelen, dus geen sancties die eigenlijk niet van toepassing zijn, zoals sluiting. Dreig bijvoorbeeld bij een eerste melding van burenruzie niet meteen met sluiting op grond van Wet Victoria. Dat is 'detournement de pouvoir'; het inzetten van bevoegdheden voor een ander doel dan ze bedoeld zijn. » 112-113 **Modelbrieven 5.1 en 5.2, waarschuwingsbrieven**

6 Handhaven: welke juridische middelen?

In een notendop

- Welke juridische aanpak is het meest geschikt?
- Juridisch instrumentarium:
  - bestuursrechtelijk: voorkomen of ongedaan maken overlast, soms bestraffen;
  - strafrechtelijk: bestraffen van overlastgevers en voorkomen van herhaling;
  - privaatrechtelijk: aanpakken overlast door burgers onderling of door verhuurder.

Overlast oplossen met inzet van niet-juridische middelen heeft de voorkeur, zeker ook gezien het langetermijneffect van dat soort oplossingen. Vaak is dat toch niet genoeg om het gewenste effect te bereiken of zijn de gebeurtenissen te ernstig. Zet dan eventueel naast de niet-juridische middelen een juridisch traject in. Wacht daar niet te lang mee: het in gang zetten van een juridisch traject geeft aan dat de zaak serieus genomen wordt. De praktijk leert dat het effect van dwang en drang de gang naar de rechter vaak niet nodig maakt. Houd altijd zoveel mogelijk persoonlijk contact – ook bij het in gang zetten van een juridisch traject – bijvoorbeeld door de eerste officiële brief persoonlijk te overhandigen en door altijd tot contact bereid te zijn.

Welke juridische aanpak is het meest geschikt?

Voor diverse overlastproblemen zijn er meerdere juridische instrumenten in te zetten. Bekijk in dat geval de situatie goed en bepaal welk instrument het 'beste' is om de overlast mee aan te pakken. Met andere woorden: welke aanpak is het makkelijkst, effectiefst en dient het best de belangen van degene die de overlast ondervindt én van degene die mede verantwoordelijk is voor de aanpak?
Voor een deel wordt de keuze op natuurlijke wijze bepaald, afhankelijk van de aard en de ernst van de overlast. Zo is bijvoorbeeld in het geval van de Woningwet het college van B&W het bevoegd gezag en zijn huiseigenaren in de gemeente de primaire doelgroep. In dit soort toezichtsituaties heeft bestuursrechtelijke handhaving in de regel de voorkeur. Soms zijn de normschendingen zo ernstig, dat ook op basis van het strafrecht kan worden gehandhaafd. Strafrecht komt bij de aanpak van woonoverlast ook in beeld bij (dreigende) escalatie in de vorm van geweld tegen personen of goederen en bedreiging of discriminatie.

Bestraffing: Kies bij twijfel één van beide wegen

Bij twijfelgevallen is het zaak één van beide wegen te kiezen. Gezien het ne bis idem beginsel (niemand mag meerdere keren voor hetzelfde feit worden bestraft), mag één overtreding niet worden aangepakt met zowel een bestraffende bestuursrechtelijke aanpak als een strafrechtelijke. Eén overtreding aanpakken door zowel onder dwang van bestuursrechtelijke sancties herstel af te dwingen als strafrechtelijk te handhaven mag wel. Samengevat: straf en straf mag niet, herstelsanctie en straf mag wel. Afzonderlijke overtredingen vanuit verschillende invalshoeken aanpakken kan effectiever zijn.

Juridisch instrumentarium

Bestuursrechtelijk: voorkomen of ongedaan maken overlast, soms bestraffen

Bestuurlijke handhaving is meestal gericht op:

- het herstellen van de toestand zoals die door de wet wordt voorgeschreven;
- het wegnemen of beperken van de gevolgen van een overtreding;
- het voorkomen van herhaling ervan. Er zijn binnen het bestuursrecht ook sancties die als bestraffend kunnen worden gezien, zoals de bestuurlijke boete wegens overlast in de openbare ruimte.

Strafrechtelijk: bestraffen van overlastgevers en voorkomen van herhaling

Overlastveroorzakers overtreden vaak strafbepalingen en kunnen daarom door het openbaar ministerie strafrechtelijk worden vervolgd. De sanctie die volgt op vervolging is punitief (bestraffend) van aard, maar kan ook preventief werken. Denk aan het opleggen van bijzondere voorwaarden of voorwaardelijke straffen om gedragsverandering te bewerkstellingen.

Privaatrechtelijk: aanpakken overlast door burgers onderling of door verhuurder

Verhuurders hebben zeer goede mogelijkheden om via het huurrecht (boek zeven van het Burgerlijk Wetboek) een overlastgevende huurder aan te pakken. Met de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement kunnen VvE's woonoverlast binnen een appartementencomplex tegengaan. » 98 **Tips en suggesties: aanpak woonoverlast in een apartementencomplex**

Overlastondervindende burgers kunnen zelf via het burenrecht (boek vijf van het Burgerlijk Wetboek) overlastveroorzakers aanpakken.

Keuzetabel: overlastvormen en juridische middelen

Het gemeentebestuur heeft beschikking over verschillende bestuursrechtelijke en strafrechtelijke middelen om woonoverlast aan te pakken en te voorkomen. Let wel: als u op bestuursrechtelijke grond een strafmaatregel oplegt, kunt u dat voor hetzelfde vergrijp niet meer doen vanuit het strafrecht.

Deze 'keuzetabel' bevat in de eerste twee kolommen een overzicht van veel voorkomende soorten woonoverlast en de derde kolom juridische middelen die u kunt inzetten om die overlast te beëindigen. De laatste kolom verwijst naar jurisprudentie en praktijkvoorbeelden rond de genoemde vorm van overlast of de aanpak daarvan. De meeste uitspraken zijn (op nummer) te vinden op de website www.rechtspraak.nl en in de tijdschriften Jurisprudentie voor Gemeenten en Administratiefrechtelijke Beslissingen.

In de hoofdstukken 7 tot en met 10 worden de maatregelen uit dit schema uitgelegd en toegelicht. Dit schema bevat – net als deze handreiking – voornamelijk bestuursrechtelijke maatregelen.

Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
Bewoners onderling (privaatrechtelijk)			
Overlast door huurders	Overlast door slecht huurdersgedrag, geluid, stank, dieren, hennep, drugshandel- en gebruik, geweld, pesten	Verhuurder verzoekt rechter op basis van Huurrecht (boek 7 van Burgerlijk wetboek) om ontbinding of beëindiging van de huurovereenkomst (overlastverbod opnemen in huurovereenkomst)	Vz. Rb. Amsterdam 9 januari 2006, Prg 2006, 24 Hof Amsterdam 21 januari 2008, WR 2009, 4 Rb. Amsterdam 20 november 2003, WR 2004, 62
Overlast door buren	Overlast door geluid, stank, dieren, hennep, drugshandel- en gebruik, geweld, pesten	Bewoners verzoeken rechter op basis van Burenrecht (boek 5 van Burgerlijk wetboek) om overlastverbod, contactverbod, straatverbod. VvE legt boetes op of ontzegt eigenaar het gebruik	Rechtbank Utrecht 26 augustus 2009, LJN: BJ6044 Rechtbank Alkmaar 22 oktober 2009, LJN: BK0901 Vz. Rb. Utrecht 14 maart 2008, LJN: BC6701 Rechtbank Utrecht 15 september 2009, LJN: BL0339 Rechtbank Almelo 30 augustus 2010, LJN: BN5621

Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
(Illegale)bedrijfsvoering (bestuursrechtelijk)			
Hennepkwekerij	Brandgevaar, stankoverlast	Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening	ABRvS 2 april 2008, LJN: BC8515
Hobby waarbij de grens met bedrijfsmatigheid wordt overschreden, zoals dierenhouderij, permanente bewoning vakantiehuis of garage	Overlast door geluid, stank, hinderlijke inloop, verpaupering pand, brandgevaar,	Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan.	ABRvS 25 juni 2008, LJN: BD5358 Rb. Middelburg 26 maart 2009, LJN: BH8103 Rb. Leeuwarden 5 augustus 2009, LJN: BK1072 ABRvS 2 april 2008, LJN: BC8515

Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
Verloedering (bestuursrechtelijk)			
Vervallen pand/achter-stalling onderhoud	Overlast door vervuiling, verpaupering, vandalisme, verloedering, ongedierte, asbest, stank	Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Welstandsnota	Franekeradeel, **» 102 Handreiking aanpak vervallen panden - VROM-Inspectie 2007** **» 102 Handreiking Handhaven bouwregel-geving - VROM**
Verloederde of vervuilde woning	Overlast door stank, vervuiling, ongedierte, asbest, brandgevaar, bedreiging gezondheid woonomgeving	Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Wet milieubeheer of afval-stoffenverordening	**» 80 Casus: woonoverlast-regisseur Eindhoven** **» 74 Praktijkvoorbeeld: aanpak hygiënische woonproblemen, gemeente Leeuwarden**
Verloederde of vervuilde tuin	Overlast door stank, vervuiling, ongedierte, (Eventueel ook: achteruit-gang lichtinval, bouwkwa-liteit en welstand)	Bouwverordening Wet milieubeheer of afvalstoffenverordening	ABRvS 29 november 2006, LJN: AZ3235 ABRvS 28 april 2004, LJN: -AO8464 **» 102 Handreiking Aanpak van verloederde tuinen - VROM-Inspectie 2009**

Vuil op straat	Overlast door vervuiling openbare ruimte, stank, ongedierte	Afvalstoffenverordening	ABRvS 29 juni 2005, AB 2005, 248 ABRvS 8 april 2009, LJN: BI0438l **» 102 Handreiking Aanpak van vuil op straat - VROM-Inspectie 2010**

Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
Overlastgevend gedrag (bestuursrechtelijk en strafrechtelijk)			
Geluidsoverlast rondom de woning	Overlast door lawaai van bijvoorbeeld apparatuur of menselijke gedragingen	Algemene Plaatselijke Verordening Burengerucht (artikel 431 Sr)	Rb. Alkmaar 14 mei 2005, LJN: AP0116 ABRvS 27 mei 2009, LJN: BI4970 Rb. Roermond 14 november 2007, LJN: BB8806 Rb. Alkmaar 8 juli 2009. LJN: BJ3796
Vervuiling door dieren	Overlast door uitwerpselen, geluid, stank	Bouwverordening, Algemene Plaatselijke Verordening	
Overbewoning (hoeft niet altijd overlastgevend te zijn!)	Overlast door geluid	Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening (in geval van bedrijfsmatig onderdak verlenen spelen ook de Wet Ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan)	**» 102 Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten - VROM-Inspectie 2007** **» 102 Ruimte voor arbeidsmigranten; handreiking voor huisvesting van werknemers uit de EU - VROM-Inspectie i.s.m. VNG en VIA 2010**
Hangjongeren (in portiek bijvoorbeeld)	Overlast door ruzie zoeken, treiteren, rondhangen, geluid, geweld, vernieling, zwerfafval	Algemene Plaatselijke Verordening en Gemeentewet (bijvoorbeeld gebiedsontzegging, samenscholingsverbod, alcoholverbod)	Rb. Roermond 18 februari 2009, LJN: BH3327 Rechtbank Rotterdam 21 december 2007, AB 2008, 200 Voorzieningenrechter Rb. 's-Hertogenbosch 27 oktober 2009, LJN: BK1271

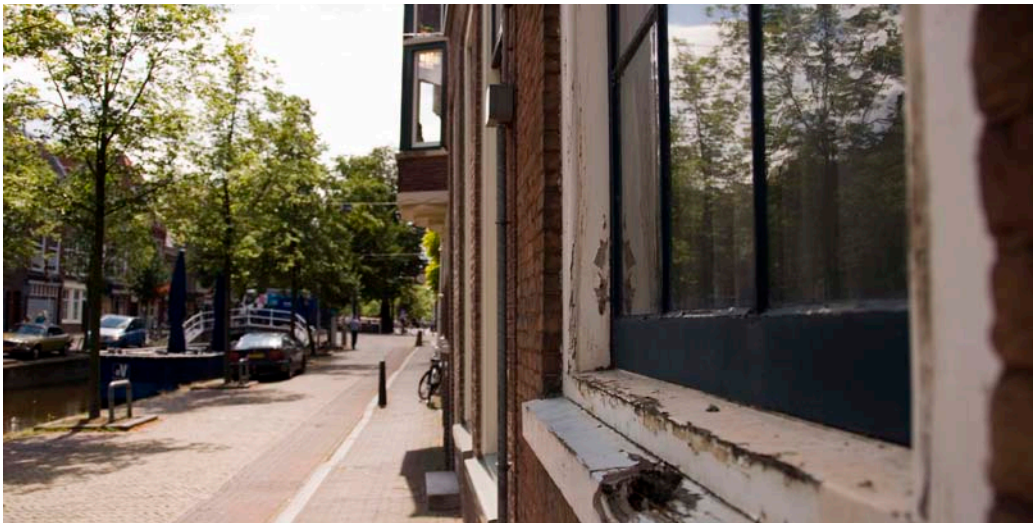
Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
Ernstige/hardnekkige overlast (bestuursrechtelijk)			
Overtreding van bouwvoorschriften, met als gevolg een bedreiging van de leefbaarheid, veiligheid of gezondheid (met een duidelijke kans op herhaling)	Ernstige overlast door brandgevaar, ernstige vervuiling, stank, verpaupering, instortingsgevaar, bewuste verkrotting	Artikel 17 Woningwet (Rotterdamwet)	ABRvS 18 maart 2009, LJN: BH6312
Drugspand	Ernstige overlast door geluid, stank, hinderlijke inloop, ruzie zoeken, rondhangen, geweld, afval	Artikel 13b Opiumwet (Wet Damocles)	Voorzieningenrechter Rechtbank Roermond 31 maart 2009, LJN: BI1270 ABRvS 25 juni 2009, LJN: BJ1109 **» 102 Overlast en verloedering; evaluatie van de Wetten Victoria en Victor paragraaf 4.3 - VROM-Inspectie 2009**
Bedreiging van de veiligheid en gezondheid van de leefomgeving en de openbare orde (bijvoorbeeld door wapenhandel, prostitutie of drugshandel en drugsgebruik)	Ernstige overlast door hinderlijke inloop, ruzie zoeken, rondhangen, geluid, geweld, zwerfafval	Artikel 174a Gemeentewet (Wet Victoria)	Rb. Maastricht 9 december 2008, LJN: BG6690 Vz. Rb. Breda 5 juni 2009, LJN: BI6630 Vz. Rb Amsterdam 10 juni 2009, LJN: BJ1364 Vz. Rb. Zutphen 3 februari 2010, LJN: BL1733 ABRvS 1 december 2010, LJN: BO5718 **» 102 Overlast en verloedering; evaluatie Wetten Victoria en Victor, paragraaf 4.2 - VROM-Inspectie 2009**
Leegstand/verkrotting (na sluiting pand)	Overlast door verpaupe-ring, vervuiling, achteruit-gang bouwkwaliteit en welstand, na sluiting van een pand op basis van Damocles, Victoria of Rotterdamwet (artikel 17 Woningwet)	Artikel 14 Woningwet en artikel 77 Onteigeningswet (Wet Victor)	**» 102 Overlast en verloedering; evaluatie Wetten Victoria en Victor, paragraaf 4.4 - VROM-Inspectie 2009** **» 102 Onteigening; Hand-reiking voor de praktijk 2006 - VROM 2006**

Situatie	Omschrijving	Strategie	Praktijkvoorbeeld/ jurisprudentie
Vervolging door Openbaar Ministerie (Strafrechtelijk, geen taak gemeente)			
Diverse overlast, overtredingen	Diverse strafbare vormen van overlast	Vervolgen wegens overtredingen van strafbepalingen uit het wetboek van Strafrecht (zoals Burengerucht (artikel 431 Sr), de Woningwet, Wet ruimtelijke ordening, Wet Milieubeheer, Algemeen plaatselijke Verordening.	Voorbeelden zijn te vinden op www.rechtspraak.nl

Extra mogelijkheden in bijzondere gevallen

In het geval van woonschepen, kamerverhuur, logies of recreatieparken kunt overlast tegengaan met bovenstaande middelen, maar heeft u ook nog een aantal extra opties. In de tabel hieronder ziet u die mogelijkheden. Het nummer verwijst naar de pagina waar u hier meer informatie kan vinden.

Overlast rond woonschepen tegengaan	Woonschepenverordening (al dan niet onderdeel van APV), ligplaatsvergunning » 49
Overlast rond kamerbewoning tegengaan	Huisvestingsverordening, bestemmingsplan, Gebruiksbesluit, Bouwverordening, Exploitatievergunning » 48
Overlast rond logiesgebouwen tegengaan	Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, exploitatievergunning op basis van APV met verplichting nachtregister » 47
Overlast rond recreatiewoningen tegengaan	Bestemmingsplan, exploitatievergunning op basis van APV met verplichting nachtregister » 48



7 Bestuursrechtelijk handhaven: wetten en mogelijkheden

In een notendop

Huisvestingswet
- Optreden tegen overlast door onrechtmatige bewoning

Woningwet
- Optreden tegen overlast, ook in tuinen en bij bouwwerken
- Optreden tegen overlast die een gevaar is voor veiligheid of gezondheid
- Optreden tegen overlast op basis van overtreding Bouwbesluit
- Optreden tegen overlast op basis van overtreding Bouwverordening
- Optreden tegen overlast door verbeteringen aan het gebouw te eisen
- Optreden tegen overlast door welstandseisen te handhaven
- Optreden tegen overlast door handhaving van brandveiligheid (gebruiksbesluit)

Algemene Plaatselijke Verordening
- Optreden tegen overlastgevend gedrag in de publieke ruimte
- Optreden tegen overlast door gebiedsontzegging

Wet milieubeheer (Wm) en de Afvalstoffenverordening
- Optreden tegen overlast door handhaving van milieuregelgeving

Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan
- Optreden tegen overlast door het bestemmingsplan te handhaven

Panden sluiten
- Victoria – Panden sluiten op basis van ernstige overlast, vergelijkbaar met drugsoverlast
- Damocles – Drugspanden sluiten zonder overlast aan te tonen
- Rotterdamwet – Panden sluiten om leefbaarheid te waarborgen
- Victor – Na sluiting pand versneld weer in gebruik nemen

Kamerverhuur, logies en recreatiewoningen – extra mogelijkheden

Het afgelopen decennium is de bouw- en huisvestingsregelgeving (Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Huisvestingswet en Welstandsbeleid) ingrijpend veranderd. Gemeenten kunnen beter optreden tegen gevaarlijke of overlastgevende woonsituaties. Het gemeentebestuur (college van B&W) is verantwoordelijk voor de handhaving van de bouw- en huisvestingsregelgeving. Het college kan aan de hand van het bestuursrecht instrumenten inzetten als:

- het opleggen van een last onder dwangsom;
- het intrekken van een vergunning of beschikking;
- het toepassen van bestuursdwang.

Daarnaast zijn de laatste jaren verschillende wetten van kracht geworden die gemeenten meer armslag moeten geven bij het bestrijden van ernstige of hardnekkige overlast. Er zijn drie ‘sluitingswetten’ van kracht geworden: Victoria, Damocles, Rotterdamwet (Woningwet 17), en een wet om een pand na sluiting versneld in gebruik te (laten) nemen (Victor).

Overlastbestrijding en grondrechten
Het bestuursrecht biedt diverse mogelijkheden om woonoverlast aan te pakken. Grondrechten spelen hierbij een rol, zodra er een inbreuk dreigt op de privélevenssfeer. Het recht op eerbiediging van het privéleven wordt zowel beschermd in artikel 10 Grondwet, als in artikel 8 Europees Verdrag van de rechten van de mens en fundamentele vrijheden (EVRM).

Regelstelling en handhaving door de overheid kunnen dat recht onder voorwaarden beperken. Een beperking van het recht op eerbiediging van het privéleven is, gezien artikel 10 Grondwet, alleen mogelijk als de beperking een basis heeft in een specifieke wet in formele zin. Daarmee wordt een wet bedoeld die is vastgesteld door de regering en de Staten-Generaal. De Wet milieubeheer en de Afvalstoffenverordening vormen bijvoorbeeld wellicht te weinig specifieke wettelijke grondslag om inbreuk te maken op artikel 10 Grondwet.

In de praktijk lijken geringe inbreuken op artikel 10 Grondwet zonder specifieke formele wettelijke basis door de rechterlijke macht te worden toegestaan. Wat onder een geringe inbreuk moet worden verstaan, is afhankelijk van de toepassing van vier criteria: doel, duur, intensiteit en plaats. Als een verordening deze 'geringe-inbreuktoets' heeft doorstaan, is de last onder bestuursdwang of dwangsom ter handhaving van die verordening geen probleem, ook niet als degene die er door getroffen wordt een expliciet beroep op artikel 10 Grondwet doet.

Artikel 8 EVRM vereist dat de beperking in het belang is van bijvoorbeeld de voorkoming van strafbare feiten, de bescherming van rechten van anderen of het voorkomen van

wanordelijkheden. Bovendien moet de overheidshandeling proportioneel zijn. Uit het overheidsbesluit moet blijken dat met deze vereisten rekening is gehouden.

De omgevingsvergunning met toestemming bouwen biedt weinig mogelijkheden om hinder (overlast) te voorkomen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning met toestemming bouwen wordt niet gekeken of het op te richten bouwwerk onrechtmatige hinder veroorzaakt. (Hinder is niet een criterium waarop de bouwaanvraag wordt getoetst.) Maar er zijn andere mogelijkheden: voor een plastic afscheiding die regeninval tegengaat, maar de buren hindert met een klapperend geluid, is bemiddeling mogelijk, of een aanpak via burenrecht, bouwregelgeving of welstand. Een steiger die jarenlang opgebouwd in een tuin staat is een bouwwerk en valt daarmee onder het bereik van de Woningwet en de (model) Bouwverordening.

Huisvestingswet

Optreden tegen overlast door onrechtmatige bewoning

De Huisvestingswet kan gebruikt worden om onrechtmatige bewoning en woonoverlast te voorkomen. De gemeente kan op basis van de Huisvestingswet een Huisvestingsverordening opstellen, waarin ze regels geeft voor de woonruimteverdeling van een deel van de woningvoorraad.

» 83 **artikel 5 Huisvestingswet** Daarnaast kan de gemeente een vergunning instellen voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen van woningen. Dit is bijvoorbeeld een manier om overlast door kamerbewoning te voorkomen.

» **102 Aanvullingen rapport woonoverlast 2010, april 2011** De gemeente kan zowel bij de sturing op de woonruimteverdeling als bij de sturing op de woningvoorraad handhaven op basis de Huisvestingsverordening als de gemeente die heeft.

- Het is verboden een vergunningsplichtige woning te verhuren of in gebruik te nemen zonder Huisvestingsvergunning

» 84 **Artikel 7 Huisvestingswet**

- Het is verboden om een woning te onttrekken, samen te voegen en om te zetten zonder de benodigde vergunning te verhuren of in gebruik te nemen zonder Huisvestingsvergunning;

» 84 **artikel 30 Huisvestingswet**

- Het is verboden een woning te splitsen zonder de benodigde vergunning. samen te voegen en om te zetten zonder de benodigde vergunning.

» 84 **artikel 33 Huisvestingswet**

Wanneer iemand deze regels overtreedt, kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen.

» 85 **artikel 85a Huisvestingswet**

» 47 **Kamerverhuur, logies en recreatiewoningen**

Woningwet

De Woningwet vormt het zwaartepunt van de bouwregelgeving. Deze wet reguleert het gebruik en de staat van bouwwerken (zoals woningen). Met de Woningwet zijn het Bouwbesluit 2003, de gemeentelijke Bouwverordening en het Welstandsbeleid verweven. Met name de artikelen 1a, 1b, 7b, 13, 13a en 17 Woningwet bieden juridische mogelijkheden voor het aanpakken van woonoverlast. Daarnaast bevat de Woningwet artikelen die bij ernstige of hardnekkige overlast kunnen worden ingezet om panden te sluiten of voor het natraject van sluiting (Victor, Victoria, Damocles en de Rotterdamwet).

Optreden tegen overlast, ook in tuinen en bij bouwwerken

Maak bij het bestrijden van woonoverlast gebruik van de brede toepasbaarheid van begrippen uit artikel 1 van de Woningwet:

- Bouwwerk is niet gedefinieerd in de Woningwet.
- Op een open erf zijn er meer mogelijkheden tot handhaven. Een tuin valt onder open erf.

Het begrip bouwwerk is met opzet niet gedefinieerd en is ruimer dan het begrip gebouw. Ook bij een constructie in de tuin of op het erf die géén gebouw is, kan de gemeente in principe handhavend optreden op grond van de Woningwet.
Van belang is ook het onderscheid open erf versus gesloten erf. Op een open erf kan de gemeente gemakkelijker handhavend optreden.
Jurisprudentie wijst uit dat een tuin binnen de bouwwetgeving als een open erf te beschouwen is.

Optreden tegen overlast die een gevaar is voor veiligheid of gezondheid

De Woningwet stelt dat het bouwen, verbouwen of gebruiken van bouwwerken en open erven geen gevaar mag opleveren voor de veiligheid of gezondheid van mensen, dieren en goederen.
De bepaling veiligheid of gezondheid is niet nader gespecificeerd om de toepasbaarheid breed te houden. » 85 **Wet: artikel 1a Woningwet**
Uit een voorbeeld van de regering uit de Memorie van toelichting bij Artikel 1 van de Woningwet blijkt hoe dit artikel kan worden toegepast in overlast-situaties: In Artikel 1a Woningwet staat beschreven dat eigenaar en gebruiker van onder andere een bouwwerk en een open erf de plicht hebben geen gevaar te vormen voor de veiligheid of gezondheid. Dat houdt in dat de gemeente bijvoorbeeld kan handhaven in het geval van een te hoge concentratie van asbestdeeltjes of ontbrekende dan wel niet-werkende sanitaire voorzieningen. In het geval van onhygiënische, onveilige of overlastgevende bewoning is ook sprake van overtreding van de zorgplicht. » 85 **Wet: artikel 1a Woningwet**

Optreden tegen overlast op basis van overtreding Bouwbesluit

Iemand mag een bestaand gebouw niet in een staat houden of brengen die in strijd is met het Bouwbesluit. » 86 **Wet: artikel 1b lid 2 sub a Woningwet** Hierdoor kan een gemeente met bestuursdwang of een last onder dwangsom optreden tegen verbouwingen zonder de benodigde vergunning of tegen achterstallig onderhoud. Denk bijvoorbeeld aan (illegale) verbouwingen, aantasting van het gebouw als gevolg van vocht, hennepplantages of 'matrassenpanden'. Bij hennepkwekerijen en matrassenpanden kan bijvoorbeeld gehandhaafd worden wegens brandgevaar (Bouwbesluit, Gebruiksbesluit) én wegens gebruik van het pand in strijd met het bestemmingsplan. Een gebouw in een staat houden of brengen die in strijd is met het Bouwbesluit is ook een economisch delict, waarvoor op basis van artikel 1a sub 2 Wet op de Economische delicten strafrechtelijk kan worden vervolgd.

Optreden tegen overlast op basis van overtreding Bouwverordening

De Woningwet verplicht de gemeenteraad een Bouwverordening op te stellen (artikel 8 Woningwet). Hierin staan voorschriften voor de bouw en het gebruik van bouwwerken en voor het gebruik van open erven en terreinen. De Woningwet verbiedt om bouwwerken in strijd met de Bouwverordening te bouwen of gebruiken (artikel 7b Woningwet).
Het woord 'gebruiken' is hier van belang: de Bouwverordening stelt zeker niet alleen voorschriften over bouwwerkzaamheden. In de Bouwverordening worden 'allerlei vormen van overlast' in woning en tuin verboden. Denk daarbij aan: hennepteelt, afval, asbestdeeltjes, uitwerpselen van dieren, auto-onderdelen en hinderlijke planten- of bomengroei in tuinen. Ook ernstige rookoverlast veroorzaakt door kachels en open haarden kan reden zijn tot handhaving.
De gemeente kan tegen overtreding van de Bouwverordening optreden met bestuursdwang. Let wel, er moet echt sprake zijn van een overtreding. De opvatting dat een woning of tuin een 'lelijk' aangezicht vormt, is niet genoeg om te spreken van strijdigheid met de Bouwverordening.

Wat is nu eigenlijk 'gebruik'?

Het hebben van hennepplantages in een woning valt onder het gebruik van die woning. Zo ook is het gebruiken van een tuin als stortplaats voor

grof vuil aan te merken als het gebruik van een open erf. Er zijn echter verschillende situaties waarbij het niet zonder meer duidelijk is wat er verstaan moet worden onder 'gebruik'. Vallen het niet schoonmaken van een woning (zodat die sterk vervuilt) of het houden van lawaaiige feestjes of spelavonden onder gebruik? Met name wanneer sociale overlast wordt veroorzaakt door mensen die bevoegd zijn om zich in het pand te bevinden is het niet altijd klip en klaar wat er nu precies onder het gebruik van een bouwwerk of open erf valt.

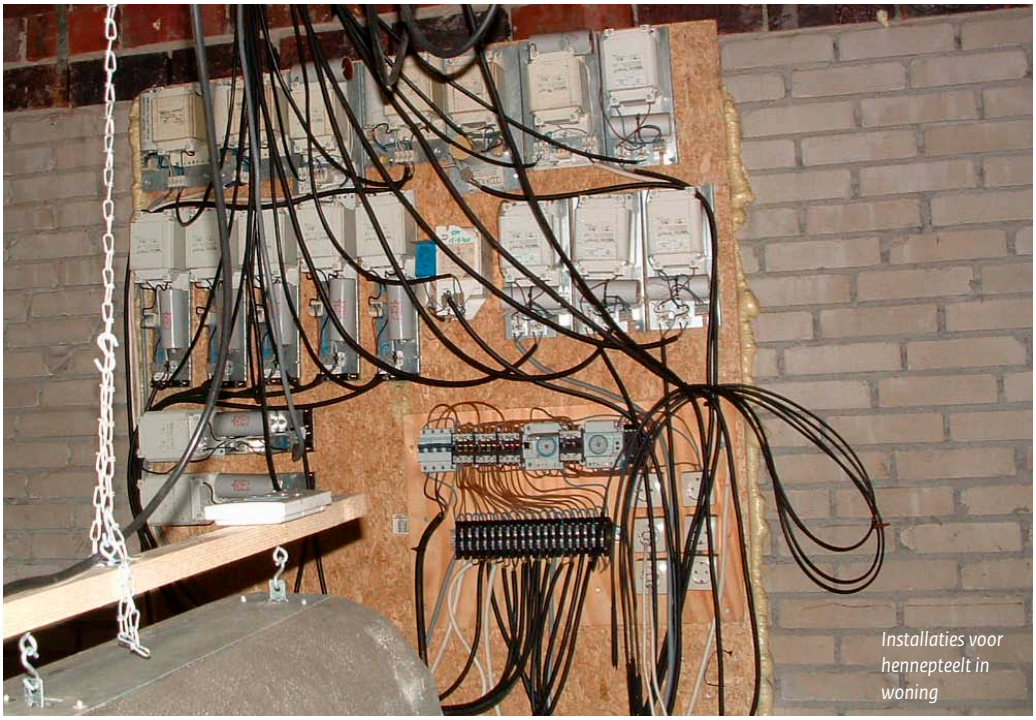
In de Bouwverordening heeft de gemeente de mogelijkheid om te bepalen bij welk aantal mensen een logies- en/of gebruiksvergunning en bijbehorende brandveiligheidseisen verplicht zijn. Door het gebruik van deze mogelijkheid kan overlast door overbewoning worden voorkomen. Overbewoning wordt verboden in de Bouwverordening. Artikel 7.1.1 van de Modelbouwverordening stelt dat het verboden is een woning te bewonen met meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Ook is het verboden om bijvoorbeeld als eigenaar dergelijke overbewoning toe te staan. Door handhaving van deze bepaling kunnen zogenaamde matrassenpanden en huisjesmelkers worden aangepakt.

Optreden tegen overlast door verbeteringen aan het gebouw te eisen

Het college van B&W kan van een eigenaar eisen dat die het gebouw verbetert tot een hoger niveau dan het minimumniveau zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit (bestaande bouw).

» 86 **Wet: artikel 13 Woningwet**

Het niveau waarop het gebouw gebracht moet worden, mag niet hoger zijn dan het niveau dat het Bouwbesluit voorschrijft voor nieuwbouw. Deze eis kan ook op een ander terrein dan veiligheid en gezondheid worden toegepast, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Een gemeente kan als



Installaties voor hennepteelt in woning

onderdeel van haar milieubeleid energiebesparende voorzieningen verplichten, mits die verplichting goed is onderbouwd en oog heeft voor het terugverdienen van de ingreep. Let wel, hierover is nog weinig jurisprudentie.

Optreden tegen overlast door welstandseisen te handhaven

Het uiterlijk van een gebouw mag niet in strijd zijn met 'redelijke eisen van welstand' (artikel 12 Woningwet). Om die eisen te handhaven, moet de gemeente een welstandsnota opstellen met criteria waaraan de eisen van welstand worden getoetst (artikel 12a Woningwet). De redelijke eisen van welstand gaan over het uiterlijk van een bouwwerk of over de staat van onderhoud. Ook kan een gemeente desgewenst eisen stellen aan de stijlkwaliteit van (herstel)bouwwerkzaamheden. De gemeente handhaaft de redelijke eisen van welstand op basis van haar welstandsnota en gaat uiterlijke verwaarlozing van bouwwerken tegen.

De gemeente Franekeradeel werkt actief aan de aanpak van het vervallen en verwaarlozen van panden. Daarbij ligt de verantwoordelijkheid voor het aanpakken zoveel mogelijk bij de eigenaar. Om nog beter op te kunnen treden tegen nalatigheid heeft de gemeente de excessenregeling in haar welstandsnota uitgebreid.

» 76 **Praktijkvoorbeeld: aanpak vervallen panden gemeente Franekeradeel**

Optreden tegen overlast door handhaving van brandveiligheid

Het Gebruiksbesluit (Besluit brandveilig gebruik bouwwerken) regelt het brandveilig gebruik van een bouwwerk. Het Gebruiksbesluit stelt algemene eisen aan het gebruik van een bouwwerk. Daarnaast stelt het Gebruiksbesluit dat voor de meest risicovolle vormen van gebruik een gebruiksvergunning of een gebruiksmelding nodig is. Een gebruiksvergunning is bijvoorbeeld vereist wanneer een bouwwerk (bedrijfsmatig of in het kader van verzorging) nachtverblijf verschaft aan meer dan 10 personen, zoals bij het gebruik van een gebouw als hotel of pension. In de gemeentelijke Bouwverordening kan de gemeenteraad afwijken van dat in het Gebruiksbesluit gestelde aantal personen. Een gebruiksmelding is onder meer bij kamergewijze verhuur vereist. Het college van B&W kan aan de gebruiksvergunning of aan de gebruiksmelding voorwaarden verbinden, maar alleen als dat noodzakelijk is voor het voorkomen, beperken en bestrijden van brand, brandgevaar en ongevallen bij brand.

» **Meer informatie: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving**

Algemene plaatselijke verordening

Elke gemeente in Nederland kent een Algemene Plaatselijke Verordening (APV), opgesteld door de gemeenteraad. De burgemeester en wethouders zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de verordening. In de APV kunnen gemeenten diverse bepalingen opnemen om overlastgevend gedrag

in de publieke ruimte aan te pakken. Daarnaast kunnen zij bijzondere verordeningen opstellen op basis van de APV (of integreren in de APV), zoals een woonschepenverordening of een verordening kamerverhuur.

» **meer informatie: de Model-APV van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (vng) via www.modelverordeningen.nl.**

Optreden tegen overlast in de openbare ruimte op grond van de algemene plaatselijke verordening

De APV bevat regels voor de publieke ruimte rond bijvoorbeeld:

- het houden van hinderlijke of schadelijke dieren;
- drankgebruik;
- handel van drugs;
- parkeerexcessen;
- veroorzaken van geluidsoverlast;
- hinderlijk gedrag op of aan de weg, bij gebouwen of in voor publiek toegankelijke ruimten.

Op basis van deze regels kunnen gemeenten overlast aanpakken. Op grond van artikel 125 Gemeentewet en de artikelen 5:22 en 5:32 Algemene wet bestuursrecht kunnen de burgemeester en het college van B&W de APV-bepalingen handhaven, bijvoorbeeld door middel van een last onder bestuursdwang of een dwangsom. Aanpak op grond van de APV ligt regelmatig ter toetsing voor bij rechterlijke instanties, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk. Zo zijn er in de rechtspraak voorbeelden te vinden inzake ontheffing geluidshinder en geluidsoverlast veroorzaakt door dieren.

Het college van B&W van de gemeente Oirschot heeft een last onder dwangsom opgelegd in verband met geluidshinder van honden.
De Afdeling is van oordeel dat het college in redelijkheid heeft kunnen vaststellen dat er sprake is van geluidshinder en bevoegd was tot het toepassen van bestuurlijke handhavingsmiddelen.

» **Zie Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 1 mei 2002, LJN: AE2053.**

Het college van B&W van de gemeente Hoorn heeft een verzoek om ontheffing van het verbod van geluidsoverlast als opgenomen in de APV, om voor onbepaalde tijd eens in de twee weken in zijn woning luide hardrockmuziek te laten afspelen, afgewezen. De Afdeling is van oordeel dat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat het college het doel van het verbod, te weten het voorkomen van regelmatig terugkerende geluidshinder, zwaarder mocht laten wegen dan het belang van de verzoeker.

» **Zie Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 16 oktober 2002, LJN: AE8977.**

Een nieuwe, experimentele ontwikkeling is de toepassing van een (preventieve) last onder dwangsom voor de aanpak van overlastsituaties. Hierover is nog geen jurisprudentie. Daarom kunnen de randvoorwaarden nog niet exact worden aangegeven. De preventieve last onder dwangsom wordt tot nu toe door het gemeentebestuur ingezet ter handhaving bij bijvoorbeeld loze brandweermeldingen en tegen carbidschieters in de periode rond de jaarwisseling.

» **Meer informatie: Brief van Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, E.M.H. Hirsch Ballin aan de Tweede Kamer, 30 maart 2010**

In 2009 heeft de gemeente Schiedam een last onder dwangsom opgelegd aan iemand die verdacht wordt van het veroorzaken van notoire woonoverlast, waaronder het veroorzaken van ernstige geluidsoverlast. In die zaak ging het om een bewoner van een koophuis. Er waren meer dan honderd klachten bekend bij politie en gemeente. Politie en toezichthouders van de gemeente hebben ook een aantal overlastgevende gedragingen waargenomen. Op basis van het artikel in de APV, waarin is bepaald dat het verboden is geluidhinder te veroorzaken voor omwonenden of voor de omgeving, heeft de gemeente naleving van die bepaling afgedwongen door het opleggen van een last onder dwangsom van 500 euro per geconstateerde

overtreding tot een maximum van 10.000 euro. De aangeschrevene heeft daartegen een bezwaarschrift ingediend. Op advies van de bezwarencommissie heeft de gemeente het dwangsombesluit echter ingetrokken. De gemeente is nu een mediationtraject gestart.

Optreden tegen overlast door gebiedsontzegging

Een gemeenteraad kan in de APV gedragingen opnemen die hij als strafbaar feit wil kwalificeren. Die feiten moeten tot de regelgevende bevoegdheid van de gemeenteraad behoren (huishouding van de gemeente) en niet al uitputtend zijn geregeld in hogere regelgeving, zoals bijvoorbeeld het wetboek van Strafrecht. Wie de APV-bepalingen overtreedt en daarbij de openbare orde verstoort of dreigt te verstoren kan een gebiedsontzegging krijgen opgelegd. Dit moet uiteraard worden onderbouwd in het besluit. Als iemand niet alleen APV-bepalingen overtreedt, maar ook gedragingen pleegt die strafbaar zijn gesteld in het Wetboek van Strafrecht, kunnen die gedragingen ook als grondslag voor de gebiedsontzegging dienen. Ook in dat geval moet worden aangetoond dat die gedragingen een ordeverstorend karakter hebben. De gebiedsontzegging is immers een ordemaatregel en geen straf.
Belangrijke voorwaarden om een gebiedsontzegging op te leggen zijn onder meer:

- Er is een strafbepaling uit de APV overtreden;
- De maatregel is nodig ter handhaving van de openbare orde;
- De gemeente heeft onder de specifieke omstandigheden van het geval alle belangen afgewogen, waaronder de grondrechten;
- De maatregel voldoet aan de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit;
- Uit de motivatie van het besluit van het gemeentebestuur blijkt dat zij alle belangen heeft afgewogen.

» **Meer informatie: uitgave 'Toezicht en handhaving bij jeugdoverlast: aanpak 2006-2010', door Nicis, in opdracht van de gemeente Amsterdam. Te vinden op website www.nicis.nl, via: Thema's en dossiers/Zorg en Welzijn/Jeugdzorg.**

Wet Milieubeheer en Afvalstoffenverordening

Optreden tegen overlast door handhaving van milieuregelgeving

De afvalstoffenverordening biedt mogelijkheden om afval op straat tegen te gaan. Ook kan woonoverlast als vervuilde en verloederde woningen en tuinen op grond van de Wet milieubeheer (Wm), en de Afvalstoffenverordening worden aangepakt. In sommige gevallen is handhaven op basis van de Bouwverordening makkelijker.

Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan

Optreden tegen overlast door het bestemmingsplan te handhaven

Mensen die woonoverlast veroorzaken handelen soms in strijd met het bestemmingsplan, met name door op een plaats met woonbestemming bedrijfsmatige handelingen te verrichten. Denk aan logies of hennepplantages. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de handhaving van het bestemmingsplan en kan een last onder dwangsom of bestuursdwang toepassen (artikel 7.1 Wet ruimtelijke ordening).
De aanpak van overlast op grond van het bestemmingsplan speelt ook wanneer sprake is van een uit de hand gelopen hobby, waarbij de grens met bedrijfsmatigheid wordt overschreden. Denk aan het gebruik van een woning voor het houden van dieren of een werkplaats. Ook is er inmiddels jurisprudentie rond handhavend optreden naar aanleiding van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen met de bestemming recreatief verblijf. Het huisvesten van werknemers in recreatiewoningen is niet toegestaan.
» **Meer informatie: Rb. Leeuwarden 18 maart 2010, LJN: BM1212**

Anderzijds kan een gemeente het bestemmingsplan ook preventief inzetten, bijvoorbeeld als ze van bepaalde bestemmingen overlast verwacht of het aantal kamerverhuurpanden in een gebied tot een bepaald percentage wil beperken.

Wilt u de handhavingsmogelijkheden uit de Wet ruimtelijke ordening gebruiken, pas dan uw bestemmingsplannen steeds aan de actuele beleidsbehoeften aan en zorg dat ze altijd zijn toegespitst op wat u als gemeente wel of juist niet wilt.

Combineren handhaving Bestemmingsplan, Bouwbesluit en Bouwverordening

Soms is het zinvol te handhaven op zowel het bestemmingsplan als het Bouwbesluit, het Gebruiksbesluit/gebruiksregelgeving en de Bouwverordening. Deze combinatie biedt vooral uitkomst bij het aanpakken van hennepkwekerijen, maar kan ook in enkele andere gevallen goed werken. Zo bood het gelijktijdig handhaven van het bestemmingsplan en de Bouwverordening in Berkel en Rodenrijs uitkomst in het geval van een tuin bij een woning die werd gebruikt als autowerkplaats.

Panden sluiten

Zoek in eerste instantie altijd naar mogelijkheden de overlast met 'mildere' middelen te beëindigen. Sluiten op basis van Victoria, Damocles of Rotterdamwet (Woningwet artikel 17) is een zwaar middel. Sluiting is zowel bij huur- als koopwoningen mogelijk. Bij huurwoningen biedt het huurrecht overigens nog extra mogelijkheden om overlast te bestrijden.
» 55 **hoofdstuk 10 Privaatrecht**

Is het sluiten van het pand (nog) de enige weg, zorg dan dat u zorgvuldig alle stappen doorloopt.
» 51 **hoofdstuk 8 Stappenplan Bestuursrechtelijk handhaven**
Zet voor overgaan tot sluiting altijd de stappen:

- uitgaande van een goed basisdossier » 95 **Tips en suggesties Vaste onderdelen woonoverlastdossier**
- Stuur een waarschuwing (voornemen tot sluiting);
- Weeg de belangen af en onderzoek of er een andere maatregel mogelijk is (bijvoorbeeld dwangsom);
- Maak het sluitingsbevel bekend;
- Sluit het pand;
- Verhaal de kosten;
- Heropen het pand.

Bij het sluiten van panden is zorgvuldige dossieropbouw gedurende het hele traject van groot belang. In het dossier moet onder andere de aard en ernst van de overlast concreet en duidelijk worden aangetoond. Daarnaast moet duidelijk worden welke andere, mildere middelen zijn ingezet om de overlast aan te pakken. De rechtbank beoordeelde de sluiting van een pand op grond van 174a Gemeentewet ongegrond, omdat de sluiting onvoldoende was gemotiveerd. Het hoger beroep van de burgemeester tegen het besluit van de rechtbank werd door de Afdeling ongegrond verklaard.
Het overlastgevende gedrag was in het dossier niet concreet beschreven. Gedrag dat wél concreet beschreven was, was op zichzelf niet ernstig genoeg om sluiting op basis van 174a Gemeentewet te rechtvaardigen. Van klachten over intimidatie en bedreiging was niet duidelijk of ze geverifieerd of vervolgd waren.
LJN: BO5718.

Aandachtspunten bij het sluiten van panden

- *Houd het gemeentelijk beleid up-to-date*

Zorg dat de gemeentelijke beleidsregels altijd up-to-date zijn en worden aangepast aan de laatste ontwikkelingen. Wanneer u de gemeentelijke beleidsregels niet heeft aangepast naar aanleiding van de verruiming van de sluitingsbevoegdheid, loopt u het risico een sluitingsbesluit niet genoeg te motiveren.

- *Neem in de APV op dat bepaalde instanties een gesloten pand mogen binnengaan*

Bij sluiting geldt een verbod op binnentreding. Dit geldt ook voor functionarissen van bijvoorbeeld gemeente en nutsbedrijven. In de APV kan worden opgenomen dat een gesloten woning door bepaalde instanties wel mag worden betreden.

- *In niet-spoedeisende zaken krijgen belanghebbenden altijd een begunstigingstermijn*

De wet geeft aan dat belanghebbenden altijd een begunstigingstermijn wordt geboden. Binnen deze termijn heeft de belanghebbende de mogelijkheid om de verstoring van de openbare orde te stoppen. Dit kan door de woning te sluiten, maar ook door op andere manieren de verstoring van de openbare orde te beëindigen. Wanneer de belanghebbende de verstoring staakt, maar het pand niet sluit, kan hij na verloop van tijd in herhaling vallen. In dat geval kan de gemeente alsnog tot een spoedsluiting overgaan.

- *Bij ernstige vrees voor herhaling: korte begunstigingstermijn*

Bij ernstige vrees voor herhaling van de overlast is een korte begunstigingstermijn mogelijk, maar niet te kort. In jurisprudentie is één uitspraak te vinden waarin een kraakpand met een begunstigingstermijn van drie dagen wordt gesloten. Deze termijn wordt te kort geacht, omdat de civiele ontruimingsprocedure langer duurt dan drie dagen.

- *Onderzoek of vervangende woonruimte nodig is*

Wanneer een gemeente een woning sluit, moet zij onderzoeken of er voor vervangende woonruimte gezorgd moet worden (artikel 3:2 en 3:4 Awb en de proportionaliteitstoets van artikel 8 lid 2 EVRM). Kan de overlast de bewoners niet worden verweten, is de gemeente verplicht om alternatieve woonruimte te bieden. Deze verantwoordelijkheid (onderzoeksplicht) kan niet bij de eigenaar worden neergelegd.

- *Ontruiming na sluiting*

Sluiting is niet per se ontruiming, de spullen kunnen blijven staan. Alleen wanneer zich personen in het pand bevinden is er sprake van bewoners of eigenaar de gelegenheid te bieden eigendommen uit het pand te halen.
De eigenaar of verhuurder van het pand kan zelf beslissen of hij ontruimt, dat besluit ligt niet bij het college van B&W. Wanneer de eigenaar verplicht wordt het pand aan een andere huurder te verhuren, moet er wel worden ontruimd als de huidige huurder niet vrijwillig is vertrokken.

Nota bene: bij sluiting van een pand hoeft de verhuurder niet naar de rechter om het huurcontract te ontbinden of op te zeggen; een brief aan de huurder volstaat in dat geval.
» **Meer informatie over procedurele voorwaarden Victoria en Victor (VROM-Inspectie, maart 2009) paragraaf 4.2.4 en 4.3.3, downloaden via www.vrominspectie.nl**

Victoria

Panden sluiten op basis van ernstige overlast, vergelijkbaar met drugsoverlast

De Wet Victoria geeft de burgemeester bevoegdheid tot sluiting van
- een woning;
- een niet voor het publiek toegankelijk lokaal;
- een bij die woning of dat lokaal behorend erf.

Bij (ernstige vrees voor) verstoring van de openbare orde rondom de woning of lokaal, veroorzaakt door gedragingen in de woning of het lokaal.
Sluiten op grond van Victoria – of daarmee dreigen – kan alleen als de openbare orde rond het pand ernstig wordt verstoord door gedragingen in het pand. Er moet in verband met de grondrechtenbescherming sprake zijn van ernstige overlast.
Die ernstige overlast moet worden aangetoond.
» 95 **Tips en suggesties: vaste onderdelen woonoverlastdossier**

Voor de bepaling of er sprake is van ernstige overlast is de aard van de overlast bepalend, niet de herkomst. Het gaat om vormen van overlast die ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid inhouden. Drugsoverlast voldoet het meest aan de genoemde criteria, maar ook bij andere vormen van overlast waarbij er sprake is van ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid kan de burgemeester overgaan tot sluiting. Denk bijvoorbeeld aan ernstige overlast door wapenhandel of

prostitutie uit een woning. Verkeers- of geluidsoverlast kunnen niet leiden tot sluiting op grond van Victoria. Ook bij ernstige vrees voor herhaling van verstoring van de openbare orde mag de burgemeester een woning sluiten. Om verplaatsing van overlast tegen te gaan, geeft artikel 174a lid 2 Gemeentewet de burgemeester de mogelijkheid om bij ernstige vrees voor herhaling van een dergelijke verstoring van de openbare orde een woning te sluiten. Bijvoorbeeld wanneer de overlastgever verhuist en zijn activiteiten daar voortzet.

» 83 Wet: artikel 174a Gemeentewet

» Meer informatie over Victoria: Overlast en verloedering. Evaluatie wetten Victoria en Victor (VROM- Inspectie, maart 2009) paragraaf 4.2, downloaden via www.vrominspectie.nl

De burgemeester van Apeldoorn sluit in februari 2010 een woning. Er is sprake van voortdurende (geluids)overlast, onderling geweld met en zonder letsel, vernielingen, vervuiling, brandstichting en intimidatie van bewoners naar omwonenden. De bewoners schieten onder andere met een luchtdrukpistool op omwonenden vanuit de woning. De voorzieningenrechter acht de sluiting rechtmatig. Het hoger beroep van de eigenaar tegen dit besluit wordt door de Afdeling ongegrond verklaard.

» Zie Voorzieningenrechter Rechtbank Zutphen 3 februari 2010, LJN: BL1733. ABRvS 13 oktober 2010, LJN:BO0223

Damocles

Drugspanden sluiten zonder overlast aan te tonen

Op basis van de wet Damocles kunnen woningen worden gesloten waarin drugs (genoemd in de eerste of tweede lijst van de Opiumwet) worden verhandeld of aanwezig zijn.

» 85 artikel 13b Opiumwet

Hierbij is het niet vereist om aan te tonen dat de openbare orde wordt verstoord en in het betreffende pand hoeven niet daadwerkelijk drugs te zijn aangetroffen. Geanonimiseerde politierapportages waaruit drugshandel blijkt, kunnen de aannemelijkheid van drugshandel voldoende onderbouwen. Damocles heeft voor de bestrijding van drugspanden de rol van Victoria min of meer overgenomen, omdat bij Damocles de overlast niet hoeft worden aangetoond.

Eigenaar en verwijtbaarheid

Aandachtspunt is de verwijtbaarheid van de eigenaar. In geval van een lokaal, zoals een café, speelt de verwijtbaarheid geen rol: een lokaal kan ook gesloten worden als de exploitant niet persoonlijk bij drugshandel betrokken is. Bij een woning kan de rechter coulance hebben met de verhuurder. Als die niets afweet van de drugshandel van de huurder, kan de rechter bijvoorbeeld een sluiting van 12 maanden een te zware maatregel vinden. Stel de eigenaar hoe dan ook altijd op de hoogte van het voornemen een pand te sluiten.

Rotterdamwet

Panden sluiten om leefbaarheid te waarborgen

Met het van kracht worden van de 'Rotterdamwet' (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) in 2005 is leefbaarheid nu ook een grond om panden te sluiten op basis van de Woningwet. **» 88 Wet: artikel 17 Woningwet**

De wet kan worden ingezet bij handhaving van leefbaarheidsproblemen en bouw- en huisvestingsregelgeving. De wet bevat regelgeving voor alle gemeenten met leefbaarheidsproblemen, maar vooral voor de Nederlandse Grote Steden (de GSB-steden). De wet biedt grofweg drie mogelijkheden om de grootstedelijke problemen aan te pakken:

- verlagen van de onroerendezaakbelasting (OZB) in kansenzones (fiscale maatregel);
- inkomenseisen stellen aan woningzoekenden in bepaalde gebieden (maatregel met betrekking tot de woningmarkt);

- een sluitingsbevoegdheid (door de inwerkingtreding van artikel 17 Woningwet).

De sluitingsbevoegdheid betreft een cumulatie van overtredingen van de Woningwet die geen eenmalig karakter hebben, zoals overbewoning die gepaard gaat met vervuiling, hennepteelt of gebruik van de tuin als stortplaats. Het gaat om gedrag dat een buitengewoon negatief effect heeft op de directe woonomgeving en waarbij een klaarblijkelijk (duidelijk) gevaar bestaat dat de overlast zich zal herhalen. Dat gevaar is onder andere in te schatten door naar de historie van het pand en de achtergrond van de bewoners en eigenaren te kijken. De Rotterdamwet wordt in 2011 geëvalueerd.

Victor

Na sluiting pand versneld weer in gebruik nemen

In 2002 is op initiatief van de Tweede Kamer de wet Victor in werking getreden. Deze wet biedt grondslag om een pand na sluiting versneld in gebruik te (laten) nemen en zo leefbaarheidsproblemen als gevolg van langdurige leegstand te voorkomen. In het kader van deze wet is:

- aan de Woningwet een mogelijkheid toegevoegd om panden in beheer te nemen (artikel 14);
- in het Burgerlijk Wetboek is in artikel 7:231 lid 2 voor de verhuurder de mogelijkheid gecreëerd om in geval van sluiting de huur op te zeggen;
- aan de Onteigeningswet de mogelijkheid toegevoegd om als ultimum remedium tot onteigening over te gaan, als het in gebruik of beheer nemen van een pand niet helpt of kan.

De Woningwet bepaalt dat de gemeente van de eigenaar van een gesloten pand kan eisen het in beheer te laten nemen door een ander.

» 87 artikel 14 Woningwet Het college van B&W kan met bestuursdwang of een last onder dwangsom zorgen dat dat besluit (het over laten nemen van het beheer en gebruik) wordt nageleefd. Beide besluiten moeten gelijktijdig bekendgemaakt worden. Risico voor gemeenten is dat hiervoor kosten worden gemaakt die moeilijk te verhalen zijn. Een mogelijkheid is om eerst de eigenaar te verplichten voorzieningen te treffen waardoor het pand weer op redelijke wijze gebruikt kan worden.

» 87 artikel 14 lid 2 sub b en c Woningwet

» Meer informatie over Victor: Overlast en verloedering. Evaluatie wetten Victoria en Victor (VROM- Inspectie, maart 2009) paragraaf 4.4, downloaden via www.vrominspectie.nl

Onteigenen

De gemeente moet een gesloten pand eerst in beheer nemen, voordat zij dat pand (als het nodig is) kan onteigenen op grond van artikel 77 Onteigeningswet. Die procedure kan vrij lang duren en kostbaar zijn. Gemeenten kiezen er daarom soms voor de onteigeningsprocedure te starten, maar tegelijk te bekijken of gedurende dit traject het pand voor een redelijke prijs aangekocht kan worden. Een alternatief is dat de gemeente verloederde panden aankoopt en zelf een andere bestemming geeft, of ze bijvoorbeeld met opknapverplichting verkoopt aan particulieren. **» Meer informatie: Brochure Herover het vastgoed van VROM/WWI, juli 2009, via www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties**

Kamerverhuur, logies en recreatiewoningen – extra mogelijkheden

Voor het bestrijden van overlast veroorzaakt vanuit kamerverhuurpanden, logiesgebouwen of recreatiewoningen, staan de gemeente de handhavingsmiddelen die hierboven staan beschreven ter beschikking. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om verwachte overlast te voorkomen door deze vormen van verblijf te reguleren. Onder andere de huisvestingsverordening en het bestemmingsplan bieden mogelijkheden om kamerverhuurpanden, logiesgebouwen of het oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen tegen te gaan. Met vergunningen als een omzettingsvergunning kunnen gemeenten overlast voorkomen, bijvoorbeeld door vergunningen te weigeren of er voorwaarden aan te verbinden. Let wel, de huisvestingsvergunning en bijbehorende omzettingsvergunning kunt u niet repressief gebruiken

door ze in te trekken. Een exploitatievergunning kan wel worden ingetrokken als men niet aan de voorwaarden bij de vergunning voldoet.

Huisvestingsverordening

Een gemeente kan in de Huisvestingsverordening verbieden om zonder toestemming van het college van B&W zelfstandige woonruimte onzelfstandig te maken, (een gedeelte van) woonruimte te onttrekken aan de bestemming tot bewoning of woonruimte met andere woonruimte samen te voegen.
De gemeente kan kamerverhuur weren of reguleren door in de huisvestingsverordening een vergunning verplicht te stellen voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten en splitsen van woningen. De gemeente bepaalt in de huisvestingsverordening (gemotiveerd) bijvoorbeeld dat kamerverhuur evenwichtig over de stad moet worden gespreid, dat kamerverhuur het leefmilieu niet mag aantasten of dat ze panden van een bepaalde bouwperiode of -wijze niet geschikt acht voor verkamering. Een vereiste omzettings- of onttrekkingsvergunning weigeren om verwachte overlast te voorkomen kan dus, mits de motivatie vooraf in de huisvestingsverordening is vastgelegd.

In Apeldoorn is een vergunning nodig voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige. Daarbij kijkt het college onder andere naar het percentage onzelfstandige woningen in een gebied. Is die in de binnenstad en de haven al 5 procent, en in alle andere wijken 1 procent, kan het college de vergunning weigeren.

Wanneer een gemeente eigenaren de mogelijkheid wil bieden om panden die in de verordening als ongeschikt zijn benoemd, alsnog door verbouwingen geschikt te laten maken voor een omzettings- of onttrekkingsvergunning, kan ze gemotiveerd bouwtechnische eisen stellen tot aan het niveau van het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook bouwtechnische maatregelen die geluidsoverlast of onderhoudsproblemen voorkomen. Let wel, deze eisen moeten dan wel vooraf vaststaan, oftewel zijn opgenomen in het beleid. Overlast is geen grond om een omzettings- of onttrekkingsvergunning weer in te trekken.

Artikel 13 Woningwet geeft gemeenten de mogelijkheid eigenaren te verplichten verbeteringen aan te brengen aan een gebouw tot maximaal het nieuwbouwbesluit van het Bouwbesluit. Hiervoor moet wel een goed gemotiveerde noodzaak zijn, bijvoorbeeld een wijziging het gebruik van het gebouw. Wanneer een gebouw oorspronkelijk gebruikt werd voor de huisvesting van een huishouden, maar nu gebruikt wordt voor kamerverbewoning geldt dat niet als een wijziging in het gebruik van het gebouw. De functie blijft namelijk wonen. Het is daarom niet erg waarschijnlijk dat de bevoegdheid van artikel 13 Woningwet voor bestrijding van woonoverlast een extra mogelijkheid creëert ten opzichte van de mogelijkheden van de huisvestingsverordening.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan het gemeentebestuur het begrip woning definiëren; zoals een complex van ruimten die bestemd zijn voor niet meer dan een huishouden. De volgende stap is het definiëren van het begrip huishouden. Bijvoorbeeld, uit het bestemmingsplan Noordwijkerhout: “een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.” Daarmee is het mogelijk kamerverhuur te voorkomen en op te treden tegen een tot woning bestemd pand, waarin kamerverhuur voorkomt. Het college kan ontheffing van het bestemmingsplan verlenen. Sommige gemeenten hebben expliciete beleidsregels opgesteld waarmee een verzoek tot ontheffing van het bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur of logies wordt beoordeeld. Denk hierbij aan een procentsnorm (niet meer dan zoveel procent kamerverhuur/logiesgebouwen in

een gebied) of de redelijke verwachting dat het verlenen van de ontheffing de openbare, orde of veiligheid zal verstoren.

Het college van B&W kan op basis van het bestemmingsplan ook optreden tegen overlast vanuit recreatiewoningen. Heeft een gebouw de bestemming 'recreatief gebruik', maar wordt het gebruikt om tijdelijk arbeidsmigranten te huisvesten, is dat in strijd met het bestemmingsplan. Let wel, het feit dat het gebruik van recreatiewoningen voor tijdelijke huisvesting overlast veroorzaakt, is niet de grond waarop B&W hier handhaaft. Er wordt hier opgetreden tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Gebruiksbesluit

Het Gebruiksbesluit gaat om brandveilig gebruik. Het college van B&W kan niet op grond van het Gebruiksbesluit voorwaarden stellen. Voor het gebruiken van een gebouw als logiesgebouw moet de eigenaar op grond van het Gebruiksbesluit bij het college van B&W een gebruiksvergunning aanvragen. Het gaat dan om het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan meer dan tien personen. Of het verschaffen van dagverblijf aan meer dan tien mensen onder de 12 jaar of meer dan tien verstandelijk/lichamelijk gehandicapte personen. Het college van B&W kan het aantal personen waarmee het Gebruiksbesluit een logiesfunctie definieert aanpassen in de Bouwverordening. Ook kan het college voorwaarden verbinden aan de uit te geven gebruiksvergunning. Die voorwaarden mogen alléén betrekking hebben op brandveilig gebruik. Overbewoning in matrassenpand is niet aan te pakken met een logiesfunctie.

Bouwverordening

De Bouwverordening biedt mogelijkheden om voorschriften op te nemen op het gebied van de veiligheid, gezondheid, reinheid, bestrijden van schadelijk en hinderlijk gedierte en hygiëne van de gebruikers van een kamerverhuurpand. Worden die regels overtreden, kan het college optreden tegen zowel de eigenaar als de bewoners.

APV

Met de Algemeen Plaatselijke Verordening kan een gemeente (overlast rond) logiesgebouwen, recreatieverblijven en kamerverhuurbedrijven reguleren, bijvoorbeeld door het verplichten van een vergunning voor het exploiteren van een inrichting. Aan de exploitatievergunning kan een gemeente voorwaarden verbinden. Zo is het mogelijk te eisen dat in het (verplichte!) nachtregister voor logies- en recreatieverblijven meer informatie wordt opgenomen dan alleen naam, woonplaats en aankomstdatum; bijvoorbeeld kenteken of telefoonnummer. De nachtregisters bieden mogelijkheid tot controle. Een exploitatievergunning kunt u intrekken als niet aan de voorwaarden bij de vergunning wordt voldaan, bijvoorbeeld in het geval van overbewoning. Let wel, de omzettings- of intrekkingsvergunning blijft van kracht, het pand mag alleen niet meer op die manier geëxploiteerd worden.

Woonschepen en drijvende woningen

Een drijvende woning is of een bouwwerk of een woonschip. Is een drijvende woning een bouwwerk, dan geldt daarvoor alle regelgeving die voortvloeit uit de Woningwet. Aanpakken van overlast bij drijvende woningen gaat dus nagenoeg hetzelfde als bij de aanpak van overlast rond andere bouwwerken. De Afdeling (bestuursrechtspraak van de Raad van State) kijkt bij de bepaling of een drijvende woning een bouwwerk is of niet aan de constructie, verbondenheid met de grond (zoals de mate van verankering aan bijvoorbeeld meerpalen) en de plaatsgebondenheid.

Drijvende woning bouwwerk

Is een drijvende woning een bouwwerk, is het in deze handreiking beschreven handhavingsinstrumentarium inzetbaar. Dat geldt ook voor sluitingswetten zoals 17 Woningwet. In het geval van een vervuilde drijvende woning of vervuiling van het

oppervlaktewater bieden de Wet Milieubeheer en de gemeentelijke afvalstoffenverordening extra mogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft de optie om het neerleggen van woonschepen tegen te gaan. Veel bestemmingsplannen verbieden het gebruik van gronden met de bestemming water als ligplaats voor een drijvende woning. Aan het verlenen van eventuele ontheffingen kan het college van B&W (ruimtelijk relevante) voorwaarden verbinden.

» Zie bijvoorbeeld de jaarrapportage 2009 van het Meld- en Steunpunt Woonoverlast Den Haag, via http://zbs.denhaag.nl/risdoc/2010/RIS175851A.PDF

Drijvende woning geen bouwwerk – woonschepenverordening en APV

Is een drijvende woning geen bouwwerk, is bouwregelgeving in onder andere Woningwet, Bouwbesluit en Bouwverordening niet van toepassing. Grondrechten, bijvoorbeeld met betrekking tot het huisrecht en de eerbiediging van de privésfeer zijn bij woonschepen wél van kracht. De gemeente kan de lacune in regelgeving opvullen met een woonschepenverordening, of door regelgeving rond woonschepen op te nemen in de APV. Vrijwel iedere woonschepenverordening kent het verbod zonder ligplaatsvergunning een ligplaats in te nemen. De gemeente geeft aan voor welke locaties woonschipbewoners een ligplaats kunnen aanvragen en op welke gronden ze een vergunning kan weigeren. Mogelijke gronden tot weigering zijn: wanneer een woonschip het verkeer belemmert, de woonschepen te dicht bij elkaar liggen of het woonschip niet aan regels rond veiligheid en gezondheid voldoet. Maar het college kan ook een vergunning weigeren als die de openbare orde en volksgezondheid in gevaar brengen. Ook kan het college een vergunning weigeren op grond van welstandseisen.
Is een vergunning eenmaal uitgegeven, is het college van B&W ook bij machte om, in geval van bijvoorbeeld overlast, de vergunning weer in te trekken. Bijvoorbeeld als de bewoners zich niet aan de voorwaarden die bij de verstrekte vergunning horen houden. Er zijn meer intrekkingsgronden mogelijk. In de gemeente Leiden bijvoorbeeld kunnen burgemeester en wethouders de ligplaatsvergunning intrekken als het woonschip volgens hen het landschap verstoort of afbreuk doet aan het aanzien van de gemeente. Niet alleen met het al dan niet verlenen van een ligplaatsvergunning kan het college overlast tegengaan, maar ook door voorwaarden te verbinden aan het gebruik van de ligplaats. Het college kan de ligplaatsvergunning indien nodig ook weer intrekken als:

(...)

3. niet wordt voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften;
4. het woonschip waarop de vergunning betrekking heeft naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders afbreuk doet aan het aanzien van de gemeente of het landschap verstoort;
5. het woonschip waarop de vergunning betrekking heeft niet meer voldoet aan de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde eisen van veiligheid en gezondheid;

(...)

7. op de ligplaats voorzieningen aanwezig zijn die niet zijn vermeld op de ligplaats vergunning, danwel niet ingevolge artikel 8 lid 3 aan Burgemeester en Wethouders zijn gemeld.

Uit artikel 9 Verordening op de Woonschepen, Gemeente Leiden

8 Stappenplan Bestuursrechtelijk handhaven

Het opleggen of uitvoeren van een bestuursrechtelijke maatregel verloopt langs een aantal stappen. Neem niet meer stappen dan noodzakelijk is: vaak is een waarschuwing al genoeg. Bij iedere stap is het mogelijk om niet-juridische middelen toe te voegen aan het plan van aanpak (en dan eventueel de juridische acties te beëindigen). Voor beide middelen geldt: benader de overlastgever (en klager) persoonlijk. Door persoonlijk langs te gaan – om de waarschuwingsbrief af te geven bijvoorbeeld – is de situatie vaak al op te lossen zonder een handhavende maatregel op te leggen.

» **meer informatie: op de website van de vereniging Bouw en Woningtoezicht, www.vereniging-bwt.nl zijn verschillende voorbeelden, handreikingen en stappenplannen te vinden rond onder andere aanschrijven.**

Dit stappenplan treedt in werking na registratie van de melding en na de constatering dat er inderdaad sprake is van onrechtmatige overlast.

Stap 1 Stel proces-verbaal of rapport op (politie, toezichthouder) van de overlast of onrechtmatige situatie. IN GEVAL VAN SPOED: GA DIRECT NAAR STAP 6. Van spoed is bijvoorbeeld sprake als de brandweer een gevaarlijke situatie constateert. De betreffende brief van de brandweer dient dan aan het dossier te worden toegevoegd.

Machtiging tot binnentreden
Indien een eigenaar niet bereikbaar is of zijn medewerking niet wil verlenen om een pand te betreden, is een bevel tot binnentreden nodig, getekend door de burgemeester. Maak goede werkafspraken, zodat dat bevel snel verleend kan worden. » 110 **Modelbrief 3, machtiging tot binnentreden**

Stap 2 Stuur de eigenaar of bewoners een algemene waarschuwingsbrief of een specifieke waarschuwing. Geef daarin een termijn wanneer de overlastgevende handeling moet zijn gestopt.
» 112-113 **Modelbrieven 5.1 en 5.2, waarschuwingsbrieven** Ga bij voorkeur het gesprek aan en overhandig onder toelichting een officiële brief. Let bij een schriftelijke waarschuwing op de toon van de brief en refereer daarin nog niet aan handhavingsmaatregelen. Die zijn misschien helemaal niet nodig als de ongewenste situatie wordt hersteld.
Stel eventuele derden (zoals politie en hulpverlening) en de klager schriftelijk op de hoogte van de verstuurde waarschuwing.

Stap 3 Controleer of de overlastgevende handeling is gestopt. Geen overlast geconstateerd? Stel de klager op de hoogte. Hier stopt het stappenplan.
Wel overlast geconstateerd? Maak proces-verbaal of een rapport op en ga naar stap 4.

Stap 4 Neem een voornemen tot een handhavend besluit. Overweeg altijd eerst mildere middelen, ga niet meteen over tot sluiting. Stuur een brief » 114 **modelbrief 6, meld voorgenomen maatregel** en noem daarin de geconstateerde overlast, het voorgenomen besluit en de termijn waarbinnen de overlast gestopt moet zijn. Nodig de bewoner of eigenaar uit voor een zienswijzengesprek.
Voer dit gesprek.

Stap 5 Controleer of de overlastgevende handeling is gestopt. Geen overlast geconstateerd? Stel de klager op de hoogte. Hier stopt het stappenplan. » 118 **modelbrief 8, meld maatregel wordt niet uitgevoerd** Wel overlast geconstateerd? Maak proces-verbaal of een rapport op en ga naar stap 6.

Stap 6 Neem een handhavingsbesluit. Voer het handhavingsbesluit in geval van spoed direct uit. Is er geen sprake van spoed, bepaal dan of er een begunstigingstermijn moet worden geboden en wat de lengte van die termijn is. Breng het besluit naar bewoner en eigenaar van de woning waarin de overlast wordt veroorzaakt. In het geval een VvE moet u het besluit aan alle leden en aan het bestuur overhandigen.

Schrijf het handhavingsbesluit in het beperkingenregister in. Sommige besluiten (zoals sluitingsbesluiten op grond van artikel 174a Gemeentewet) moeten worden ingeschreven in het beperkingenregister. Is een beperking ingeschreven in dat register, geldt de last onder bestuursdwang of dwangsom voor iedere verdere rechtsopvolger van degene aan wie de beperking is opgelegd. Met andere woorden: het handhavingsbesluit wordt dan bij overdracht van het ontroerend goed automatisch van kracht voor de nieuwe eigenaar.
» Meer informatie: www.rijksoverheid.nl, ga via onderwerpen/basisregistraties naar publiekrechtelijke beperkingen

Wanneer geen termijn wordt aangeboden:
Voer de last onder dwangsom of bestuursdwang uit. Leg de bestuurlijke boete of bestuurlijke strafbeschikking op.

Wanneer wel een termijn wordt aangeboden:
» 120 **modelbrief 10, maatregel met begunstigingstermijn** Controleer of de benodigde maatregelen zijn genomen. Wanneer dat niet het geval is: voer de last onder dwangsom of bestuursdwang uit. Leg de bestuurlijke boete of bestuurlijke strafbeschikking op.

Stap 7 Stel de klager op de hoogte van de afloop.

Onvindbare eigenaar

Wanneer de eigenaar of overtreder onvindbaar is, is het niet mogelijk een bestuursdwangbesluit toe te sturen of te overhandigen. In dat geval kan de gemeente het besluit bekend maken door bijvoorbeeld publicatie in een dag- of nieuwsblad, aanplakking op het gemeentelijke publicatiebord, of door aanplakking ter plekke. Soms is het voldoende het besluit op het gemeentekantoor ter inzage te leggen. Dat ter inzage leggen moet dan wel op een bepaalde manier bekend worden gemaakt.
Als een eigenaar onvindbaar is, is bestuursdwang niet uitgesloten, maar kostenverhaal wel. Wanneer er voldoende juridische basis voor de vordering is, biedt beslaglegging en openbare verkoop van het pand misschien uitkomst.

Meerdere eigenaren

Een besluit tot het toepassen van bestuursdwang moet bekend worden gemaakt aan:

- de overtreder;
- degene die recht heeft op het gebruik van de zaak waar bestuursdwang op wordt toegepast;
- de aanvrager.

Soms zijn er meerdere overtreders tegelijk. Om een handhavingsbesluit uit te voeren, moet de overtreder behoren tot degenen aan wie de bestuursdwangbeschikking bekend is gemaakt. Dus in geval van een pand met meerdere eigenaren moet de bestuursdwangbeschikking aan alle eigenaren van de woning bekend worden gemaakt. Maak in geval van een VvE de beschikking bekend aan alle eigenaren van de woning en aan het bestuur van de VvE.

9 Strafrecht

Deze handreiking richt zich voornamelijk op de bestuursrechtelijke aanpak van woonoverlast. Bij ernstige normschendingen, bedreiging en discriminatie of bij (dreigende) escalatie in de vorm van geweld tegen personen of goederen bestaat ook de mogelijkheid te handhaven op basis van het strafrecht. Strafrechtelijke handhaving is mogelijk bij overlastfeiten strafbaar gesteld in het wetboek van Strafrecht (zoals bijvoorbeeld burengerucht, artikel 431 Sr) of in bijzondere wetten als:

- de Woningwet (zie de artikelen 1a, 1b, 7b, 14a Woningwet en 1a Wet op de Economische delicten)
- de Wet Ruimtelijke Ordening (zie artikelen. 7.10 WRO en 1a Wet op de Economische delicten)
- de Wet Milieubeheer (zie de artikelen. 10.1 Wm en 1a Wet op de Economische delicten) Ook is strafrechtelijke handhaving mogelijk wanneer de overlastsituatie gepaard gaat met discriminatie, bedreiging of geweld tegen personen of goederen.

Het Openbaar Ministerie kan de overlastveroorzaker strafrechtelijk vervolgen. Gemeenten of verhuurders kunnen aan klagers die zich bij hen melden informatie verstrekken en hen verwijzen naar de politie om aangifte te doen. Daarnaast kunnen zij de politie op de hoogte brengen, wanneer zij een groot aantal meldingen ontvangen.

10 Privaatrecht

In een notendop

- Grondrechten
- Huurders en verhuurders pakken overlast aan op basis van het huurrecht.
- VvE's pakken overlast aan op basis van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement.
- Bewoners pakken onrechtmatige overlast aan op basis van het burenrecht.

Deze handreiking richt zich voornamelijk op de bestuursrechtelijke aanpak van woonoverlast, maar het privaatrecht biedt verschillende mogelijkheden om overlast aan te pakken. Het verdient aanbeveling dat gemeenten VvE's, bewoners en verhuurders voorlichten over hun privaatrechtelijke mogelijkheden. Gemeenten kunnen op deze mogelijkheden inhaken om overlast te voorkomen, door bijvoorbeeld bepaalde voorwaarden aan splitsingsvergunningen te stellen. Bij fysieke overlast kunnen gemeenten de gehele VvE aanschrijven. Gemeenten kunnen zich in de vergadering van eigenaars van een VvE mengen, een vergadering bijeen roepen en voorstellen doen die betrekking voor onderhoud aan het gebouw.

Verhuurders en huurders of mede-eigenaren binnen een appartementencomplex hebben een andere relatie met elkaar dan de overheid met haar burgers. Huurders en verhuurders sluiten een contract af, en appartementeigenaren hebben een goedenrechtelijke relatie met elkaar. Wanneer een partij zich niet aan dat contract houdt, kan de andere partij via het privaatrecht stappen ondernemen. Daarbij geldt, net als bij het optreden van de overheid, dat de 'klager' zorgvuldig een dossier over de overlast moet aanleggen om de gang naar de rechter succesvol te kunnen maken.

Dat in bepaalde gevallen particulier initiatief mogelijk is, betekent niet dat de overheid geen taak heeft in het aanpakken van overlast. De gemeente heeft de regie over het bestrijden van woonoverlast, zeker als er wettelijke bepalingen worden overtreden waartegen de overheid handhavend moet optreden. Gemeenten kunnen verhuurders en eigenaars (al dan niet in VvE-verband) wijzen op hun verantwoordelijkheid overlast tegen te gaan. Het is belangrijk dat zowel gemeenten (overheid) als corporaties en particulieren (privaat) woonoverlast vroeg registreren en aanpakken. Wanneer buren onderling de gang naar de rechter maken, is het conflict al in bepaalde mate geëscaleerd. Een rechtsgang heeft negatieve effecten op de onderlinge verhoudingen tussen de betrokkenen en met de omgeving.

Grondrechten

Burgers kunnen zich ten opzichte van het handelen van de overheid beroepen op grondrechten. Daarnaast beschermen grondrechten hen ook tegen inbreuk op hun vrijheden door andere burgers. Burgers mogen met hun handelen in bepaalde gevallen de grondrechten van medeburgers beperken op basis van een belangenafweging: Welke belangen zijn er en welke wegen het zwaarst? Is het doel van de handeling gerechtvaardigd? Staat het doel van de handeling in verhouding tot de ernst van de beperking van het grondrecht? Staan de ingezette middelen in verhouding tot het doel? Hoe effectiever en doelgerichter een maatregel, hoe meer mogelijkheden burgers hebben met hun handelen de grondrechten van anderen te beperken.

Grondrecht weegt zwaarder dan architectonische kwaliteit

Artikel 10 EVRM: Een ieder heeft recht op vrijheid van meningsuiting. Dit recht omvat de vrijheid een mening te koesteren en de vrijheid om inlichtingen of denkbeelden te ontvangen of te verstrekken, zonder inmenging van enig openbaar gezag en ongeacht grenzen. Dit artikel impliceert het recht op de ontvangst van informatie, zoals in tv-programma's. Daarom beriep een Koerdische appartementseigenaar zich op dit artikel, toen hij tegen de regels van de VvE van zijn complex een schotelantenne plaatste. De VvE weigerde de schotel toe te staan omdat ze de architectonische kwaliteit wilde bewaren van het gebouw dat, volgens de VvE, een prestigieuze uitstraling heeft.

Volgens de rechtbank had de Koerd een zwaarwegend belang zijn taal, het Alevitisch, te onderhouden en kennis te nemen van Alevitische cultuuruitingen. Ook zijn belang om zijn zoon in contact te brengen met de Alevitische taal en cultuur vond de rechter zwaar wegen. Volgens de rechter had de Koerd geen redelijk, volwaardig alternatief voor het kijken van televisie-uitzendingen om het gesproken Alevitisch en informatie over Alevitisce culturele evenementen tot zich te nemen.

De rechter achtte het VvE-besluit om de plaatsing van een schotel te weigeren onredelijk, en vernietigde dat besluit.

In andere gevallen kan het behouden van de architectonische kwaliteit wel een reden zijn om het plaatsen van een schotel te weigeren.

Huurders en verhuurders pakken overlast aan op basis van het huurrecht

Bij woonoverlast veroorzaakt door bewoners van huurwoningen, kan het huurrecht een rol spelen in de aanpak. Huurder en verhuurder hebben onderling een huurovereenkomst gesloten. Uit deze

huurovereenkomst en uit het huurrecht ontstaan verplichtingen van de huurder en verhuurder ten opzichte van elkaar. De verhuurder moet zich als goed verhuurder te gedragen, de huurder moet zich als goed huurder gedragen. In veel algemene voorwaarden bij een huurcontract nemen verhuurders dan ook verplichting tot 'goed huurderschap' en het verbod op het 'gebruik van de woning in strijd met hetgeen is overeengekomen' op. In het huurcontract kunnen verhuurders invulling geven aan 'goed huurderschap' met specifieke bepalingen. Denk aan geen overlast of hinder veroorzaken,niet zonder toestemming veranderingen aanbrengen aan het gehuurde of de woning niet stofferen met harde vloerbedekking. Ook wanneer dergelijke overlastbeperkende bepalingen niet expliciet zijn opgenomen in het huurcontract, kan het huurrecht uitkomst bieden. Een huurder die overlast veroorzaakt, gedraagt zich in bepaalde gevallen niet als goed huurder: hij levert daarmee een wanprestatie.

Contractuele relatie

De mogelijkheden van het huurrecht zijn ruim, soms ruimer dan die van het bestuursrecht. Een huurovereenkomst kan bijvoorbeeld sneller ontbonden worden dan een woning op grond van de Wet Victoria gesloten kan worden. Dit is het gevolg van het verschil tussen de juridische relatie tussen huurder en verhuurder en de relatie tussen overheid en burger. De eerste relatie is, in tegenstelling tot de tweede, een privaatrechtelijke contractuele relatie. Verhuurders kunnen als huurders (bepalingen uit) het huurcontract niet nakomen dat huurcontract laten ontbinden (wegens contractbreuk).
Het ontbinden van een huurcontract wegens huurachterstand gaat vaak sneller dan wegens woonoverlast. Maar vaak is huurachterstand een gevolg van achterliggende problematiek. Een huurcontract ontbinden wegens huurachterstand is niet automatisch een oplossing voor die problematiek: de kans is groot dat de huurder in een andere woning doorgaat met overlastgevend gedrag.

Aanpak overlast door de verhuurder

Verhuurders hebben verschillende mogelijkheden om overlast aan te pakken. Licht hen zo goed mogelijk voor over die (onderstaande) mogelijkheden en sta hen waar nodig bij. Sommige stappen kunt u hetzij zelf zetten, hetzij de verhuurder vragen dat te doen.

Voorkomen

Neem (specifieke) overlastbeperkende voorwaarden opin het huurcontract. Let wel: is een contract in strijd met de wet, de goede zeden of de openbare orde kan de rechter het nietig verklaren. Ook is een regel in een overeenkomst tussen twee partijen niet van toepassing als die regel binnen de omstandigheden onredelijk of onbillijk is.

De mogelijkheden om overlastvoorkomende voorwaarden te stellen in huur- en laatstekansovereenkomsten worden beperkt door een wettelijk kader. Vragen om voorwaarden te toetsen:

1. Is de voorwaarde in strijd met de openbare orde of de openbare zeden (3:40 lid 1 BW)?
2. Is de voorwaarde in strijd met een wettelijk voorschrift (3:40 lid 2 BW)?
3. Betreft het een algemene voorwaarde in de zin van artikel 6:231 BW?
4. Is de voorwaarde onredelijk bezwarend gezien de zwarte en grijze lijst uit de artikelen 6:236 en 6:237 BW?
5. Is de voorwaarde onredelijk bezwarend gezien artikel 6:233a BW?
6. Beperkt artikel 6:248 BW de werking van de voorwaarde?
7. Is sprake van een ernstige tekortkoming nu de huurder de voorwaarde niet naleeft?

Reageren en onderzoeken

Treed bij overlast actief op, bijvoorbeeld door een gedegen (buurt)onderzoek in te stellen naar de overlast.

Aanspreken en bemiddelen

Spreek de overlastveroorzakende huurder aan. Een huurder moet zich op grond van de wet als goed huurder gedragen (7:213 Burgerlijk wetboek). Probeer te bemiddelen als er inderdaad sprake is van overlast.

In gebreke stellen en schadevergoeding eisen

Lukt bemiddeling niet, sommeer de overlast veroorzakende huurder officieel om de overlast te staken. De wet noemt dit: de huurder een ingebrekestelling sturen. Vorder als dat aan de orde is een schadevergoeding.

Laatste kans geven

Sluit een 'laatste-kansovereenkomst'. Een huurder die overlast veroorzaakt heeft, krijgt nog een kans om de overlast te staken. Het doel van de constructie is huisuitzetting te voorkomen: de huurder krijgt nog een kans om, door middel van een verplicht begeleidingstraject, zijn gedrag te veranderen. Leeft de huurder de afspraken niet na, of blijft hij overlast veroorzaken, start de verhuurder meteen het traject tot ontbinding van het huurcontract.
Het afsluiten van een begeleidingscontract houdt in dat een derde partij (diepgaand) ingrijpt in het privéleven van de huurder. Het traject is in het belang van de huurder, zodat die in zijn woning kan blijven, dus van hem kan zeker een bepaalde prestatie verwacht worden. Maar ook hier geldt: de bepalingen mogen (onder andere) niet onredelijk bezwarend mogen zijn.

Verplicht afvallen voor een laatste kans
Een huurder kon niet aan de verplichting om de huur te betalen voldoen, omdat ze geen inkomsten had. De huurder kampte met ernstig overgewicht en kon daardoor niet werken. Zij werd in de laatste-kansovereenkomst verplicht om af te vallen, zodat zij wellicht weer aan het werk kon komen. Mocht zij niet afvallen, of misschien zelfs aankomen, zou dat dan voor de rechter voldoende reden zijn om de huurovereenkomst te ontbinden? Waarschijnlijk niet. Het verzuim om af te vallen is niet op te vatten als ernstige tekortkoming van de huurder. Daarnaast is het ontbinden van een huurcontract wegens niet afvallen onaanvaardbaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

» 102 **Aanvullingen op rapport Woonoverlast van mei 2010, april 2011**

Contract ontbinden

Heeft een ingebrekestelling niet geholpen, of houdt de bewoner zich niet aan de afspraken uit de laatste-kansovereenkomst, maak dan de gang naar de rechter. Verzoek aan de rechter de huurovereenkomst met de overlastveroorzakende huurder te ontbinden. De rechter zal bekijken of andere middelen eerst zijn ingezet (zoals de huurder verzoeken te stoppen met de overlast). Ook zal de rechter naar de plicht van de verhuurder kijken: als die bijvoorbeeld heeft verzaakt te isoleren en er is sprake van geluidsoverlast, zal de rechter het contract misschien niet ontbinden. In de praktijk blijkt dat rechters vereisen dat de huurder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.
In een gewone procedure over het ontbinden van een huuroverkomst doet de rechter tijdens de beëindigings- of ontbindingsprocedure ook uitspraak over de ontruiming van een woning. De verhuurder verkrijgt daarmee een ontruimingsvonnis, waarmee de deurwaarder tot gedwongen ontruiming over kan gaan.

Na de laatste kans

Veel gemeenten kampen met notoire overlastgevers, doorgaans individuen of gezinnen met psychosociale problemen. Vaak worden zij binnen een gemeente een 'doorschuifgezin' dat zich in een bepaalde corporatiewoning onmogelijk maakt, en dan verhuist naar een woning van de volgende corporatie. Om deze problematiek op te lossen hebben verschillende corporaties een tweede- of laatstekansbeleid ontwikkeld. Huurders die na de tweede of laatste kans toch uit de woning worden gezet, kunnen soms terecht in de maatschappelijke opvang, van waaruit zij zich eventueel stapsgewijs weer kwalificeren voor meer zelfstandige huisvesting. Het komt voor dat mensen die op straat terechtkomen, uit beeld raken. Dit wordt over het algemeen als niet-wenselijk beschouwd. Veel gemeenten zoeken nog naar effectieve, maar humane oplossingen. Een optie is bijvoorbeeld om huishoudens die zich 'onmogelijk' hebben gemaakt bij verhuurders te huisvesten in 'Skaeve Huse': kleinschalige modulaire woonunits op plekken waar weinig of geen omwonenden zijn. In Maastricht bijvoorbeeld leunen vijf woonunits (containerwoningen) aan bij het sociaal pension van het Leger des Heils. De bewoners van de units wonen min of meer zelfstandig, maar krijgen ook een bepaalde mate van basiszorg en begeleiding. Onder andere Amsterdam heeft Skaeve Huse, die zo succesvol bleken te zijn dat de betrokken corporaties in 2010 na tweeënhalf jaar besloten tot verlenging van het project. Notoire overlastgevers aanpakken is met name problematisch als het gezinnen met kinderen betreft. Een deel van de oplossing is wellicht om verlies van de woning door wangedrag te combineren met het onder toezicht stellen van eventuele kinderen.

VvE's pakken overlast aan op basis van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement

Via de Vereniging van Eigenaars beheren, exploiteren en onderhouden appartementseigenaren de gemeenschappelijke delen van hun complex. Iedere eigenaar heeft het gebruik van een privégedeelte en het medegebruik van de gezamenlijke ruimtes. Met meerderheid van stemmen beslissen zij gezamenlijk over het beheer van het complex. De VvE als orgaan heeft een aantal mogelijkheden om op te treden tegen woonoverlast binnen het complex. Die mogelijkheden zijn ruimer in de gemeenschappelijke gedeelten dan in de privégedeelten.

» 98 **Tips en suggesties: aanpak woonoverlast in appartementencomplex**

Voorkomen

Bij de splitsing worden bepalingen ter voorkoming van overlast opgenomen. Vrijwel altijd wordt een modelreglement van toepassing verklaard. In het huidige Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (2006) zijn bepalingen opgenomen die goede mogelijkheden bieden voor het tegengaan van woonoverlast. Het verdient aanbeveling deze bepalingen te verduidelijken in een huishoudelijk reglement. » 93 **Reglement: huishoudelijk reglement** De gemeente kan bij de aanvraag van de splitsingsvergunning adviseren om zo'n huishoudelijk reglement op te stellen, maar kan dat niet afdwingen. De VvE kan een huishoudelijk reglement aanpassen aan de specifieke omstandigheden binnen het appartementencomplex en daar als dat nodig is eenvoudiger wijzigingen in aanbrengen (makkelijker dan in de splitsingsakte). Het huishoudelijk reglement biedt, zolang er geen strijd is met de wet of de akte van splitsing, mogelijkheden om zaken te regelen als het voorkomen van overlast, de manier van vergaderen en het beheer van gemeenschappelijke en privéruimtes. Bij het privégedeelte voor zover regels van orde met betrekking tot feitelijk gebruik.

» 88 **Reglement: modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006**

Ballotage kan, maar met een gewichtige reden

De VvE heeft de mogelijkheid om alleen mensen van wie zij geen overlast verwacht binnen het appartementencomplex toe te laten, door te werken met een ballotagesysteem. In de

splitsingsakte wordt dan bijvoorbeeld de bepaling opgenomen dat iemand geweigerd kan worden als in redelijkheid en billijkheid niet van de overige bewoners verlangd kan worden dat zij een bepaald persoon in hun midden opnemen. De VvE moet een gewichtige reden hebben om iemand het in gebruik nemen van een appartement te weigeren. Die gewichtige reden moet als doel hebben het handhaven van de harmonie in het complex en de gebruikte middelen moeten in verhouding staan tot dat doel. Een criterium voor ballotage mag niet in strijd zijn met de wet, de openbare orde of de goede zeden. Zo is ballotage op grond van bijvoorbeeld etniciteit niet mogelijk.

Artikel 2 van het Model reglement splitsing in appartementsrechten 2006 stelt dat een eigenaar geen onredelijke hinder mag toebrengen aan andere eigenaren. Onredelijke hinder is eerder aanwezig dan onrechtmatige hinder. In het huishoudelijk reglement kan de VvE onredelijke hinder specificeren. Denk hierbij aan het verbieden van veelkomende vormen van overlast, bijvoorbeeld:

- het tussen bepaalde tijdstippen boven een bepaald volume afspelen van geluidsdragers;
- het hebben van een harde vloer (hiervoor is ook een artikel opgenomen in het Modelreglement);
- het houden van hinder veroorzakende huisdieren.

Boete opleggen

Eén van de sancties die een VvE ter beschikking staan om overlast tegen te gaan en de reglementen te handhaven, is het opleggen van een boete. Om dat te kunnen doen, moet de VvE in de splitsingsakte een bepaling opnemen met de voorwaarden om die boete te kunnen opleggen. Het is in dat geval verstandig om ook meteen vast te leggen hoe de hoogte van de boete wordt vastgesteld en wat de termijn tussen waarschuwing en het opleggen van de boete is. Het opleggen van een boete is een relatief eenvoudige manier om woonoverlast aan te pakken. Wordt de boete echter niet betaald, heeft de VvE uiteindelijk geen andere incassomogelijkheid dan de gang naar de rechter.

Gebruik ontzeggen

De VvE kan een procedure starten om een appartementseigenaar verder gebruik van het appartement te ontzeggen. Dat is een zwaar middel dat alleen met een gewichtige reden kan worden ingezet bij:

- het overtreden van splitsingsakte, huishoudelijk reglement of besluit van de vergadering;
- onbehoorlijk gedragen naar eigenaren of gebruikers;
- de rust in het gebouw ernstig verstoren; financiële verplichtingen aan de VvE niet nakomen.

De procedure om iemand verder gebruik te ontzeggen moet zorgvuldig worden uitgevoerd. De VvE heeft een deugdelijk en compleet dossier over de overlast nodig. Dat dossier kan bijvoorbeeld nodig zijn als bewijslast in het geval de eigenaar bij de kantonrechter een verzoek tot vernietiging indient.
De procedure tot ontzegging van gebruik start met een waarschuwing van de VvE aan de eigenaar. » 129 **Modelbrief A Waarschuwingsbrief VvE** Daarna, bij volharding van het gedrag, hoort de VvE de eigenaar (eventueel bijgestaan door een raadsman) tijdens een vergadering. » 130 **Modelbrief B Oproep VvE-vergadering ontzegging gebruik**
Bij die vergadering moeten minimaal zoveel eigenaren aanwezig zijn, dat ze tweederde van de stemmen kunnen uitbrengen. Tijdens de vergadering besluit de VvE, met minstens tweederde van de stemmen, al dan niet over te gaan tot ontzegging van gebruik. Geeft de eigenaar geen gevolg aan het besluit, kan de VvE de rechter verzoeken een ontruiming te vorderen. De ontzegging van gebruik betreft alleen deze eigenaar, voor een volgende eigenaar of een huurder geldt de ontzegging van het gebruik natuurlijk niet.

Gemeente en VvE

De gemeente kan een splitsingsvergunning weigeren als de staat of indeling van een gebouw het ongeschikt maken voor splitsing. Verleent een gemeente wel een splitsingsvergunning dan kan ze als voorwaarde stellen dat de benodigde verbouwingen aan (maximaal) de eisen nieuwbouw voldoen.
Daarnaast kan de gemeente een VvE altijd adviseren over de mogelijkheden om woonoverlast aan te pakken en met ingang van 1 juli 2011 een vergadering van de VvE bijwonen, daar spreken en voorstellen voor onderhoud doen. Zodra bij een appartementencomplex de staat van het bouwwerk een ernstig gevaar voor de veiligheid of gezondheid vormt, of de bouwvoorschriften ernstig zijn overtreden (Woningwet 1a, eerste lid en 1b, tweede lid), kan de gemeente de besluitvorming rond het onderhoud in de VvE-vergadering stimuleren. Dit is een vaag criterium waarover de kantonrechter meer duidelijkheid moet gaan geven.
Vervolgens kan het college van B&W voor zover het appartementencomplex gelegen is in een wijk waar de leefbaarheid onder druk staat, de opstelling en uitvoering van een onderhoudsplan afdwingen.
De effectiviteit van deze middelen zal grotendeels afhangen van zowel de inzet van de gemeente als de inzet van de appartementseigenaren.

De splitsingsvergunning kan dan worden geweigerd, of er kunnen bouwkundige voorwaarden aan eventuele benodigde verbouwingen worden gesteld, tot maximaal de eisen van het Bouwbesluit niveau nieuwbouw.

Bewoners pakken onrechtmatige overlast aan op basis van het burenrecht

Een overlastondervindende bewoner kan een overlastveroorzaker zelf ook juridisch aanspreken wanneer er sprake is van onrechtmatige overlast. Het risico van juridische actie ondernemen is wel dat de onderlinge verhoudingen verslechteren.

Een vaak voorkomende vorm van overlast is geluidsoverlast of burenlawaai. Een civielrechtelijk overlastverbod biedt meer mogelijkheden dan het publiekrecht biedt. Toch stappen de meeste mensen die overlast ondervinden niet naar de civiele rechter, omdat zij de juridische mogelijkheden niet kennen of deze weg ingewikkeld en duur vinden.

Overheid helpt bewoners gezamenlijk actie te ondernemen

In de gemeente Assen inventariseren bewoners in een gesprek met de wijkwethouder de overlast die zij ervaren. Bewoners nemen vervolgens ook zitting in de werkgroepen die aan de oplossingen van de overlastproblemen werken.
» 79 **Praktijkvoorbeeld: samenwerking met bewoners in Assen**

Een bijzondere vorm van juridische actie is dat buren dit gezamenlijk doen. Dat kan via een bestaande rechtspersoon (bewonersvereniging, Vereniging van Eigenaars) of via een rechtspersoon die zij naar aanleiding van de overlast oprichten. De overheid kan dit faciliteren met advies, informatie, ter beschikking stellen van vergaderruimte of een bijdrage in de proceskosten.

11 Overlast voorkomen en structureel aanpakken: beleid maken

- Bepaal de beleidsbehoefte;
- Stel doelen, strategie en programma vast;
- Zet samen met partners een uitvoerinsstructuur op;
- Evalueer.

Beleid rond de aanpak woonoverlast moet in ieder geval voorzien in duidelijke, transparante en eenduidige processen. Daardoor is er sprake van rechtsgelijkheid, is de procedure van klagen en beklaagd worden duidelijk voor bewoners en kan vanaf het eerste signaal een goed dossier – dat draait om waarheidsvinding – worden opgebouwd.
Voordelen woonoverlastbeleid:

- Preventie en structurele aanpak (dus minder overlast);
- Duidelijkheid en transparante procedures (voor klagers en beklaagden);
- Vereenvoudiging rechtsgang door betere dossiervorming;
- Betere samenwerking bestuur en ambtelijke organisatie;
- Efficiëntere aanpak (dus overlast eerder of sneller aangepakt).

Bepaal de beleidsbehoefte

Een goed beeld krijgen van de woonoverlast in een bepaald gebied (dorp, wijk, stad) is 'stap nul' in het opzetten van beleid rond woonoverlast. De belangrijkste bron van informatie zijn klachten van bewoners en van veldwerkers (zoals opbouwwerkers, wijkagenten, beheerders van de verhuurder). Zorg voor een laagdrempelig meldpunt waar mensen hun klacht kwijt kunnen en dat zorgt dat alle meldingen centraal worden geregistreerd (en geanalyseerd). » 13 **Hoofdstuk 2 Klachten registreren en afhandelen**

Daarnaast leveren cijfers van politie en woningcorporaties, of de Veiligheidsindex nuttige informatie. Het verzamelen en analyseren van woonoverlast gegevens komt telkens terug in de beleidscyclus, zoals bij het bepalen van doelstellingen en de evaluatie.

Registreer en onderzoek:

- Waar komt overlast voor?
- Komt het in bepaalde gebieden/wijken meer voor dan in andere?
- Is de overlast fysiek (zoals vervallen panden), of sociaal (zoals burenlawaai)?
- Wat zijn de oorzaken? Spelen er bijvoorbeeld psychosociale problemen, zijn de woningen slecht en gehorig?
- Wat is de aard van de overlast? Is die incidenteel of structureel, ernstig of eenvoudig, onrechtmatig of niet, gevoed door discriminatie of niet?
- Wat zijn de gevolgen van de overlast? Hoeveel mensen hebben er last van en in welke mate? Bereiken de overlastproblemen de gemeente wel?
- Hoe urgent is het overlastprobleem? Is er sprake van een acute gevaarlijke situatie? Is de overlast al tijden aan de gang, maar nooit aangepakt (bijvoorbeeld omdat men dacht dat het wel meeviel)?

Persoonlijke omstandigheden kunnen medeoorzaak zijn van overlast. Denk aan slechte en gehorige woningen, financiële zorgen, werkloosheid en opvoedingsproblemen. Ernstige woonoverlast van individuen of families hangt vaak samen met psychosociale problemen. Andere veelgenoemde oorzaken die in gemeentelijke beleidsplannen worden genoemd zijn illegale kamerverhuur, overbewoning, drugshandel in panden en wietplantages.

De 'zwaarte' van het woonoverlastbeleid is afhankelijk van de aard en frequentie van woonoverlast. Woonoverlastbeleid bevat strategieën op het gebied van preventie, de projectmatige aanpak van structurele overlast en de aanpak van 'incidentele' gevallen van woonoverlast. Om echt preventief te werken en structurele overlast tegen te gaan, moet het woonoverlastbeleid actief zijn: dat wil zeggen een actieve inzet van middelen en menskracht om overlastproblemen op te sporen – bijvoorbeeld door bewoners te bevragen of door handhavingsacties van Bouw- en woningtoezicht – en aan te pakken. In een reactieve aanpak ligt het accent op snel en adequaat reageren op meldingen en klachten. Een reactieve aanpak 'blust wel branden', maar voorkomt geen toekomstige overlast.
Beleid bestaat bijvoorbeeld uit maatregelen die:

- fysieke bronnen van overlast (overbewoning, gehorige woningen, verval) aanpakken;
- contact tussen bewoners stimuleren (gericht op rekening houden met elkaar en prettig samenleven);
- actief potentiële oorzaken van woonoverlast (zoals psychosociale of financiële problemen) opsporen en tegengaan.

Toon commitment

Hoe steviger het commitment, hoe beter.
De meest vergaande vorm is dat bestuurders hun positie verbinden aan het halen van de doelstelling, zoals in Rotterdam burgemeester Opstelten deed bij de Rotterdamse veiligheidsaanpak. Dit zette andere bestuurders en directeuren van diensten op scherp, en verschafte de burgervader de legitimatie om een stevige coördinerende rol te spelen.

Stel doelen, strategie en programma vast

Stel op basis van de analyse en de beleidsbehoefte de te behalen doelen vast. Zorg dat die doelen SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) zijn. Laat de doelen zo veel mogelijk aansluiten op ander (bestaand) gemeentelijk beleid. Denk aan huisvesting voor bijzondere aandachtsgroepen (daklozen, drugsverslaafden, studenten, arbeidsmigranten), beleid op het gebied van onrechtmatige bewoning en gebruik, de regulering van kamerverhuur, het tegengaan van verloedering en het bestrijden van crimineel vastgoed.

Stel een uitvoerbaar programma samen op basis van de beleidsdoelen. Zorg dat het programma zo veel mogelijk aansluit bij de huidige manieren van werken, ook die van de partnerorganisaties.
Het uitvoeringprogramma beantwoordt in ieder geval de vragen:

- Welke problemen worden eerst aangepakt, welke problemen later of voorlopig niet en welke pakken we altijd direct aan?
- Welke partnerorganisaties zijn nodig om de doelstelling te halen?
- Wat is er beschikbaar aan budget, menskracht en andere middelen? Hoe zetten we die middelen in?
- Hoe regelen we het proces: wie doet wat en wanneer?

Zoek samenwerking met andere partijen die betrokken zijn bij het tegengaan van woonoverlast. Stel het uitvoeringsprogramma zo veel mogelijk samen op, zodat er geen dubbel werk wordt gedaan en de activiteiten effectief zijn.

Zet samen met de partners een uitvoeringsstructuur op

De gemeente heeft de regie bij de aanpak van woonoverlast. Het initiatief voor beleid ligt daarom bij burgemeester, wethouder of het hele college van B&W. Het realiseren van het beleid vraagt echter om een collectieve actie van meerdere organisaties. In grote steden draait het vraagstuk van goede

samenwerking om het op één lijn krijgen van veel verschillende partijen. Kleinere gemeenten staan voor de uitdaging om pragmatisch en met beperkte middelen toch effectief tegen woonoverlast op te treden. Een mogelijkheid is om regionaal de krachten te bundelen en de aanpak af te stemmen.

Organiseer de uitvoering van het beleid in samenwerking met de partijen die erbij betrokken zijn. Leg in een convenant vast wat de gezamenlijke doelstellingen zijn.Leg vast wie wat doet en wanneer, wie waarvoor verantwoordelijk is en wie wat betaalt. Ga lastige discussies niet uit de weg en maak meteen goede afspraken over de privacy-aspecten bij de uitwisseling van gegevens.

Partijen die een rol spelen:
- Gemeente neemt de regie;
- Gemeente bewaakt de leefbaarheid;
- De burgemeester en het college van B&W handhaven de openbare orde, veiligheid en wet- en regelgeving;
- Verhuurders/eigenaren waarborgen rustig woongenot en de kwaliteit van de woning;
- Bewoners nemen zelf verantwoordelijkheid;
- De politie reageert op acute meldingen en neemt aangiftes op; Het Openbaar Ministerie vervolgt plegers van strafbare feiten;
- De VvE pakt overlast aan op grond van splitsingsakte en huishoudelijk reglement;
- Zorg- en hulpverlening bieden hulp bij psychische- of verslavingsproblemen.

Zorg ook voor goede afspraken binnen de gemeentelijke organisatie. De ene dienst, zoals bouw- en woningtoezicht, zal de nieuwe beleidsinzet makkelijk oppakken, omdat handhaving al een kerntaak is. Voor diensten met ondersteuning en zorg als kerntaak, zoals GGZ en sociale zaken, leidt het nieuwe beleid misschien tot een accentverschuiving, waardoor ze een nieuw evenwicht moeten zoeken tussen zorg en handhaving.

Evalueer

Spreek evaluatiemomenten af, waarop bekeken wordt of de aanpak van de woonoverlast op koers ligt. Zijn de voorgenomen maatregelen, zoals handhavingsactiviteiten, ook uitgevoerd? In hoeverre heeft dit geleid tot het oplossen van overlastsituaties of het terugbrengen van aantal meldingen over overlast? (Een toename van het aantal meldingen hoeft altijd te betekenen dat de overlast is toegenomen. De toename kan ook komen doordat het meldsysteem beter werkt.), en het woongenot in het algemeen? Effectieve evaluatie begint in een veel eerder stadium, bij het formuleren van de doelen. Hoe meer die 'SMART' zijn geformuleerd, hoe makkelijker en zinvoller is het om in de evaluatie te bepalen of ze behaald zijn. Evalueer niet alleen of de doelen behaald zijn, maar bekijk ook regelmatig of de processen kunnen worden verbeterd.

12 Communicatie

In een notendop

- Stem de communicatie af
- Bewustwording en draagvlak creëren bij bewoners.
- Grenzen aangeven.

Bij de aanpak van woonoverlast speelt communicatie een grote rol. Interne communicatie is van belang voor een goede afhandeling van een overlastklacht. Ook intensieve communicatie tussen de verschillende partijen is noodzakelijk.
Zorg voor een communicatiestructuur waarmee:

- Altijd duidelijk is wie verantwoordelijk is voor de afhandeling;
- Relevante gegevens over de overlastgevende situatie worden gedeeld;
- Lastige casussen regelmatig met alle betrokken partijen worden doorgenomen;
- Afspraken centraal worden vastgelegd;
- De samenwerking en eventuele problemen daarmee geregeld worden besproken;
- De resultaten uit de praktijk worden teruggekoppeld naar beleid en bestuur.

Stem de communicatie af

Zorg dat voor bewoners altijd duidelijk is waar ze terecht kunnen, wat de status van hun zaak is en wie ze kunnen aanspreken op de afhandeling van hun klacht. Dat houdt in dat alle partijen hun communicatie hierover op elkaar af moeten stemmen. Dat kan op grofweg drie niveaus van samenwerking:

- Eigen middelen naast elkaar inzetten: iedere dienst gebruikt haar eigen middelen en momenten van communiceren. Zorg daarbij dat de verschillende boodschappen elkaar nooit tegenspreken;
- Eigen middelen op elkaar afstemmen: de verschillende diensten stellen bijvoorbeeld gezamenlijke boodschappen op, stemmen af welke onderwerpen ze behandelen of maken afspraken over het tijdstip waarop een bepaalde boodschap naar buiten wordt gebracht. Ze gebruiken hierbij wel hun eigen middelen;
- Communicatie centraal regelen: de partijen zetten een communicatielijn op met een eigen uitstraling, tone-of-voice, enzovoort en brengen geen eigen producten rond dit onderwerp meer uit. Stel gezamenlijk kaders waarbinnen de centrale afdeling communicatie vrij kan bewegen; per communicatieuiting iedere partij laten ‘meelezen’ is niet werkbaar.

Houd altijd rekening met de wettelijke eisen die in dit kader aan communicatie worden gesteld. Ook als het aanvankelijk niet zo lijkt, kunnen er op enig moment juridische maatregelen nodig zijn. De communicatie met eigenaren of bewoners moet dan correct zijn verlopen.

Bewustwording en draagvlak creëren bij bewoners

Veel mensen zijn zich er niet bewust van dat hun gedrag door een ander wordt ervaren als overlast. Alleen als voor bewoners duidelijk is dat hun gedrag niet mag, maatschappelijk ongewenst is of als overlast wordt ervaren, kunnen zij hun gedrag veranderen.

Laat niet alleen weten wat woonoverlast is, en wat de grenzen zijn, maar maak ook duidelijk wat de overheid en andere partijen doen om overlast tegen te gaan. Communiceer dus de algemene aanpak en bijbehorende aandachtspunten. Dat maakt:

- Mensen bewust van wat overlastgevend gedrag is;
- De bewoners duidelijk wat er van hen wordt verwacht en waar ze terecht kunnen met klachten
- als ze het zelf niet kunnen oplossen;

- De basis voor een eventuele juridische aanpak steviger.

De insteek van communicatie over woonoverlast naar bewoners is: probeer er zelf uit te komen. Bied daarbij uitleg, informatie en hulp. Maak daarnaast duidelijk waar bewoners terecht kunnen als ze er toch niet zelf uitkomen. Klagers moeten het gevoel krijgen er niet alleen voor te staan en dat er serieus naar hun klachten wordt gekeken. Zij moeten zich als het ware uitgenodigd voelen zich te melden in geval van overlast. Onderzoek regelmatig de tevredenheid van bewoners over de afhandeling van hun zaak. Laat 'succesvolle' oplossingen ook zien: open communicatie met bewoners over de aanpak van problemen en oplossingen zorgt voor een breder draagvlak onder zowel de bevolking als de verschillende partijen. Hier ligt een belangrijke taak voor het meldpunt. Communiceer dus niet alleen dat het meldpunt bestaat en waar het voor is, maar zorg ook dat vanuit het meldpunt goed wordt gecommuniceerd bij de afhandeling van klachten. Goede ervaringen met het meldpunt van bewoners hebben vaak veel meer effect dan het verspreiden van bijvoorbeeld een flyer.

Grenzen aangeven

Communiceer duidelijk wat wel en wat niet wordt getolereerd. Dat kan in lokale media, buurtkranten, maar ook in speciale folders. Mensen die weten wat niet mag of niet wordt geaccepteerd, zullen minder snel grenzen overschrijden. Stel niet alleen grenzen, maar bied ook alternatieven: laat zien hoe het beter kan en wat er – in positieve zin – wordt verwacht. Dit maakt de overheid als regelgever en handhaver voorspelbaarder en toegankelijker.
Een manier voor het aangeven van grenzen is het opstellen en verspreiden van leefregels. Deze zijn erop gericht overlast te voorkomen, maar ook om de aanpak ervan te bevorderen. Het is goed mogelijk het opstellen van de leefregels in samenspraak met de bewoners te doen. Op die manier bepalen zij de regels die zij belangrijk vinden en zullen zij elkaar er eerder op aanspreken.

Bijlagen

Praktijkvoorbeelden

Praktijkvoorbeeld: privacyafspraken Amsterdam

Eind jaren '90 zijn in enkele stadsdelen van Amsterdam Meldpunten Extreme Overlast Bestrijding ontstaan. Vanaf 2004 zijn deze meldpunten in alle stadsdelen omgevormd tot Meldpunten Zorg en Overlast. Aanleiding hiervoor was de toenemende aandacht voor de overlastveroorzaker, die vanuit zijn (psychische/psychiatrische) ziekte en/of verslaving overlastgevend gedrag vertoonde (ook extreme vervuiling valt hieronder). Adequate zorg voor de cliënt voorkomt in veel gevallen situaties van overlast voor de directe omgeving, zo is de achterliggende gedachte.
In stadsdeel Oud-West wordt deze vorm van zorg steeds nadrukkelijker ingezet, daarom is ook bewust gekozen voor het handhaven van de oorspronkelijke naam voor deze meldpunten nieuwe stijl: Sociaal Meldpunt.
De regierol is in handen van het stadsdeel, terwijl de GG&GD (Afdeling Vangnet & Advies) en Politie (Wijkteam Oud-West) de uitvoering ter hand nemen. Aan het meldpunt nemen verder diverse zorgorganisaties (thuiszorg, verslavingszorg) welzijnswerk en woningcorporaties deel. Een melding komt binnen via het Meldpunt, via een andere afdeling van het stadsdeel of bij één van de deelnemende organisaties. Een coördinator van het stadsdeel houdt door middel van een registratiesysteem de aangemelde zorgcliënten en de klachten van extreme overlast bij en bewaakt de voortgang. De cases worden in een periodiek overleg met de partnerorganisaties besproken.
De samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in een protocol. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over geheimhouding en dossiervorming.

Geheimhouding

De vertegenwoordigers van de aan het Meldpunt deelnemende organisaties hebben een geheimhoudingsplicht. De geheimhoudingsplicht betreft de persoonlijke gegevens van zorgcliënten, overlastveroorzakers en klagers en de acties die hieruit voortkomen. In het belang van die acties mogen de vertegenwoordigers binnen de eigen organisatie en met relevante anderen zaken bespreken. Dit nadrukkelijk en uitsluitend in het kader van een goede aanpak van de overlastsituatie dan wel het verlenen van hulp.
Correspondentie over individuen wordt altijd met een stempel van 'geheimhouding' of 'vertrouwelijk' verstuurd.
Binnen het Meldpunt, inclusief daaraan gerelateerde activiteiten van deelnemende organisaties, wordt gehandeld overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Persoonsdossiers zijn goed beveiligd.

Dossiervorming

Van iedere melding bij het Meldpunt wordt een dossier gemaakt. De coördinator Meldpunt is verantwoordelijk voor deze dossiers. De dossiers worden bewaard in een beveiligd systeem. Na afloop van de betreffende casus worden de dossiers vernietigd, binnen de gestelde tijd die de Wet Bescherming Persoonsgegevens aangeeft. Voor de dossiers die deelnemende organisaties zelf aanleggen over individuen dragen de organisaties zelf verantwoordelijkheid.

Praktijkvoorbeeld: buurtbeheerder in Harderwijk

Woningcorporatie UWOON in Harderwijk werkt sinds enige jaren met wijkteams die onder andere bestaan uit een buurtbeheerder en twee vaste allroundmedewerkers voor het onderhoud. Ahmet Nazigul is een enthousiaste en betrokken buurtbeheerder van twee wijken in Harderwijk, met in totaal 1500 woningen van UWOON.

Nazigul heeft dagelijks spreekuur in zijn wijkkantoor. Bewoners kunnen terecht op het spreekuur voor allerlei vragen en om meldingen over woonoverlast te doen. UWOON streeft ernaar de drempel om overlast te melden zo laag mogelijk te houden.

Nazigul werkt nauw samen met de politie, welzijnswerk en andere organisaties die actief zijn in de wijk. Door de grote toegankelijkheid van de buurtbeheerder en zijn grote netwerk heeft hij veel ingangen om eventuele conflicten te voorkomen. Nazigul neemt na een melding eerst zelf poolshoogte. Hij vraagt daarbij aan de melder of die de overlastveroorzaker al zelf heeft aangesproken. (Als die stap is overgeslagen kan het inschakelen van een medewerker van UWOON enigszins escalerend werken. Wanneer de klacht voor de overlastgever 'nieuwe' informatie is, kan die wat 'rauw' op het dak vallen.) Daarna spreekt hij de beklaagde aan. Zijn ervaring is dat veel overlastsituaties met een goed gesprek worden opgelost. Om aan beide kanten vertrouwen te wekken, werkt Nazigul altijd met een zoveel mogelijk onpartijdige houding.

Als een overlastveroorzaker niet aanspreekbaar is, bijvoorbeeld vanwege psychosociale problemen, of wanneer een overlastsituatie vraagt om juridische ondersteuning, schakelt hij de medewerker overlast van UWOON in. Als de overlastgever wel aanspreekbaar is, maar de woonoverlast niet met één gesprek is op te lossen, biedt Nazigul deze buurtbemiddeling aan. Opgeleide vrijwilligers spreken eerst afzonderlijk met de partijen en organiseren vervolgens een bemiddelingsgesprek, waarin de betrokkenen zelf oplossingen aandragen. Dit is vaak succesvol. Sterk punt van buurtbemiddeling is de volledige onafhankelijkheid van de vrijwilligers.

Een van de succesfactoren is de kennis van de wijk die Nazigul in acht jaar heeft opgebouwd. 'Ik ken mijn huurders en zij kennen mij. Als ik een huisnummer hoor kan ik zo opnoemen wie er woont'. Zijn methode is: altijd eerst praten, en pas verdere acties ondernemen wanneer blijkt dat dit niet werkt. Soms is bijvoorbeeld handhaving door de politie nodig. Ook UWOON zelf kan stappen nemen om overlast aan te pakken. In sommige gevallen leidt dit bijvoorbeeld tot een huisuitzetting. Vaak is echter met tact en ervaring veel te bereiken. Nazigul vertelt grinnikend over een alcoholist die lege flessen van het balkon gooide. Om dit op een soepele wijze op te lossen vroeg hij iedereen in de flat om hem te helpen erachter te komen van welk balkon de flessen werden gegooid. Hierbij vroeg hij ook de dader om hulp. Dit bleek genoeg om de overlast te stoppen.

Praktijkvoorbeeld: buurtbemiddeling, Het Utrechts Model

In de stad Utrecht coördineert welzijnsorganisatie Portes zowel de aanpak van extreme woonoverlast vanuit wijkgerichte woonoverlastnetwerken (de professionals), als de aanpak van de bemiddelbare burenconflicten via buurtbemiddelingsprojecten (vrijwilligers). Portes vormt hét loket voor bewoners en verwijzers waar alle problemen tussen buren gemeld kunnen worden. Wanneer bijvoorbeeld zware psychiatrische of verslavingsproblematiek de achtergrond vormt van de ondervonden overlast, worden professionals ingezet. In situaties waar andere problemen spelen tussen buren, gaan goed getrainde vrijwilligers aan de slag.
Het voordeel van dit samenhangend aanbod van inzet van professionals en vrijwilligers is dat burenconflicten in een vroeg stadium opgelost kunnen worden door vrijwilligers. Alleen wanneer het nodig is, bijvoorbeeld als er sprake is van bijzondere omstandigheden, worden professionals ingezet. De kostbare inzet van professionals is vaak niet nodig of zelfs niet wenselijk, omdat die inzet het risico meebrengt dat conflicten verscherpen. Inzet van vrijwilligers heeft eerder een de-escalerend effect. Bij veel conflicten is het vaak beter dat betrokken partijen zelf hun problemen oplossen, omdat dat de kans verkleint dat een probleem zich weer voordoet.
De Wijkgerichte Woonoverlastnetwerken in de stad Utrecht zijn samenwerkingsverbanden op wijkniveau waar partijen als politie, woningcorporaties, GG&GD, maatschappelijk werk, verslavingszorg, OGGZ-instellingen (bemoeizorg, psychiatrie) onder leiding van een casemanager woonoverlast hecht samenwerken om situaties van extreme woonoverlast op te lossen. Bij de overlastveroorzaker speelt vaak psychiatrische problematiek, verslavingsproblematiek, relatieproblematiek, opvoedingsproblematiek of huiselijk geweld. Soms is er ook sprake van criminaliteit, geweld, intimidatie, bedreiging en extreem asociaal gedrag. De Wijkgerichte Woonoverlastnetwerken opereren in alle wijken van de stad Utrecht.
De buurtbemiddeling is nog niet actief in alle wijken van de stad Utrecht, maar daar wordt wel hard naar toegewerkt. De buurtbemiddeling is nu actief in de wijken Leidsche Rijn, Vleuten De Meern, Ondiep, Pijlsweerd en Zuilen. Buurtbemiddeling is inzetbaar op alle burenconflicten met uitzondering van situaties waarin mishandeling,
alcohol- of drugsverslaving, psychiatrische problematiek of buitensporige agressie speelt. Verder is de buurtbemiddeling nog niet geschikt voor crisissituaties, conflicten binnen één familie, onenigheid met instanties en burenruzies waarbij strafbare feiten zijn gepleegd. In die uitzonderingssituaties is inzet van professionals gewenst.

Praktijkvoorbeeld: klachtenformulier gemeente Den Haag

De gemeente Den Haag heeft een elektronisch formulier op haar website geplaatst, waarmee bewoners overlast of overbewoning kunnen melden: www.denhaag.nl/woonoverlast

Met dit formulier kan anoniem of niet-anoniem melding worden gemaakt van woonoverlast en/of illegale bewoning.

Wat wilt u melden?

O Betreft uw melding (illegale) overbewoning? » direct naar vraag Anoniem/Niet-Anoniem in beslisboom
O Betreft uw melding woonoverlast? » naar volgende vraag in beslisboom

Huurt u een woning van een woningbouwvereniging?

O Ja » einde formulier
O Nee » direct naar Blok 1 » aan het eind zijn de NAW-gegevens verplicht

Keuze om melding Anoniem/Niet-anoniem te doen in geval van melding (illegale) overbewoning:

O Geen wens om terugkoppeling te ontvangen:
Anonieme melding illegale (over)bewoning [indien aangevinkt » naar Blok 2]
O Wens om op de hoogte te worden gehouden van de melding: Niet-anonieme melding [» Blok 1 invullen]

Blok 1: Locatie overlastgevend pand

- Straatnaam
- Huisnummer
- Huisletter
- Ligging van de woning:
  - Begane grond
  - 1e etage
  - 2e etage
  - Zolder
  - Hoger

Blok 2: Melding overlast

Gegevens melding woonoverlast:

- Aanvinkopties: Soort woonoverlast: [meerdere, alle opties mogelijk]
  - Geluidsoverlast
  - Stankoverlast
  - Vervuiling
  - Intimidatie
  - Blokkering vluchtwegen
  - Aanvinkopties Wanneer vindt de overlast plaats? (meerdere antwoorden mogelijk)

    O vroege ochtend O overdag
    O avond O gehele dag

- Hoe lang is de overlast gaande?
  - Afgelopen twee weken
  - Tussen de twee weken en twee maanden
  - Langer dan twee maanden

Gegevens melding illegale (over)bewoning:
- Vermoedelijk aantal personen [invoerveld: getal]
- Wisseling van bewoners
- Overig
  - namelijk:
- Aanvinkopties: Wanneer constateert u vooral dat er sprake is van overbewoning? (meerdere antwoorden mogelijk)
  - O overdag
  - O 's avonds
  - O 's nachts
  - O in het weekend
  - O de tijden wisselen
  - O steeds op vast moment, namelijk ... [invulveld]
- Hoe lang is de (illegale) overbewoning gaande?
  - Afgelopen twee weken
  - Tussen de twee weken en twee maanden
  - Langer dan twee maanden

Blok 3: Melding bij andere instanties?

Heeft u de klacht al gemeld bij andere instanties?

O Nee

O Ja, namelijk bij:
  - O verhuurder
  - O vereniging van eigenaren
  - O politie
  - O anders, namelijk [invoerveld]

Blok 4: Contactgegevens Melder
- Aanvinkopties: O heer O mevrouw
- Voorletters
- Tussenvoegsel
- Achternaam
- Straatnaam
- Huisletter
- Postcode
- Woonplaats
- Telefoonnummer
- Emailadres

Praktijkvoorbeeld: meldpunten zorg en overlast in Groningen

De gemeente Groningen heeft sinds 1997 vijf meldpunten zorg en overlast, in elk stadsdeel één.
De meldpunten zijn gehuisvest in de bureaus van de basiseenheden van de politie. Daardoor zijn de communicatielijnen met buurt- en jeugdpolitie kort.
De politie stelt kantoorfaciliteiten beschikbaar:

- een werkplek met computeraansluiting op politie- en gemeentelijke netwerken,
- printer- en kopieerfaciliteiten,
- gebruik van de aanwezige personeelsvoorzieningen,
- een telefoonlijn. Er is één centraal telefoonnummer (050 - 587 58 85) voor de hele stad, met doorverbindmogelijkheden naar de 5 meldpunten.

De meldpunten beschikken over een eigen informatiepagina op de website van het e-loket van de gemeente Groningen. Op die website kunnen bewoners overlast (per e-mail) melden, waarop zij eerst automatisch antwoord krijgen.
Het bestaan van de meldpunten wordt bekend gemaakt via een informatiefolder (vanuit de dienst OCSW), publicaties in wijkkranten en presentatiemogelijkheden voor buurtgroepen. In alle middelen wordt steeds het nut van het melden van overlast benadrukt, om te voorkomen dat onder de Groningers het beeld ontstaat dat melden geen zin heeft omdat 'ze toch niks doen'.

Bron: Overlast onze gezamenlijke zorg; 10 jaar regeling samenwerking bestrijding overlast Gemeente Groningen; Adviesnotitie Bunnik Organisatieadvies in opdracht van Gemeente Groningen Dienst OCSW (december 2006)

Praktijkvoorbeeld: aanpak hygiënische woonproblemen, gemeente Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden heeft een protocol opgesteld voor de aanpak van hygiënische woonproblemen, gericht op zorg en hulpverlening. De eerste stap is om de betrokkenen te helpen om de vervuiling vrijwillig aan te pakken. Wanneer het niet lukt iemand te bewegen om zelf (met hulp) een einde te maken aan een ernstig onhygiënische toestand van de woning of tuin, treedt het traject in werking om de vervuiling – eventueel met dwang – aan te pakken. Onder andere om herhaling te voorkomen wordt er ook een zorgtraject gestart.
De verantwoordelijkheid voor de twee trajecten ligt bij twee verschillende partijen: de GGD/OGGZ is verantwoordelijk voor het zorgtraject en het team bouw- woning- en monumententoezicht is verantwoordelijk voor de aanpak van ernstige vervuiling. Dat team schrijft aan, regelt machtigingen tot binnentreden en past eventueel bestuursdwang toe. Zorg en dwang versterken elkaar op deze manier en moeten op elkaar aansluiten.
Om een melding in behandeling te kunnen nemen, moet de GGD/OGGZ de woning in kunnen om met de cliënt in contact te treden. Wordt de GGD/OGGZ niet binnengelaten, wordt de inspecteur buitendienst van het team bouw-, woning- en monumententoezicht op de hoogte gesteld. Die overlegt met de jurist of op basis van de beschikbare informatie voldoende aanleiding is om een machtiging tot binnentreden te gebruiken. Bij binnentreden gaat een OGGZ-medewerker mee. Als het contact met de cliënt eenmaal is gelegd, staat in eerste instantie het winnen van vertrouwen centraal. De GGD/OGGZ-medewerker brengt de vervuiling in kaart en onderzoekt wat er met de cliënt aan de hand is. Als het vertrouwen is gewonnen, kan de OGGZ- medewerker met de cliënt afspraken maken over het zorgtraject en het aanpakken van de vervuiling of onhygiënische woontoestand op vrijwillige basis.
In het geval van een acute situatie (bijvoorbeeld brandgevaar of gevaar voor de volksgezondheid) schakelt de GGD/OGGZ direct het team bouw-, woning- en monumententoezicht in, zodat die de noodzakelijke actie kan ondernemen. Bij brandgevaarlijke situaties neemt het team bouw-, woning- en monumententoezicht contact op met de brandweer.
De instelling die de continue zorg en hulpverlening uitvoert, heeft een signaleringsfunctie in relatie tot de vervuiling en de kans op herhaling. Is er geen sprake van een zorg- of hulpaanbod omdat de betreffende persoon of het betreffende gezin dit niet wil accepteren, houdt de GGD/OGGZ de vinger aan de pols (onder andere door minimaal twee keer per jaar te controleren).

Praktijkvoorbeeld: opschalingsmodel

Soms is er een verschil van inzicht over de aard van de overlast en bijbehorende aanpak tussen betrokken uitvoerders (hulpverleners, functionarissen). Dan moet de kwestie zo snel mogelijk naar een hoger niveau worden getild, eventueel tot een bestuurlijke uitspraak aan toe.
Bijvoorbeeld:

- De coördinator of het meldpunt constateert dat het traject hapert door verschil van inzicht tussen de betrokkenen;
- Die coördinator belegt een overleg tussen de leidinggevenden van de betrokkenen;
- Biedt dat geen uitkomst op korte termijn, wordt de zaak (bijvoorbeeld door de voorzitter van het groot overleg) ingebracht in het bestuurlijk overleg. Daar wordt, bilateraal of in een stuurgroep, een besluit genomen.

Praktijkvoorbeeld: bevorderen bijhouden tuinen met wedstrijd

Een mooie voortuin heeft een positieve invloed op de leefomgeving, vindt wooncorporatie Wonion uit het oosten van het land. Deze corporatie stimuleert mooie en goed bijgehouden voortuinen met een tuinwedstrijd. Bewoners kunnen zich individueel of per blok aanmelden, of iemand anders nomineren. De winnaars krijgen geldprijzen. De wedstrijd wordt afgesloten met een prijsuitreiking tijdens een feestelijke bijeenkomst. In 2008 waren er meer dan 100 deelnemers. Door de tuinwedstrijd wordt het leefklimaat verbeterd en gaan bewoners zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor de aanblik van de straat.
Meer informatie: www.wonion.nl

Praktijkvoorbeeld: protocol zorginstellingen en woonoverlast

In Nijmegen hebben gemeente, woningcorporaties, politie en Meldpunt Bijzondere Zorg meerjarenafspraken gemaakt. Zij hebben een protocol voor de aanpak van overlastgevend gedrag opgesteld. De werkwijze is toegelicht in een brochure voor de professionals die regelmatig te maken krijgen met klachten over woonoverlast.
Wanneer de klager en de beklaagde huurder zijn bij dezelfde woningcorporatie, ligt daar het initiatief. Zij schakelen daarvoor woonconsulenten in. Het Meldpunt Bijzondere Zorg (MBZ) van de GGD regio Nijmegen ondersteunt de woonconsulenten bij de vroegtijdige herkenning en aanpak van problematisch woongedrag. Daarnaast kunnen woonconsulenten het MBZ inschakelen voor onderzoek wanneer:

- huurders problemen veroorzaken maar geen hulp accepteren;
- consulenten moeilijk contact met huurders kunnen krijgen;
- de problematiek uitzichtloos lijkt;
- Sprake is van zeer complexe situaties waar meerdere partijen bij betrokken zijn.

Het MBZ kan de coördinatie van zorg op zich nemen, totdat een reguliere zorginstelling deze overneemt. De inspanningen van het MBZ richten zich op toeleiding naar zorg, en wel bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium van preventie- of nazorgtrajecten.
Meer informatie: Brochure Aanpak Woonoverlast; Gemeente Nijmegen, afd. Veiligheid/Bureau Communicatie Dienstverlening (2007)

Praktijkvoorbeeld: Noorderslag in Groningen (experimenteel)

In Groningen-Noord is geëxperimenteerd met het project Noorderslag. Het komt geregeld voor dat er overlast wordt veroorzaakt door bezoekers van een bewoner, die zelf geen of weinig overlast veroorzaakt. Niet iedereen weet even goed met rumoerige, of zelfs ongenode gasten om te gaan. In Noorderslag wordt deze mensen de noodzaak om de overlast te stoppen duidelijk gemaakt en wordt hen daarbij hulp aangeboden. De woningbouwcorporatie stelt dat de huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder niet meewerkt met Noorderslag.
De politie krijgt de sleutel van de bewoner en toestemming om regelmatig (drie à vier keer per week) langs te komen. De politie trekt aanwezige bezoekers na op bijvoorbeeld openstaande boetes en verwijdert de overlastveroorzakende bezoekers uit het huis. Daarnaast geeft de bewoner de bezoeker een huisontzegging en doet aangifte van huisvredebreuk.
Het OM steunt deze methode en is enkele keren overgegaan tot vervolging. In sommige zaken volgde een veroordeling, eenmaal werd iemand vrijgesproken. Het is nog onduidelijk wat daarbij de doorslaggevende overwegingen waren. Wellicht is het problematisch dat de bewoner de bezoeker toch binnen heeft gelaten, waardoor er niet gesproken kan worden van huisvredebreuk.

Praktijkvoorbeeld: aanpak vervallen panden gemeente Franekeradeel

Naar aanleiding van klachten van individuele bewoners en dorpsbelangen en een rapport van de VROM-Inspectie over verkrotting in de noordelijke provincies, heeft de gemeente Franekeradeel (Friesland) geïnventariseerd hoeveel vervallen panden zich binnen de gemeente bevinden. Dit leidde tot een lijst met ongeveer 20 ernstig verwaarloosde en veelal leegstaande gebouwen, meestal in eigendom van personen die niet in de gemeente Franekeradeel woonden.
De gemeente koos – ook gelet op een beperkt budget – ervoor de verantwoordelijkheid voor verbetering bij de eigenaars van de betreffende panden te leggen.

Aanpak Franeker, stapsgewijs

- Gemeente nodigt eigenaren uit voor een gesprek over de oorzaken van de verwaarlozing en de plannen die de eigenaar had met het pand.

- Gemeente maakt standpunt en voornemens duidelijk: – Verwaarlozing is een zeer ongewenste ontwikkeling die ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit. – De gemeente heeft vergaande bevoegdheden om op te treden tegen verwaarlozing en zal als het nodig blijkt gebruik maken van deze bevoegdheden.
- Eigenaren krijgen de kans de situatie te verbeteren of – als verbetering niet binnen afzienbare tijd
- mogelijk is – een plan van aanpak voor sloop of verkoop in te leveren. (Resultaat: verschillende eigenaren besluiten om hun pand te renoveren, te verkopen of te slopen.)
- Gemeente beoordeelt gebouwen van eigenaren die niet in gesprek gaan of niet meewerken aan een
- oplossing welstandelijk en bouwtechnisch.
- Gemeente kan bij geconstateerde overtreding van Bouwbesluit of excessenregeling uit Welstandsnota een last onder bestuursdwang of dwangsom opleggen. (Dit is tot nog toe niet nodig geweest, eigenaren kiezen bij het voornemen om te handhaven ervoor alsnog naar een oplossing te zoeken.)

In Franekeradeel blijkt dat elke situatie een andere aanpak vergt en dat verwaarlozing vele uiteenlopende oorzaken kent. Wanneer eigenaar bereid is om mee te denken over een oplossing, is creativiteit dan ook geboden. Daarom overlegt de gemeente in voorkomende gevallen met woningbouwcorporaties en stichtingen die zich inzetten voor verbetering van de leefomgeving.

Uitbreiding excessenregeling Welstandsnota

De gemeente kan op grond van de Woningwet handhavend optreden als het uiterlijk van een bouwwerk ernstig in strijd is met de redelijke eisen van welstand (artikel 13 jo. artikel 12, lid 1, aanhef en onder a Woningwet). In de Welstandsnota staat waaraan getoetst wordt of er sprake is van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Om op te kunnen treden tegen nalatigheid, heeft de gemeente de excessenregeling uitgebreid. Uit de welstandsnota Franekeradeel: Er is sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij bestaande bouwwerken, wanneer:

- er sprake is van gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
- verflagen zijn afgebladderd;
- een bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- de detaillering van gevels in ernstige mate wordt verstoord door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen;
- vernieuwd werk niet is afgestemd op het origineel (dakpannen, voegwerk, kleuren van schilderwerk mogen niet sterk afwijken van die in de rest van de omgeving, gevelbeeld, raamindeling, (rol)luiken, enzovoort).

Praktijkvoorbeeld: meldpunt woonoverlast Den Haag

Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast van Den Haag is gestart in november 2007 en verwerkt meldingen van woonoverlast uit heel Den Haag. Doelstelling is inwoners van Den Haag een centraal punt te bieden waar zij overlast kunnen melden en tegelijkertijd de gemeente inzicht te geven in overlastsituaties in de stad. Het Meldpunt lost de woonoverlast niet zelf op, maar zet de melding uit bij de partners uit het Haagse netwerk, die verschillende vormen van woonoverlast kunnen oppakken. Het Meldpunt ziet toe op de voortgang van de behandeling en treedt op als coördinator, adviseur en als aanjager in het proces. Doelgroep zijn primair particuliere eigenaar-bewoners en huurders: Den Haag kent ten opzichte van andere grote steden een grote particuliere woningvoorraad. Een groot deel hiervan ligt in de wijken in en rond het

centrum, met veelal appartementen (portiekwoningen) in de lagere prijsklasse van de woningmarkt. Relatief veel woonoverlastmeldingen komen uit deze wijken. De corporaties pakken de woonoverlast in hun eigen bezit op, in samenwerking met de partijen uit het Haagse netwerk. Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast biedt deze mogelijkheid nu ook aan particuliere eigenaren en huurders.

In de overlastsituaties wordt een 'handhaaf-kant' en een 'zorg-kant' onderscheiden:

- Woonoverlast waarbij geen sprake is van overtredingen, waarvoor begeleiding en/of zorg wordt ingezet. Bijvoorbeeld burenruzies, onaangepast (woon)gedrag, overlast door psychiatrische oorzaken.
- Woonoverlast die regels overtreedt, waarop gehandhaafd kan worden. Bijvoorbeeld onrechtmatig wonen (overbewoning, illegale kamerverhuur), hennepkwekerijen, sterk vervuilde woningen, overlast van dieren en overige situaties die de openbare orde, leefbaarheid en veiligheid aantasten.

Zorgkant

Voor de bemiddeling werkt het Meldpunt samen met Bureau Bemiddeling & Mediation (actief in de regio Haaglanden, gefinancierd door gemeente en corporaties). De zorgkant wordt ontsloten door afspraken met Den Haag OpMaat, dat zorg 'achter de voordeur' biedt, en met het Haagse 'Signaleringsoverleg'. Dit wordt gecoördineerd door de GGD en vindt maandelijks in ieder stadsdeel plaats. Partijen als Maatschappelijk Werk, Parnassia, Ouderenzorg, politie en corporaties stemmen gezamenlijk cases af waar zorgbehoefte is. De coördinator van de GGD zoekt de juiste behandeling voor een case en koppelt de voortgang terug naar het Meld- en Steunpunt Woonoverlast.

Handhavingskant

In de grote particuliere voorraad, met vaak versnipperd bezit, komen relatief veel gevallen van onrechtmatig wonen voor met alle overlast van dien. Ook in het corporatiebezit is dit een probleem. Voor de aanpak van onrechtmatig wonen werkt het Meld- en Steunpunt Woonoverlast nauw samen met de corporaties. In zowel particulier als corporatiebezit zet de gemeente handhavingsteams in ('Haagse Pandbrigade', 'Team Onrechtmatig Wonen' en de Stadsdeelkantoren). Indien nodig wordt bestuursdwang toegepast.
Voor meldingen op gebied van openbare orde en veiligheid, die zich afspelen in de directe woonomgeving, heeft het Meld- en Steunpunt Woonoverlast een nauwe samenwerking opgebouwd met het 'Overlastgevende
Pandenoverleg'. Dit maandelijks overleg wordt voor ieder stadsdeel gecoördineerd door de gemeentelijke Bestuursdienst, die ressorteert onder de burgemeester en indien nodig bestuursrechtelijk kan ingrijpen. In het overleg zijn partijen vertegenwoordigd als gemeente (Bestuursdienst, Dienst Stedelijke Ontwikkeling), politie, corporaties en zorgaanbieders (Parnassia). Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast kan cases inbrengen en neemt indien nodig deel aan het overleg.

Overigens komt het vaak voor dat de oplossing van de overlastsituatie een combinatie is van de zorg- en handhavingskant. Zoals het ontruimen van een sterk vervuilde woning van een 'obsessieve verzamelaar', waarbij bestuursdwang én opvang van de bewoner wordt ingezet.

Inwoners van Den Haag kunnen overlast melden kan via www.denhaag.nl met een digitaal formulier, of telefonisch via het gemeentelijk ContactCentrum. Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast is aanspreekpunt voor de melder.

In 2009 verwerkte het Meld- en Steunpunt Woonoverlast 1410 meldingen. Bij twee derde van de meldingen werd de overlast veroorzaakt door onrechtmatig wonen, een derde betrof overige woonoverlast. In totaal zijn ruim 650 meldingen afgehandeld, de overige zijn in behandeling bij de diverse netwerkpartijen.

Praktijkvoorbeeld: convenant aanpak drugsoverlast

In Wageningen hebben gemeente Wageningen, Politie Gelderland Midden, district West-Veluwe Vallei, Openbaar Ministerie, arrondissementsparket Arnhem, Woningcorporatie De Woningstichting en Woningcorporatie Idealis afspraken voor het bestrijden van drugshandel in woningen en lokalen in een convenant vastgelegd.
De afspraken betreffen onder meer de coördinatie van de uitvoering en een onderlinge verplichting tot informatieverstrekking. De convenantpartners verplichten zich tot het nemen van voorzorgsmaatregelen om vertrouwelijkheid en geheimhouding te waarborgen:

- De (persoonlijke) gegevens worden uitsluitend gebruikt voor het doel waarvoor zij zijn verstrekt;
- De gegevens moeten beveiligd zijn tegen diefstal en onrechtmatige verwerking;
- De gegevens worden niet langer bewaard dan voor het doel van het convenant noodzakelijk is;
- De partners zorgen er verder voor dat gegevens worden vernietigd op het moment dat deze uit de 'bronregistratie' worden verwijderd.

Bron: convenant aanpak drugsoverlast vanuit woningen (gemeente Wageningen)

Praktijkvoorbeeld: samenwerking met bewoners in Assen

Meldingen en klachten geven in Assen een goed beeld van de overlast, maar het beeld is nooit compleet zonder de inkleuring van de wijkbewoners die de overlast ervaren. Daarom nodigt de wijkwethouder deze bewoners uit voor een gesprek over de overlast. Dat kan in het wijkgebouw zijn of in het stadhuis van de gemeente Assen. In een eerste gesprek wordt de inventarisatie van de overlast besproken. Bewoners kunnen aangeven of het beeld volgens hen compleet is en welke problemen het eerst aangepakt moeten worden. Zo mogelijk worden in dit eerste gesprek voorstellen gedaan voor oplossingen. Om de wijk te blijven betrekken wordt de bewoners gevraagd om actief mee te werken aan het uitwerken van de voorstellen. Bewoners met interesse kunnen zich aanmelden voor een integrale werkgroep die zich hiermee bezig gaat houden.

Bewoners die zich in het eerste gesprek hebben aangemeld voor de werkgroep, ontvangen in de regel binnen twee weken een uitnodiging voor een werkgroepvergadering. De werkgroep wordt voorgezeten door de wijkregisseur. Naast de wijkbewoners zijn de gemeente en de politie vertegenwoordigd. Afhankelijk van het probleem kunnen ook andere partners, zoals de woningcorporatie, betrokken worden.
Tijdens de werkgroepvergadering wordt kort teruggeblikt op het eerste gesprek met de bewoners. De voorstellen die gedaan zijn om de overlast aan te pakken worden verder uitgewerkt. Aan het eind deze vergadering is duidelijk welke problemen worden aangepakt, de wijze waarop, de planning en wie er op aan te spreken is.

De praktijk wijst uit dat de vertegenwoordiging van bewoners in de werkgroep zeer belangrijk is voor de rest van de bewoners. De leden van de werkgroep informeren de rest van de wijk over de voortgang.
Bron: "Een beschrijving van de Asser aanpak van ernstige overlast, aantasting van de woonomgeving en openbare orde verstoringen in Assen" (gemeente Assen)

Casussen

Casus: woonoverlastregisseur Eindhoven

In Eindhoven komen verschillende partijen een keer per maand bij elkaar als woonoverlastteam. In dat overleg kunnen partners een casus opvoeren (bespreken) waar zij zelf niet mee verder komen en die zo complex is dat meerdere partners vanuit hun taak, bevoegdheid en verantwoordelijkheid moeten handelen. In veel casussen zit een overlast- en een zorgcomponent. De woonoverlastregisseur zit de teams voor en stuurt organisatieoverstijgend.

Casus: overlast, inwoning, verloederde tuin, troep in huis
Ervaringen overlastregisseur: Vanwege middelengebruik gaat het op een adres niet goed. De kinderen zijn door BJZ uit huis gehaald en de bewoners hebben andere in huis gehaald. Het huis is een puinhoop, wandcontactdozen ontbreken op een aantal plaatsen en er zijn problemen met de uitkering en het betalen van de huur. De woning is afgesloten van gas en elektra. De woningcorporatie heeft een huisbezoek gebracht en gezien dat de woning vol spullen staat en dat er wandcontactdozen weg zijn. Tevens is de tuin verloederd en er zijn klachten uit de buurt over deze situatie en de aanloop op het adres. Het adres wordt op verzoek van de woningcorporatie besproken in het woonoverlastteam. Hier blijkt dat er diverse instanties op het adres bezig zijn. Vanuit de gemeente bijvoorbeeld wordt de sociale dienst en schuld-dienstverlening ingezet.

De woningcorporatie gaat met de woonoverlastregisseur aangekondigd op bezoek. Doel van het bezoek is het controleren van gemaakte afspraken (rommel opruimen) en gevaar met betrekking tot elektra wegnemen. Gelet op de situatie en de mogelijke terughoudendheid van de bewoners heeft de woon-overlastregisseur een machtiging tot binnentreden bij zich.

De bewoners geven aan dat zij niets weten van het huisbezoek en houden dit af. Zij geven aan dat alle correspondentie via de bewindvoerder gaat en dat daar de aankondiging nog zal liggen. De woonoverlast-regisseur overweegt aan de deur de situatie en besluit op grond van de mogelijke gevaarzetting tegen de wil van de bewoner binnen te treden. In huis is het ellende. De bewoonster huilt en heeft geen enkel vertrouwen in de hulpverlening. Haar kinderen zijn weggehaald en de situatie in huis was heel slecht (maar it verbetert langzaam). De bewoonster is geïrriteerd als we vragen of we haar kunnen helpen.
Er is geen vertrouwen.

In de woning geeft de woonoverlastregisseur direct opdracht aan een installateur om de elektra veilig te stellen. Daarnaast wordt er afgesproken dat de woning wordt opgeruimd. De bewoners kunnen de rommel niet afvoeren. Afgesproken wordt dat alles wat weg kan in de tuin wordt gelegd en dat de schuur wordt opgeruimd. Er wordt een datum bepaald waarop de troep uit de tuin wordt opgehaald en wordt afgevoerd door de gemeente. De bewoners zijn hier blij mee. De woningcorporatie zegt toe dat ze – als de woning is opgeruimd – de voortuin zal renoveren. Als de woning is opgeruimd zullen de bewoners weer zicht hebben op verdere verbetering en de buurt na het opknappen van de tuin daadwerkelijk een verbetering ervaren.

De bewoners geven aan al langer geen bezoek meer te ontvangen en geen mensen te hebben inwonen. Zij geven aan zorg toe te laten en zorg te dragen voor een verbeterde situatie voor hen en voor de buurt. Mogelijk dat er nu ook langzaam toegewerkt kan gaan worden naar een bezoekregeling met de kinderen of zelfs gewerkt kan worden aan terugplaatsing. De woonoverlastregisseur kan hier desgevraagd de verschillende instanties adviseren en informeren. Er is weer enig vertrouwen van de bewoners in de hulpverlening; zij zullen zich coöperatief op gaan stellen.

Casus: verzameldrang en verloedering

In een woning wonen twee personen. Zij veroorzaken, zo bevestigen de gemeente en de politie, verloedering. Zij gebruiken zowel de voor- als achtertuin als opslagplaats voor allerlei spullen, zoals stretchbedden en oude fietsen. Ook staat al jaren een steiger tegen het huis. Het gras wordt niet gemaaid. Daarnaast is een plastic regenscherm op de schuur gebonden: dit houdt de regen buiten, maar zorgt bij regen ook voor kabaal. Het huis staat vol met oude, stoffige radio- en televisietoestellen. In en rondom de woning is nog geen ongedierte aangetroffen.

Ontrafeling van de overlast:
1. Vervuilingbinnen
2. Vervuilde tuin
3. Steiger
4. Plastic regenscherm op de schuur

1. In hoeverre is er gevaar voor gezondheid en veiligheid? Met opslag van spullen kan brandgevaar ontstaan. Bovendien zijn ruimtes die vol staan slecht bereikbaar (vluchtwegen, bestrijding van brand). Dan is aanschrijven op basis van de Woningwet mogelijk. Omdat er geen ongedierte is, zijn er verder geen gevaren voor gezondheid en veiligheid.
2. De vraag is of de tuin in strijd met de Bouwverordening wordt gebruikt, en of Artikel 5.1.1 dan wel 7.3.2 uit de Model Bouw Verordening (MBV) van toepassing zijn. Aangezien er geen sprake is van ongedierte lijkt er geen sprake van een overtreding.
3. De steiger is te beschouwen als een bouwwerk. Deze is op grond van de Woningwet aan te pakken als er geen vergunning is verleend om deze daar te stallen.
4. Voor het plastic regenscherm zijn wellicht welstandsnormen en het Bouwbesluit een ingang voor handhaving.

Bij elk van de vier thema's is de gemeente als handhavende instantie aan zet. Wellicht spelen er echter in deze situatie psychosociale problemen. Conclusie is dat er eerst een gesprek moet worden gevoerd met de overlastgevers. Als het een corporatiewoning betreft kan dat vanuit de corporatie, in andere gevallen kan dit door politie of opbouwmedewerkers worden geïnitieerd. Afhankelijk van de oorzaak van het gedrag kan bestuursdwang worden toegepast. Bij psychosociale problemen kan worden aangehaakt bij hulpverleningsnetwerken rond overlast. Ook een combinatie van drang en dwang is denkbaar.

Aandachtspunten:
- Denk aan de terugkoppeling naar de klager! Vaak duren dit soort processen lang en is het van belang de klager op de hoogte te brengen van de procedure en te berichten over de voortgang.
- De definitie van 'Gebruik van de woning' (in Woningwet). Dit begrip is breed inzetbaar, maar de jurisprudentie bestaat met name uit gevallen van sociale overlast. Hier betreft het materiële zaken.

Bron: De casus is besproken in een door de VROM-Inspectie georganiseerde Expertmeeting Woonoverlast december 2009; met deelname van BZK, Veiligheid en Justitie, WWI, VNG, juridische experts van Rijksuniversiteit Groningen en Vrij Universiteit, woonoverlast experts uit diverse gemeenten.

Wetten

Wet: artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek

1. Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander dientengevolge lijdt, te vergoeden.
2. Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond.
3. Een onrechtmatige daad kan aan de dader worden toegerekend, indien zij te wijten is aan zijn schuld of aan een oorzaak welke krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

Wet: artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Wet: artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek (bij Wet Victor)

De verhuurder kan de overeenkomst op de voet van artikel 267 van Boek 6 ontbinden op de grond dat door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten, door gedragingen in zodanig gebouw in strijd met artikel 2 of 3 van de Opiumwet is gehandeld en het desbetreffende gebouw deswege op grond van artikel 13b van die wet is gesloten, of zodanig gebouw op grond van artikel 17 van de Woningwet is gesloten.

Wet: artikel 174a Gemeentewet (Victoria)

1. De burgemeester kan besluiten een woning, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf te sluiten, indien door gedragingen in de woning of het lokaal of op het erf de openbare orde rond de woning, het lokaal of het erf wordt verstoord.
2. De in het eerste lid genoemde bevoegdheid komt de burgemeester eveneens toe in geval van ernstige vrees voor verstoring van de openbare orde op de grond dat de rechthebbende op de woning, het lokaal of het erf eerder een woning, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf op een zodanige wijze heeft gebruikt of doen gebruiken dat die woning, dat lokaal of dat erf op grond van het eerste lid is gesloten, en er aanwijzingen zijn dat betrokkene de woning, het lokaal of het erf ten aanzien waarvan hij rechthebbende is eveneens op een zodanige wijze zal gebruiken of doen gebruiken.
3. De burgemeester bepaalt in het besluit de duur van de sluiting. In geval van ernstige vrees voor herhaling van de verstoring van de openbare orde kan hij besluiten de duur van de sluiting tot een door hem te bepalen tijdstip te verlengen.
4. Bij de bekendmaking van het besluit worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld binnen een te stellen termijn maatregelen te treffen waardoor de verstoring van de openbare orde wordt beëindigd. De eerste volzin is niet van toepassing, indien voorafgaande bekendmaking in spoedeisende gevallen niet mogelijk is.
5. De artikelen 5:25 tot en met 5:28 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

Wet: artikel 5 Huisvestingswet

De gemeenteraad kan, voor zover dat in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is, in de huisvestingsverordening woonruimte aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mag worden genomen of gegeven, indien voor het in gebruik nemen daarvan geen huisvestingsvergunning is verleend. In afwijking van de eerste volzin is tot 1 januari 2003 in de in de bijlage genoemde betrokken gemeenten, alsmede in de krachtens artikel 2, vierde lid, aangewezen gemeenten, voor het in gebruik nemen of geven van een woonwagen op een standplaats een huisvestingsvergunning voor een standplaats vereist.

Wet: artikel 7 Huisvestingswet

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid, wordt het in gebruik nemen of geven van een woonwagen die op een standplaats staat, of van een woonschip dat op een ligplaats ligt, aangemerkt als het in gebruik nemen of geven van die standplaats onderscheidenlijk ligplaats.

Wet: artikel 30 Huisvestingswet

1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
   a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
   b. met andere woonruimte samen te voegen;
   c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. Onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt verstaan een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
3. Woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, wordt tevens aangewezen overeenkomstig het eerste lid, tenzij een zodanige aanwijzing naar het oordeel van de gemeenteraad met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet noodzakelijk is.

Wet: artikel 33 Huisvestingswet

1. Het is verboden een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Wet: artikel 85a Huisvestingswet

1. De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de artikelen 7, eerste en tweede lid, 8, 18, eerste lid, en 30, eerste lid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. De bestuurlijke boete kan niet hoger zijn dan:
   a. € 340 voor overtreding van artikel 7, eerste lid;
   b. € 7 500 voor overtreding van de artikelen 8, en 18, eerste lid, en
   c. € 18 500 voor overtreding van de artikelen 7, tweede lid, en 30, eerste lid.
3. De gemeenteraad stelt bij verordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.
4. In afwijking van het eerste en derde lid treedt het algemeen bestuur van een plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen voor de toepassing van die leden in de plaats van de gemeenteraad.

Wet: artikel 13b Opiumwet (Damocles)

1. De burgemeester is bevoegd tot toepassing van bestuursdwang indien in woningen of lokalen dan wel in of op bij woningen of zodanige lokalen behorende erven een middel als bedoeld in lijst I of II wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is.
2. Het eerste lid is niet van toepassing indien woningen, lokalen of erven als bedoeld in het eerste lid, gebruikt worden ter uitoefening van de artsenijbereidkunst, de geneeskunst, de tandheelkunst of de diergeneeskunde door onderscheidenlijk apothekers, artsen, tandartsen of dierenartsen.

Wet: artikel 77 Onteigeningswet lid 1 sub 7 (bij Wet Victor)

1. Onteigening, bedoeld in deze titel kan plaatsvinden: van een gebouw als bedoeld in artikel 14 van de Woningwet ten behoeve van de handhaving van de openbare orde rond dat gebouw of van de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet in zodanig gebouw, indien de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de Woningwet, geen uitzicht heeft geboden op een duurzaam herstel van de openbare orde rond dat gebouw welke is verstoord door gedragingen in het gebouw, onderscheidenlijk het duurzaam achterwege blijven van een overtreding van artikel 2 of 3 van de Opiumwet in dat gebouw.

Wet: artikel 1a Woningwet

1. De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

2. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Wet: artikel 1b, lid 2 sub a Woningwet

Het is verboden:
a. een bestaand gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid.

Wet: artikel 7b, lid 2 Woningwet

Het is verboden:
a. een bouwwerk te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdeel a;
b. een open erf of terrein te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdeel b;
c. een open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdeel b;
d. te slopen, tenzij daarbij wordt voldaan aan de op dat slopen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdeel d en g.

Wet: artikel 13 Woningwet

Het bevoegd gezag kan, indien dat naar zijn oordeel noodzakelijk is, degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door hem te bepalen termijn treffen van zodanige voorzieningen, dat de staat van dat gebouw of dat bouwwerk nadien komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, onderdeel a, respectievelijk b, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, onderdeel a, respectievelijk b.

Wet: artikel 13a Woningwet

Indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, kan het bevoegd gezag, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hem te bepalen

termijn treffen van zodanige door hem daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid.

Wet: artikel 14 Woningwet (bij Wet Victor)

1. Indien een gebouw, een open erf of een terrein op grond van artikel 17, dan wel een gebouw op grond van artikel 174a van de Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet of artikel 13b van de Opiumwet is gesloten, kan bij besluit van het bevoegd gezag degene die als eigenaar of uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van dat gebouw, open erf of terrein, worden verplicht om naar keuze van het bevoegd gezag het gebouw, open erf of terrein binnen een daarbij te bepalen termijn:
   a. in gebruik te geven aan een andere persoon dan degene die als gevolg van de sluiting het gebruik van het gebouw, open erf of terrein heeft moeten staken, of
   b. in beheer te geven aan een persoon, die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, of aan een op dat terrein werkzame instelling.
2. Het bevoegd gezag kan in zijn besluit:
   a. personen of instellingen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, noemen uit welke degene tot wie het besluit is gericht een keuze moet maken, of, indien dit naar het oordeel van het bevoegd gezag niet mogelijk is, een persoon of instelling als hier bedoeld noemen aan wie het gebouw, open erf of terrein binnen een daarbij aangegeven termijn en op een daarbij aangegeven wijze in gebruik dan wel in beheer moet worden gegeven,
   b. indien het gebouw, open erf of terrein noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen, degene die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het treffen van die voorzieningen bevoegd is, ertoe verplichten om binnen een door hem te bepalen termijn de door hem aan te geven voorzieningen te treffen, en
   c. zo nodig, andere voorwaarden aan de uitvoering van het besluit stellen.
3. Indien het eerste lid, onderdeel b, van toepassing is stelt het bevoegd gezag een beheersvergoeding vast. De in dat onderdeel bedoelde persoon of instelling stelt na overleg met degene tot wie het in dat lid bedoelde besluit is gericht, de huurprijs vast op een bedrag dat redelijk is in het economische verkeer en stelt de ontvangen huurprijs, na aftrek van de beheersvergoeding, ter beschikking van degene tot wie dat besluit is gericht.
4. Een in het eerste lid, onderdeel a of b, bedoelde persoon of instelling die het gebruik of beheer van het gebouw, open erf of terrein heeft beëindigd, doet daarvan binnen veertien dagen na de dag van beëindiging mededeling aan het bevoegd gezag.
5. Onder beheer wordt in dit artikel verstaan het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein en het daarna verrichten van al die handelingen met betrekking tot dat gebouw, open erf of terrein die volgens het burgerlijk recht tot de verantwoordelijkheid van een eigenaar behoren.

Wet: artikel 15 Woningwet

1. Het bevoegd gezag kan gelijktijdig met een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14, eerste lid, besluiten tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom, gericht op naleving van het eerstgenoemde besluit. In dat geval worden beide besluiten gelijktijdig bekendgemaakt.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan het eerste lid maakt het besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom, wat betreft de mogelijkheid van bezwaar en beroep, deel uit van het in artikel 13, 13a of 14, eerste lid, bedoelde besluit.

Wet: artikel 17 Woningwet (Rotterdamwet)

Indien overtreding van de bij of krachtens hoofdstuk I, II, of III gegeven voorschriften met betrekking tot de staat of het gebruik van een gebouw, open erf of terrein gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid, en er een klaarblijkelijk gevaar is op herhaling van de overtreding, kan het bevoegd gezag besluiten dat gebouw, open erf of terrein te sluiten. De artikelen 5:24, eerste en tweede lid, en 5:25 tot en met 5:28 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing. Het bevoegd gezag kan van de overtreder de ingevolge artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht verschuldigde kosten invorderen bij dwangbevel.
1. Het bevoegd gezag bepaalt in het besluit, bedoeld in het eerste lid, de duur van de sluiting.

Reglementen

Reglement: modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006

Raadpleegbaar via www.notaris.nl

Belangrijke bepalingen

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Artikel 37

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
   kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergade-ring, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen ver-tegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het

eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergade-ring kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
   i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

Artikel 62
Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

Aanbevelingen
Het opnemen van de bestemming van het gebruik van het privé-gedeelte in de akte van splitsing op grond van artikel 25 lid 1.

Artikel 26 lid 1 wordt vervangen door:

Artikel 26
1. Harde vloeren zijn niet toegestaan.

Artikel 34 wordt vervangen door:

Artikel 34
1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisge-noten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen verte-genwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlan-gen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaan-gaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemoti-veerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 34a

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verko-pen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een door het bestuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 34 tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslis-sen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepas-sing bij openbare executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 34 eerste lid en artikel 34c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestem-ming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewij-zing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

Artikel 34b

De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

Onder hoofdstuk I wordt vóór artikel 35 toegevoegd artikel 34c, luidende:

Artikel 34c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 34 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontlenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.
4. De toestemming van het bestuur is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de verklaring bedoeld in artikel 35 heeft afgegeven.
5. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar

wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten voor het verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld in artikel 35.

De termijn in artikel 41 wordt vervangen door:

Artikel 41

2. Indien de betrokkene binnen veertien dagen geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehouden-heid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en on-verminderd de andere maatregelen, welke de vergade-ring kan nemen krachtens de wet of het reglement.

Facultatief op te nemen bepaling na artikel 25 lid 3 inzake een verhuurverbod

4. Het verhuren van de woning is te allen tijde verboden
5. Het verhuren van een of meerder kamers in een woning is te allen tijden verboden

Reglement: huishoudelijk reglement

Algemeen

Art 1.

Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (huurders) van een appartement, garage of nevenruimte. Uitsluitend de eigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex.

Huisdieren

Art 2.

Bewoners mogen slechts huisdieren houden indien die op hygiënische en verantwoorde wijze, zonder overlast teweeg te brengen, worden gehuisvest.

Hygiëne

Art 3.

a. Het deponeren van afval op het trottoir is niet toegestaan
b. Het is niet toegestaan huisvalzakken op de galerij (portiek) te plaatsen

Art 4.

Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te verontreinigen door middel van het deponeren van sigaretten- of sigarenpeuken, afval en papier.

Hinder en geluid

Art 5.

a. Het is verboden: muziek te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor omwonenden
b. Het is verboden tussen 8 uur 's avonds en 8 uur 's morgens, alsmede op zon- en erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de gebouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.

Art 6.

Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatieindex voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077" geluidswering in gebouwen.

Gebouw extern

Art 7

Het is verboden objecten zoals schotelantennes en zonweringen te bevestigen aan de buitenmuren van het appartementencomplex, tenzij vooraf toestemming is verkregen van het bestuur.

Slotbepaling

Art 8

De bestuurder draagt er zorg voor dat iedere eigenaar in het bezit wordt gesteld van een exemplaar van dit huishoudelijk reglement.

Tips en suggesties

Tips en suggesties: mogelijke definitie van woonoverlast

Hinder in en rondom de woning (inclusief tuin en erf), die onrechtmatig kàn zijn. Onrechtmatig houdt in dat iemand:

- Inbreuk maakt op een recht. Bijvoorbeeld een raam ingooien of cocaïne verhandelen;
- Iets doet of nalaat dat in strijd is met een wettelijke plicht. Bijvoorbeeld de tuin laten vervuilen of bij een gebouw de eisen van het Bouwbesluit niet nakomen;
- Iets doet of nalaat dat in strijd is met het ongeschreven recht of in strijd is met een wettelijke plicht.
- Hinder heeft vele verschijningsvormen, bijvoorbeeld mobiel of niet-mobiel zijn en fysiek of sociaal. Deze handreiking richt zich op fysieke overlast (bijvoorbeeld vervallen panden) en sociale overlast (bijvoorbeeld geluid).

Tips en suggesties: vaste onderdelen woonoverlastdossier

Onderdelen van een woonoverlastdossier (gebaseerd op gemeentelijke ervaringen):

- Informatie over de eigenaar en de bewoners van het pand (bron: GBA, Kadaster en in geval van een VvE de KvK), en huurcontracten, huurbetalingsbewijzen, ID-bewijs huurders;
- Chronologische informatie over de plaats, aard en frequentie van de overlast, evenals de omstandigheden waaronder deze plaatsvindt (bron: registraties van overlastmeldingen);
- De achtergronden van de overlastveroorzaker (bron: gemeente, corporatie, hulpverlening);
- De uitkomsten van verificatie van de overlast (bron: politie, toezichthouder);
- De relatie van de klachten met criminaliteit (bron: politie, OM);
- De juridische en niet-juridische stappen die al zijn ondernomen om de overlast aan te pakken en het resultaat hiervan (bron: partij die verantwoordelijk is voor de afhandeling).

Tips en suggesties: checklist beleidsplan woonoverlast

Aandachtspunten in beleidsplan:

- Analyseer woonoverlast in gemeente, baken het probleem af en benoem het doel van het beleidsplan;
- Onderzoek het beleidskader: welke beleidsinterventies zijn er al?
- Bepaal de te nemen maatregelen (pro-actief en reactief);
- Verdeel de taken en verantwoordelijkheden tussen de betrokken partners;

- Leg afspraken tussen partijen vast, bijvoorbeeld in een convenant;
- Bepaal de nodige inzet (budget, personeel); Produceer instrumenten en methoden (bijvoorbeeld standaardbrieven);
- Maak een overzicht van in te zetten juridische en niet-juridische middelen;
- Eventueel: benoem specifieke aandachtsgebieden of aandachtsgroepen; Maak meetbare prestatieafspraken;
- Zet een eenduidige interne en externe communicatiestructuur op;
- Bepaal van tevoren de evaluatiemomenten.

Tips en suggesties: buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is vooral toe te passen bij irritaties of conflicten tussen buren in de dagelijkse levenssfeer. Denk aan geluidsoverlast, erfafscheidingen, overhangende bomen en parkeeroverlast. Buurtbemiddeling is in principe niet geschikt om in te zetten bij relationele conflicten, psychiatrische problemen of verslaving. Veel initiatieven voor buurtbemiddeling werken met vrijwilligers die door professionals worden ondersteund; dus bewoners met gemeente, woningcorporaties, politie en lokaal welzijnswerk. Belangrijke doelstellingen zijn het herstellen van de onderlinge communicatie, het bevorderen van wederzijds respect, het benoemen van gezamenlijke belangen, en vervolgens het toewerken naar oplossingen die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. In het bemiddelingsproces is, na melding van een klacht, een aantal stappen te onderscheiden.

- Intake: Een coördinator van de samenwerkende organisatie, of een medewerker van een meldpunt, bepaalt of de klacht geschikt is voor buurtbemiddeling. Vervolgens selecteert de coördinator een passend team van bemiddelaars. De bemiddelingsgesprekken worden door twee vrijwilligers gevoerd.
- Hoor en wederhoor: In twee afzonderlijke gesprekken wordt hoor en wederhoor toegepast met de klager en de beklaagde.
- Bemiddelingsgesprek: Vervolgens vindt een gezamenlijk bemiddelingsgesprek plaats op een neutrale locatie, bijvoorbeeld in het buurtcentrum.
- Intentieverklaring: Als het gesprek leidt tot concrete afspraken worden deze vastgelegd in een intentieverklaring, die door beide partijen wordt ondertekend.
- Nazorg: Na een aantal weken nemen de bemiddelaars contact op met de partijen om te horen of de situatie is verbeterd en de afspraken worden nageleefd.

Vrijwillige bemiddelaars

Niet iedereen is geschikt om op te treden als vrijwillige bemiddelaar. Een bemiddelaar moet aan bepaalde kwalificaties voldoen, zoals belangeloos zijn, geen partij kiezen, goed kunnen luisteren, een gesprek kunnen leiden en duidelijk bij de start de spelregels kunnen uitleggen.

Coördineer de buurtbemiddeling, selecteer de vrijwilligers en bied de mogelijkheid om een basistraining te volgen. Een basistraining wordt bijvoorbeeld aangeboden door het Centrum voor Criminaliteitsbestrijding en Veiligheid (CCV).

Meer informatie:
www.nov.nl, website van de Vereniging Nederlandse Organisaties Vrijwilligerswerk: onder andere regelgeving over de inzet van vrijwilligers.

www.nmi-mediation.nl, website van het Nederlands Mediation Instituut (NMI): kwaliteitskoepel voor mediation in Nederland (voor de inzet van professionele mediators).

www.hetccv.nl, website van het Centrum voor Criminaliteitsbestrijding en Veiligheid: hier is onder andere het Handboek Buurtbemiddeling (CCV 2008) te downloaden.

Tips en suggesties: checklist huisbezoek

Stap 1 Controleer noodzaak en bevoegdheid huisbezoek.
- Welke wet geeft de bevoegdheid dit huisbezoek af te leggen?
- Wat mag u controleren op basis van die wet?
- Rechtvaardigt het doel het middel van een huisbezoek?
- Zijn er ook minder ingrijpende middelen om het doel te bereiken?

Stap 2 Legitimeren, toestemming vragen en het bezoek uitvvoeren
- Legitimeer u altijd vooraf aan de bewoners.
- Vertel in begrijpelijke taal wat u komt doen.
- Leg de rechten en plichten van de bewoner uit.
- Leg uit wat de consequenties zijn als de bewoner u niet binnenlaat.
- Vraag toestemming om binnen te komen voor het doel dat u genoemd heeft. Ga alleen naar binnen als u duidelijke, vrijwillige toestemming krijgt. (Als de bewoner bijvoorbeeld niets zegt, heeft u geen toestemming.)
- U heeft alléén toestemming voor het doel dat u heeft aangekondigd, dus u mag niet iets anders controleren.
- Ga nooit tegen de wil van de bewoner een woning binnen, tenzij u bevoegdheid en een machtiging heeft om zonder toestemming binnen te komen.
- Controleer alleen datgene waarvoor u bent aangewezen; treed niet buiten de grenzen van uw bevoegdheid.
- Zorg ervoor dat het huisbezoek niet ontaardt in een huiszoeking.

Stap 3 Maak een verslag op van het huisbezoek:
- doel van het huisbezoek,
- naam en functie van de toezichthouder
- de relevante feiten en omstandigheden van het huisbezoek waren. Dit houdt ook in dat in het verslag komt te staan of er legitimatie heeft plaatsgevonden, het doel is vermeld en toestemming volgens de regels is verleend. Leg aan de burger uit dat hij van het verslag een afschrift kan krijgen.

Tips en suggesties: aanpak woonoverlast in appartementencomplex

Situatie 1
Overlastveroorzaker: appartementseigenaar
Overlasthebber: appartementseigenaar

Contact leggen
Bij woonoverlast is het belangrijk dat de overlasthebber de overlastveroorzaker op de hoogte brengt van de overlast. Als de overlastveroorzaker niet weet dat hij overlast veroorzaakt, dan kan hij er ook niks aan doen.

Melden
Als de overlast niet stopt dan is het belangrijk de overlast te melden bij het bestuur van de VvE. Het bestuur kan besluiten de overlast als agendapunt voor de eerstvolgende VvE-vergadering op te nemen. Indien deze taak is uitbesteed aan een beheerder, is het raadzaam de overlast te melden bij de beheerder.

Dossiervorming
Meldingen van overlast zijn belangrijk voor de dossiervorming om eventuele vervolgstappen te laten slagen. Zorg ervoor dat er voldoende bewijs is van herhaalde ernstige overlast in de vorm van klachtformulieren, logboeken, aangiften, videoopnamen, foto's etc.

Boete
De VvE kan na overtreding van een bepaling van het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering een boete opleggen als dit in het splitsingsreglement is vastgelegd. Het model-reglement 2006 bevat een dergelijke bepaling.
De overlastveroorzaker krijgt eerst een schriftelijke waarschuwing van het bestuur per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming. Wanneer de overtreder binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het bestuur besluiten hem een boete op te leggen. Het verdient aanbeveling een termijn van veertien dagen in het splitsingsreglement op te nemen. De maximale hoogte van de boete wordt door de vergadering vastgesteld. De boete komt ten goede aan de VvE. Het bestuur mag zijn bevoegdheid een boete op te leggen niet misbruiken.

Ontzeggen gebruik
De VvE kan de overlastveroorzaker om nader in het splitsingsreglement aangeven gewichtige reden het gebruik ontzeggen. De procedure is als volgt:
- De vergadering van eigenaren geeft een waarschuwing aan de overlastveroorzaker.
- Als de overlastgevende gedraging opnieuw worden verricht of voortgezet dan moet er een gesprek plaatsvinden tussen de overlastveroorzaker en de personen die aangeven dat zij overlast ervaren. Hierbij is van belang dat er sprake is van hoor en wederhoor. Ook de overlastveroorzaker moet zijn verhaal kunnen vertellen. Een onafhankelijke gespreksleider kan hierbij helpen. In dit gesprek worden concrete afspraken gemaakt over de feitelijk ervaren overlast en de voorgestelde oplossingen. De uitkomsten worden schriftelijk aan de betrokkenen verstrekt.

- Elke keer dat het gedrag van de overlastgever niet correct is, stuurt de VvE hierover een brief aan de overlastveroorzaker.
- Mocht de situatie niet veranderen, dan wordt de overlastveroorzaker voor een gesprek uitgenodigd. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met het bijeenroepen van een vergadering en wel bij aangetekende brief met vermelding van de bezwaren die gerezen zijn.
- In de betreffende vergadering kan het besluit tot ontzegging van verder gebruik alleen worden genomen met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal stemmen. In die vergadering moeten 2/3 van het totaal aantal eigenaren (of hun vertegenwoordigers) aanwezig zijn.
- Lukt dit niet, dan moet tussen twee en zes weken daarna een nieuwe vergadering worden uitgeroepen. Na het besluit geldt nog een begunstigingstermijn voor de overlastveroorzaker van één maand nadat het besluit per aangetekend schrijven aan die overlastgever is verzonden.
- De overlastveroorzaker kan binnen die termijn van één maand de kantonrechter verzoeken het besluit te vernietigen, in het bijzonder wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid.
- Als de VvE een sploedeisend belang heeft, kan zij een verzoek tot voorlopige voorziening ter uitvoerlegging van het besluit instellen.
- Wanneer geen verzoek tot vernietiging wordt ingesteld dan kan de VvE indien noodzakelijk in een gewone dagvaardingsprocedure voor de rechtbank veroordeling van de overlastveroorzaker tot ontruiming vorderen, ten uitvoer te leggen met behulp van de sterke arm.

Burenrechtelijke actie

De appartementseigenaar kan zelfstandig een burenrechtelijke actie instellen bij de burgerlijke rechter. Er moet dan sprake zijn van onrechtmatige hinder. De plaatselijke omstandigheden in een appartementencomplex waarin de bewoners dicht op elkaar wonen brengen mee dat hinder eerder onrechtmatig wordt geacht dan in een normale burenrelatie. Niettemin moet er sprake zijn van ernstige woonoverlast.

Ingrijpen gemeente

Het college van B&W moet in beginsel repressief met behulp van de generieke handhavingsmiddelen optreden op grond van de Bouwregelgeving. Een individuele appartementseigenaar zal een verzoek tot handhaving bij het college van B&W kunnen indienen.

De gemeente kan voorwaarden met betrekking tot het onderhoud verbinden aan de splitsingsvergunning op grond van de Huisvestingswet.

Het college van B&W kan preventief bij ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin achterstallig onderhoud dreigt op treden ingrijpen op grond van het wetsvoorstel 31 991. De gemeente zal over voldoende bewijsmateriaal moeten beschikken. De procedure is als volgt:

- B&W verzoekt vervangende machtiging bij de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte van het gebouw is gelegen.
- Kantonrechter verleent machtiging om 1) een vergadering van eigenaars bijeen te roepen, 2) de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en voorstellen te doen omtrent een aantal onderwerpen, 3) anderen dan bestuursleden te belasten met de leiding van de vergadering. Tegen de beschikking van de kantonrechter is geen voorziening toegelaten.

- Indien nodig kan de gemeente een verzoek tot vervangende machtiging voor de benodigde toestemming of medewerking voor een handeling van de VvE of een wijziging akte van splitsing doen, mits tenminste meer dan de helft voor het voorstel heeft gestemd.
- Als de VvE is gelegen in een gebied waar de leefbaarheid onder druk staat, kan het college van B&W een onderhoudsplan laten opstellen.
- Het college van B&W kan de uitvoering van het onderhoudsplan afdwingen.

Situatie 2
Overlastveroorzaker: gebruiker/huurder
Overlasthebber: appartementseigenaar

In een dergelijke situatie geldt het stappenplan van situatie 1, mits de gebruiker/huurder een verklaring heeft afgelegd als opgenomen in bijlage 6.

Situatie 3
Overlastveroorzaker: appartementseigenaar
Overlasthebber: gebruiker/huurder

In een dergelijke situatie geldt het stappenplan van situatie 1, mits de huurder op grond van de huurovereenkomst de verhuurder inschakelt.

Burenrechtelijke aktie
De gebruiker/huurder kan proberen zelfstandig een actie uit onrechtmatige daad tegen de overlastveroorzaker in te stellen. Bovendien komt hem onder bepaalde omstandigheden een actie op grond van het burenrecht toe.

Situatie 4
Overlastveroorzaker: appartementseigenaar/gebruiker/huurder
Overlasthebber: buitenstaander

In een dergelijke situatie kunnen de mogelijkheden uit het appartementsrecht niet worden benut, tenzij de VvE of de gemeente na attendering van de buitenstaander tot aktie overgaat.

Burenrechtelijke aktie
Een buitenstaander kan zelfstandig een burenrechtelijke aktie instellen bij de burgerlijke rechter. Er moet dan sprake zijn van onrechtmatige hinder.

Situatie 5
Overlastveroorzaker: buitenstaander in het appartementencomplex
Overlasthebber: appartementseigenaar/gebruiker/huurder

In een dergelijke situatie neemt het bestuur van de VvE tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.

Rechtsbescherming overlastveroorzakende appartementseigenaar

Artikel 5:121 BW: Vervangende machtiging bij toelatingsregeling
In het geval van een toelatingsregeling waarin een appartementseigenaar toestemming behoeft van de VvE voor de ingebruikneming van het privé-gedeelte, kan die toestemming worden vervangen door een machting van de kantonrechter. De toestemming kan worden verleend, indien de toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of de VvE zich niet verklaart.

Artikel 5:129 en 5:130 jo 2:14 en 2:15 BW: Nietigheid en vernietiging besluit
Een appartementseigenaar kan een beroep doen op de nietigheid van een besluit wegens strijd met de wet of de akte van splitsing bij de rechtbank.
Een appartementseigenaar kan binnen een maand een verzoek indienen bij de kantonrechter tot de vernietiging van een besluit wegens strijd met:
- wettelijke of statutaire bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen
- redelijkheid en billijkheid
- huishoudelijk reglement

Meer informatie

Meer informatie: handreikingen

1. Handreiking Aanpak vervallen panden, VROM-Inspectie 2007, over aanpakken en voorkomen van verval, met een stappenplan en voorbeeldbrieven.
2. Handreiking Handhaven bouwregelgeving, VROM 2007, over de handhavingsopgave van de gemeente ten aanzien van de bouwregelgeving, met een gedetailleerd stappenplan om een handhavingsbeleid te ontwikkelen en in te voeren.
3. Handreiking Aanpak probleemerven, VROM-Inspectie 2007, over de aanpak van locaties die worden gekenmerkt door een groeiende verzameling van de meest uiteenlopende attributen, voertuigen en materialen.
4. Handboek Aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten, VROM-Inspectie 2007, over het concreet aanpakken en voorkomen van woonfraude en over de beleidsmatige, juridische, organisatorische en financiële aspecten van een structurele aanpak.
5. Aanpak Verloederde tuinen, VROM-Inspectie 2009, brochure met juridische en niet-juridische mogelijkheden om de verloedering van tuinen tegen te gaan.
6. Handreiking Burenlawaai, VROM 2003, over mogelijke maatregelen, praktijkervaringen en advies op maat.
7. Ruimte voor arbeidsmigranten, Handreiking voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, VROM-Inspectie i.s.m. VNG en VIA 2008, onder andere ter preventie van overlast.
8. Onteigening; Handreiking voor de praktijk 2006, VROM 2006, over onteigening, onder andere in het belang van de volkshuisvesting, de openbare orde, de handhaving van de Opiumwet, de Rotterdamwet en over de administratieve en gerechtelijke procedure.
9. Handreiking Aanpak vuil op straat, VROM-Inspectie 2010, over juridische en niet-juridische instrumenten waarmee professionals (gemeenten, corporaties enzovoort) vuil op straat tegen kunnen gaan.
10. Overlast en verloedering. Evaluatie wetten Victor en Victoria, VROM 2009, rapport over de werking in de praktijk van de wetten Victor en Victoria.
11. Aanvullingen op rapport Woonoverlast van mei 2010, VROM-Inspectie 2011, aanvullend onderzoek naar het aanpakken en voorkomen van woonoverlast in kamerverhuurbedrijven, logiesgebouwen, recreatiewoningen, woonschepen en appartementscomplexen.

Deze en meer handreikingen zijn te vinden op de website www.vrom-inspectie.nl in het dossier wonen en www.hetccv.nl

Meer informatie: Nederlandse Stichting Geluidshinder

Help de klager en de beklaagde bij het vinden van oplossingen; die zijn soms makkelijker dan gedacht. Op de website van de Nederlandse Stichting Geluidshinder staan veel praktische tips om geluidsoverlast te beperken. Neem bijvoorbeeld loopgeluiden bij de bovenburen: een basaal, maar hinderlijk probleem.

De NSG heeft hierover een brochure uitgebracht met praktische tips om geluidshinder veroorzaakt door loopgeluiden te verminderen of te voorkomen. De mogelijkheden en te verwachten effecten van verschillende soorten vloerbedekking en geluidsisolatie worden behandeld. Ook wordt aandacht besteed aan regels in huurcontracten en huishoudelijke reglementen. De NSG raadt verder aan zacht schoeisel te dragen, vilt onder stoelpoten te plakken en rubbertjes in de deurstijlen te doen. Zie verder: www.nsg.nl

Meer informatie: landelijke cijfers woonoverlast

Over leefbaarheid zijn landelijke cijfers bekend, maar woonoverlast is daarin geen zelfstandig onderwerp. De Integrale Veiligheidsmonitor 2008 van het Centraal Bureau voor de Statistiek geeft een indicatie: ongeveer vijf procent van de Nederlanders geeft aan vaak overlast door omwonenden te ervaren. Een indicatie voor de grote steden is de veiligheidsindex voor 2008 in Rotterdam. Acht procent van de Rotterdammers zegt vaak overlast te hebben van omwonenden. 26 procent zegt soms overlast te ervaren. Huurders hebben er vaker te maken met woonoverlast dan bewoners van koopwoningen. Bovendien concentreert de woonoverlast er zich in de wijken waar ook andere leefbaarheidsproblemen spelen. De Rotterdamse 'hotspots' scoren ook relatief hoog qua ervaren woonoverlast. Het aantal mensen dat woonoverlast meldt bij instanties is een indicatie voor het aantal mensen dat overlast ervaart (maar geeft nooit een compleet beeld).

Rollen

Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: regie voeren

De gemeente voert in principe de regie over de aanpak van woonoverlast. Gemeenten hebben als beheerders van de openbare ruimte, van de staat van de bebouwing en de leefbaarheid een belangrijke taak om woonoverlast te voorkomen en aan te pakken. Ook anderen hebben hierbij een rol: bijvoorbeeld de bewoners zelf, corporaties of particuliere verhuurders.
Maar de regie ligt bij de gemeente. Zij heeft inzicht in de aantallen en aard van de overlastklachten en in de afhandeling van de klachten. Zij kan beleid overwegen, organiseert eventuele samenwerking en draagt de uiteindelijke zorg voor de evaluatie en zo nodig bijstelling van beleid.

Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: leefbaarheid bewaken

Voor alle gevallen dat de klager en de beklaagde niet bij dezelfde corporatie huren is de gemeente bij woonoverlastproblemen uiteindelijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid. Dit betekent dat zij de burger de weg wijst, maar vaak ook dat zij zelf ingrijpt. Wanneer er incidenteel woonoverlast voorkomt of in het geval van kleinere gemeenten, ligt een pragmatische aanpak, zoals regionale samenwerking, voor de hand. In het geval van structurele overlast wordt aangeraden dat de gemeente beleid opstelt, faciliteiten biedt voor het voorkomen en oplossen van problemen, toezicht uitoefent en zo nodig handhavend optreedt.

Rol college van burgemeester en wethouders bij aanpak woonoverlast: handhaven openbare orde en veiligheid

De burgemeester is verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde en veiligheid en is bevoegd – en in beginsel verplicht – om bij ernstige overlast besluiten te nemen om de openbare orde te handhaven. De burgemeester informeert de gemeenteraad over openbare orde en veiligheidszaken. Hij heeft ook directe contacten met de chefs van politie en met het Openbaar Ministerie. Als overlast bestaat uit strafbare feiten kan de burgemeester dit bespreken met het hoofd van politie en de Officier van Justitie. Dan is er sprake van een ‘lokale driehoek’.
Voor de leefbaarheid in bepaalde wijken of buurten is een vakwethouder vaak het bestuurlijke aanspreekpunt, bijvoorbeeld een wethouder voor een bepaalde wijk of een wethouder leefbaarheid.

Wanneer er een situatie van ernstige overlast is met gevaar voor de openbare orde of als er sprake is van een (brand)gevaarlijke situatie voor personen kan de burgemeester direct optreden. Voorbeelden van maat-

regelen zijn het sluiten van woningen op grond van de wetten Victoria, Damocles en Woningwet 17 (Rotterdamwet) en het uitreiken van gebiedsontzeggingen. Een spoedhandhavingsactie is op korte termijn (binnen een week) voor te bereiden en uit te voeren.

Rol verhuurder bij aanpak woonoverlast: waarborgen rustig woongenot

Klachten over overlast zullen veelal als eerste bij corporaties terecht komen. Zij hebben op basis van het huurcontract en het huurrecht als verhuurder een krachtig middel in handen om op te treden tegen overlastgevende huurders. Voor dossieropbouw, en voor optreden bij escalatie, zijn zij bijvoorbeeld weer afhankelijk van de politie.

Rechten en plichten van huurder en verhuurder staan in het Burgerlijk Wetboek (huurrecht) en in de huurovereenkomst. De verhuurder heeft de plicht om ervoor te zorgen dat zijn huurder ongestoord van de door hem of haar gehuurde woning kan genieten. De verhuurder mag van haar huurders verlangen dat zij zich als huurder goed gedragen. In situaties waarbij zowel klager als beklaagde bij dezelfde verhuurder huren, dient de verhuurder dus actie te ondernemen. Vaak zal de melding ook als eerste bij de verhuurder terecht komen. Meldingen kunnen ook via de gemeente of via een gezamenlijk meldpunt binnenkomen. De verhuurder dient de overlast te verhelpen. Als niets anders helpt, zal de huurder de rechter moeten verzoeken om het huurcontract van de overlastgevende huurder te ontbinden.
Woningcorporaties hebben bovendien in het licht van hun maatschappelijk karakter de zorg voor het woongenot van haar huurders. Zij worden regelmatig aangesproken in verband met woonoverlast. Voor particuliere verhuurders zijn de wettelijke taken en bevoegdheden in het kader van het huurrecht gelijk. Zij worden minder vaak aangesproken, omdat het minder vaak voorkomt dat klager en overlastveroorzaker huurder zijn bij dezelfde particuliere verhuurder.

Rol Vereniging van Eigenaars bij aanpak woonoverlast: afspraken maken en bewaken

In een appartementencomplex zijn alle eigenaren gezamenlijk eigenaar van het complex. Elke eigenaar heeft het exclusief gebruik van een privé-gedeelte en het medegebruik van het gemeenschappelijke gedeelte. De vertegenwoordiging van de eigenaren tezamen, de VvE, heeft ruime mogelijkheden binnen het complex woonoverlast te aan te pakken op grond van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement. In de akte van het splitsingsreglement, die meestal wordt gebaseerd op een modelreglement, is de bepaling opgenomen dat eigenaren geen onredelijke hinder aan andere eigenaren mogen toebrengen. Het door de VvE vast te stellen en te wijzigingen huishoudelijk reglement biedt mogelijkheden de in de splitisingsakte opgenomen bepalingen om overlast te voorkomen te specificeren.
Bij het niet naleven van bepalingen in de akte en het huishoudelijk reglement kan de VvE boetes opleggen. In het geval van zware overtredingen heeft de VvE mogelijkheden om een eigenaar het verder gebruik van een appartement te ontzeggen.

Rol bewoners bij aanpak woonoverlast: signaleren en verantwoordelijkheid nemen

Bewoners ervaren, signaleren en melden de overlast. Zij zijn de belangrijkste informatiebron bij dossieropbouw. Wanneer de situatie daar naar is, is het in eerste instantie de klager zelf die de overlastgever op zijn gedrag aanspreekt. Dit kan natuurlijk niet wanneer hij zich daarbij in gevaar brengt, maar in veel gevallen kan dit prima. Het komt geregeld voor dat mensen niet eens weten dat ze overlast veroorzaken. Zij zijn vaak bereid hun gedrag aan te passen. Verloopt het gesprek in eerste instantie moeizaam, kunnen buurtgenoten zich ook inzetten als vrijwillige buurtbemiddelaars.

Wanneer het bewoners niet lukt om de overlastgever zelf aan te spreken (of als die niet luistert), kunnen zij een klacht indienen, bijvoorbeeld bij een Meldpunt Woonoverlast. De burger kan overlast ook melden als hij of zij niet direct zelf benadeeld wordt. In dat geval kan de melding een ondersteuning voor politie of wijktoezicht zijn.

De afhandeling van de klacht is afhankelijk van de aard en de ernst van de overlastsituatie. Indien de klager overlast ervaart, kan dit ook een privaatrechtelijke kwestie zijn. Daarvoor kunnen bewoners zich ook organiseren in bijvoorbeeld een buurtvereniging, om samen de rechtsgang te maken. De burgerlijke rechter kan vervolgens uitspraak doen, of een mediation voorstellen. Het is niet uitgesloten dat er tegelijkertijd een privaatrechtelijk en een bestuursrechtelijk traject loopt.

Rol politie bij aanpak woonoverlast: reageren op acute meldingen

Veel mensen bellen bij overlast de politie. De politie reageert op acute meldingen, van bijvoorbeeld muziek die midden in de nacht te hard aanstaat. De politie heeft ook een taak bij het opnemen van aangiftes van bijvoorbeeld bedreiging, mishandeling of discriminatie. Processen verbaal van (wijk)agenten zijn van belang voor de opbouw van een dossier, als dat nodig mocht blijken te zijn.
Normaal gesproken is de politie niet de partij die de regie voert, of de aanpak van een case initieert, maar wel aanspreekbaar als veiligheidspartner die meedoet, bijvoorbeeld in een convenant over gegevensuitwisseling.

Rol Openbaar Ministerie bij aanpak woonoverlast: vervolgen strafbare feiten

Het Openbaar Ministerie is aan zet als er op strafrechtelijke maatregelen wordt ingezet. De beklaagde wordt dan verdacht van een strafbaar feit. Het is de taak van het OM om zaken die door de politie worden aangebracht zelf af te doen of voor de rechter te brengen. Vaak wordt hierin prioriteit aangebracht omdat de capaciteit van het parket beperkt is.

Als gevolg van een consequente aanpak van ernstige woonoverlast kan het aantal strafzaken in een arrondissement in korte tijd drastisch toenemen. Betrek daarom ook het OM bij de aanpak van woonoverlast, en maak afspraken over de capaciteit voor de afhandeling van strafzaken die aan woonoverlast zijn gerelateerd. Het OM kan ook in een specifieke casus het strafrecht gericht en in samenwerking met andere partijen inzetten voor de aanpak van woonoverlast.

Rol zorg- en hulpverlening bij aanpak woonoverlast: hulp bieden bij psychische- of verslavingsproblemen

Mensen met psychische- en/of verslavingsproblemen die overlast geven zullen doorgaans niet uit eigen beweging hulp zoeken. In de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is daarvoor het prestatieveld OGGZ (openbare geestelijke gezondheidszorg) opgenomen. Alle gemeenten in Nederland hebben taken op het gebied van de OGGZ. Trefwoorden:

- een vangnetfunctie: erger en uitval voorkomen, en
- een herstelfunctie: weer meedoen en erbij horen en terugval voorkomen.

De centrumgemeenten voor maatschappelijke opvang zijn verantwoordelijk voor de toeleiding naar zorg. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de vorm van lokale zorgnetwerken, zorg- en adviesteams of meldpunten overlast waarin lokale partijen als de GGZ, de GGD, de verslavingszorg, de maatschappelijke opvang en de woningcorporaties samenwerken. De centrumgemeenten hebben het OGGZ-beleid verankerd in de Stedelijke Kompassen, gericht op het voorkomen van dakloosheid.

Modelbrieven

Modelbrief 1

Bevestig de ontvangst van de klacht aan de klager

Betreft: wij hebben uw klacht over de Kerkstraat 10 ontvangen

Geachte mevrouw Vink,
Wij hebben van u een klacht ontvangen over overlast die u ervaart van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam. Uw klacht gaat over:

- Aanhoudende stank die uit de woning lijkt te komen,
- Ongedierte (ratten) in en rond de woning.

Ik zal onderzoeken of deze klachten gegrond zijn. Ik laat u zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen twee weken, weten wat het resultaat van het onderzoek is.

Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Hoogachtend,
P. Pelt, Centraal meldpunt woonoverlast
Gemeente Opdam

Modelbrief 2

Meld de beklaagde dat er een klacht is binnengekomen

Betreft: wij hebben klachten ontvangen over Kerkstraat 10

Geachte heer Vos,
U bent bewoner van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam.
[Of: U bent de beheerder of eigenaar van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam.]
Ik heb klachten ontvangen over overlast rondom die woning. Deze klachten gaan over:
Aanhoudende stank die uit de woning lijkt te komen,
Ongedierte (ratten) in en rond de woning.

Ik zal onderzoeken of deze klachten gegrond zijn. Ik houd u op de hoogte van het onderzoek.

Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Hoogachtend,
P. Pelt, Gemeente Opdam

Tips:
Omschrijf duidelijk welke klachten er zijn
Geef altijd naam en gegevens van een contactpersoon

Modelbrief 3

Gebruik indien nodig een machtiging tot binnentreden voor het onderzoek

Machtiging tot binnentreden
De burgemeester van de gemeente Opdam, gelet op de Algemene wet op het binnentreden en het bepaalde in artikelen 5.3 en 5.10 Wabo, geeft machtiging aan

De heer Van Pelt, Inspecteur Bouw-, en Woningtoezicht en Monumenten van de gemeente Opdam;

om zonder toestemming van de bewoner(s) binnen te treden in de woning aan de Kerkstraat 10 in Opdam, indien nodig met behulp van de politie.

Ik acht het dringend noodzakelijk dat de heer Van Pelt onderzoek uitvoert naar de bouwkundige toestand van de woning aan de Kerkstraat 10 in Opdam, in verband met eventueel te nemen onderhoudsmaatregelen. Bewoner(s) van het pand kunnen tijdens het onderzoek aanwezig zijn, maar het onderzoek wordt ook zónder hun aanwezigheid uitgevoerd.

Ik bepaal hierbij ook dat de heer Van Pelt zich kan laten vergezellen door twee aannemers. Deze machtiging is van kracht met ingang van 30 september 2010 tot en met 3 oktober 2010.

Afgegeven te Opdam, d.d. 30 september 2010.

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de burgemeester. Richt uw bezwaar aan de burgemeester:
Gemeente Opdam
Burgemeester K. Poel
Postbus 1
1234 AB Opdam

Het indienen van het bezwaarschrift heeft geen schorsende werking: de machtiging blijft van kracht, ook al maakt u bezwaar. Tussen 30 september 2010 en 3 oktober 2010 kan de heer Van Pelt, vergezeld door twee aannemers, het pand aan de Kerkstraat 10 binnengaan.

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft – met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten – kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam om het besluit uit te stellen. U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken. Zie voor meer informatie over deze machtiging en bezwaarmaken de bijgaande folder.

De burgemeester van Opdam,
K. Poel

Modelbrief 4

Meld de klager dat er geen overtreding is geconstateerd

Betreft: Uw klacht over Kerkstraat 10 in Opdam wordt niet verder behandeld.

Geachte mevrouw Vink,
U heeft bij de gemeente een klacht ingediend. U heeft ons laten weten dat u last heeft van drugsgebruikers en -dealers in en om de Kerkstraat 10 in Opdam. U vindt het gedrag van de mensen rond het pand verdacht. In uw woorden: "(...) ze lopen af en aan. Ze hangen rond alsof ze ergens op wachten en geven elkaar dan iets, ik denk drugs."

Wij hebben uw klacht onderzocht. We hebben de bewegingen rond de Kerkstraat 10 een tijdje bekeken en zijn er ook binnen geweest. Bij ons onderzoek hebben we geen aanwijzingen of bewijzen gevonden dat er aan de Kerkstraat 10 verboden middelen worden gebruikt of verhandeld. Onze toezichthouders hebben dus niet kunnen vaststellen dat op de Kerkstraat 10 de wet wordt overtreden.

We zullen daarom uw klacht niet verder behandelen.

Als u een nieuwe of een andere klacht heeft, neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023-789 45 63.

Hoogachtend,
De burgemeester van Opdam, namens hem,
P. Pelt, Gemeente Opdam

Tips

1 *Vat de observaties van de klager goed samen,*
2 *beschrijf wat je hebt onderzocht en wat je hebt gezien (heel concreet),*
3 *leg uit waarom het niet in strijd met de wet is wat je hebt gezien*
4 *geef aan wat klager kan doen als hij het oneens is met je redenering.*

Modelbrief **5.1**

Stuur de bewoner een waarschuwingsbrief

Betreft: overlast rond Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Vos,
U bent bewoner van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam. Rond dit pand is sprake van overlast. Dat blijkt uit onderzoek dat de politie en toezichthouders van de gemeente hebben uitgevoerd naar aanleiding van klachten.

Overlast is nadelig voor de veiligheid, de gezondheid en de leefbaarheid van de woonomgeving. Daarnaast voelen bewoners zich door overlast minder veilig. De overlast die wij hebben vastgesteld is:
- Afval, schroot en andere resten in de woning en de tuin, die een aanhoudende stank veroorzaken;
- verschillende soorten ongedierte (zoals ratten) in en rond de woning.

Wij verzoeken u binnen twee weken de overlast te beëindigen.

Als onze toezichthouders na twee weken vaststellen dat de overlast niet is beëindigd, zullen wij de verschillende belangen afwegen en op basis daarvan misschien bestuursrechtelijk optreden.

Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders,
K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief 5.2

Stuur de eigenaar een waarschuwingsbrief

Betreft: overlast rond Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Van Vliet,
U bent eigenaar van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam. Rond dit pand is sprake van overlast. Dat blijkt uit onderzoek dat de politie en toezichthouders van de gemeente hebben uitgevoerd naar aanleiding van klachten.
Overlast is nadelig voor de veiligheid, de gezondheid en de leefbaarheid van de woonomgeving. Daarnaast voelen bewoners zich door overlast minder veilig. De overlast die wij hebben vastgesteld is:

- Afval, schroot en andere resten in de woning en de tuin, die een aanhoudende stank veroorzaken;
- verschillende soorten ongedierte (zoals ratten) in en rond de woning.

Wij verzoeken binnen twee weken de overlast te beëindigen.

U kunt bijvoorbeeld de huurder wijzen op zijn plicht zich als goed huurder te gedragen. Mogelijk kunt u op basis van het huurcontract de huurovereenkomst laten ontbinden of beëindigen. Wij hebben de bewoners van het pand ook gevraagd de overlast te stoppen.

Als onze toezichthouders na twee weken vaststellen dat de overlast niet is beëindigd, zullen wij de verschillende belangen afwegen en als het nodig is bestuursrechtelijk optreden.
Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023-789 45 63.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders,
K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Tip:
Wijs in het geval van een huurwoning op de mogelijkheden die de verhuurder heeft op basis van huurrecht en huurovereenkomst om overlast tegen te gaan.

Modelbrief 6

Meld eigenaar of bewoner de voorgenomen maatregel en vraag om zienswijze

Betreft: drugs in pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Vos,
Op 5 januari stuurde ik u een brief (kenmerk 123). Ik liet u daarin weten dat uit onderzoek van politie en toezichthouders van de gemeente bleek dat in het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam de Opiumwet wordt overtreden door het verkopen, afleveren, verstrekken of aanwezig zijn van middelen van lijst I en II van de Opiumwet.

Ik heb u in mijn brief gevraagd binnen twee weken een einde te maken aan deze situatie. Uit nieuw onderzoek van de politie en gemeentelijke toezichthouders blijkt dat in het pand aan de Kerkstraat 10: Cocaïne wordt verkocht of verstrekt.

Nu ben ik van plan een bestuursrechtelijke maatregel te nemen en uw pand op grond van artikel 13b Opiumwet voor drie maanden te sluiten. Ik geef u gelegenheid uw zienswijze over mijn besluit te geven voor ik het pand sluit. In artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht staat dat u die gelegenheid heeft.

Ik nodig u uit om voor een door mij samengestelde commissie uw mening over deze zaak te geven op 25 januari 2009 om 14.00, op het stadskantoor aan de Stationsweg 1 te Opdam. U kunt zich melden aan de balie. In principe wordt dit gesprek niet verzet naar een ander tijdstip of andere datum.

Als u wilt, kunt u ook schriftelijk reageren. Uw reactie moet uiterlijk 25 januari 2009 bij mij binnen zijn.
Stuur uw reactie naar:
Gemeente Opdam
Burgemeester
Postbus 1
1234 AB Opdam

Heeft u vragen of opmerkingen over deze brief? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Hoogachtend,
Burgemeester van Opdam,
K. Poel

Modelbrief 7

Spoed: meld eigenaar bewoner de voorgenomen maatregel, vraag niet naar zienswijze, bied geen begunstigingstermijn

Betreft: Besluit tot sluiten van Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Van Vliet,

Wij hebben besloten het gebouw aan de Kerkstraat 10 in Opdam, waarvan u de eigenaar bent *[of: dat u bewoont]*, in zijn geheel te sluiten, omdat u de Woningwet heeft overtreden. Met die overtreding bedreigt u de leefbaarheid, of u brengt de veiligheid of gezondheid van de woonomgeving in gevaar. Het gevaar dat u de overtreding opnieuw begaat is groot. Wij dwingen u te stoppen met de overtredingen op basis van:

- artikel 17 Woningwet en
- artikel 125 Gemeentewet en
- artikel 5:4 Algemene wet bestuursrecht en
- artikel 5:21 Algemene wet bestuursrecht.

Wij sluiten, op grond van artikel 17 Woningwet, het pand van 1 januari 2010 tot en met 1 maart 2010. In die periode mogen u of andere mensen het gebouw niet binnengaan en niet in het gebouw zijn. Dit verbod staat beschreven in Artikel xyz van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

1 Onze redenen om het pand te sluiten
Omdat er bij de gemeente klachten binnen zijn gekomen, zijn toezichthouders op onderzoek uitgegaan. Uit hun onderzoek blijkt dat u op de Kerkstraat 10 de Woningwet overtreedt. De overtredingen die zij hebben vastgesteld zijn:

[opsomming uit dossier] & [betreffende bepalingen uit Woningwet: bijvoorbeeld 1a, 1b, 7b Woningwet].

Met deze overtredingen bedreigt u de leefbaarheid of brengt u de gezondheid of veiligheid in gevaar, omdat:
[redenen].

Het gevaar dat u de overtredingen opnieuw begaat is groot, omdat:
[redenen].

2 Geen mogelijkheid uw mening te geven over ons besluit
Wij sluiten de Kerkstraat 10 met spoed, omdat:
[redenen spoed]

Omdat we het gebouw met spoed sluiten, geven wij u geen mogelijkheid om uw mening over de zaak en ons besluit te geven. Artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat wij niet om uw mening hoeven te vragen als we met spoed moeten ingrijpen.

3 Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u
We hebben bij ons besluit rekening gehouden met verschillende belangen.

- Ten eerste is er uw belang als eigenaar van het pand. U moet ongestoord uw eigendom kunnen gebruiken.
- Ten tweede is er het belang van betrokkenen (derdebelanghebbenden), zoals bijvoorbeeld buurtbewoners of huurders. Voor hen is het belangrijk dat hun buurt leefbaar, veilig en gezond is. Ook moeten zij er op kunnen vertrouwen dat er wordt opgetreden als iemand de wet overtreedt.
- Ten slotte is er nog het algemeen belang van de Nederlandse samenleving en haar inwoners. Wij, het college van burgemeester en wethouders, komen op voor het algemeen belang. Dat betekent onder andere dat wij moeten zorgen dat de omgeving waarin wij leven leefbaar, veilig en gezond is en dat de wet – in dit geval de Woningwet – niet wordt overtreden. De inwoners van de gemeente hebben er recht op dat wij optreden tegen wetsovertredingen. Bovendien kan niet ingrijpen bij overtredingen leiden tot precedentwerking. Dat willen we voorkomen.

Wij vinden het algemeen belang en het belang van betrokkenen zwaarder wegen dan uw belang.

Volgens jurisprudentie – dat wil zeggen eerdere uitspraken van rechters – is het redelijk dat de gemeente ingrijpt met een bestuursrechtelijke maatregel zoals het sluiten van een pand, wanneer de wet wordt overtreden.

4 We verhalen de kosten op u
De artikelen 5:25 en 5:26 van de Algemene wet bestuursrecht bepalen dat wij de kosten van bestuursdwang op u kunnen verhalen. Dat houdt in dat u alle kosten die wij maken om dit besluit uit te voeren moet betalen.

5 U kunt bezwaar maken tegen dit besluit
U of iemand anders die belang heeft bij de sluiting van het pand kan bezwaar maken tegen dit besluit. Wilt u bezwaar maken, houd u dan aan deze regels:
- Richt uw bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders:
  Gemeente Opdam
  College van burgemeester en wethouders
  Postbus 1
  1234 AB Opdam
- Zet op uw bezwaar de datum waarop u uw brief verstuurt;
- Zet in uw bezwaar: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en uw argumenten om bezwaar te maken;
- Onderteken uw bezwaar;
- Zorg dat uw bezwaar vóór 15 februari 2010 bij ons binnen is;
- Nadat wij uw bezwaar ontvangen hebben, krijgt u uiterlijk binnen zes weken reactie van ons.

Let op: bezwaar maken heeft geen schorsende werking. Het pand aan de Kerkstraat 10 wordt dus vanaf 1 januari 2010 gesloten, ook al maakt u bezwaar.

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft – met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten – kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam. U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken.

6 Samenvatting en vervolg

We hebben de feiten onderzocht en alle belangen en argumenten afgewogen. Wij vinden onder deze omstandigheden het sluiten van het pand voor drie maanden passend en noodzakelijk.
Wilt u of iemand anders (zoals huurders) persoonlijke eigendommen uit het pand halen, dan zullen wij u daarvoor één keer in het pand binnenlaten. U kunt hiervoor een afspraak maken met heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Gedurende de sluitingstermijn worden er met u afspraken gemaakt om nieuwe overlastsituaties in de toekomst te voorkomen. Indien er sprake is van een ernstige vrees voor herhaling van de overtreding, kunnen we de sluitingsduur met een periode van zes maanden verlengen. Na die zes maanden kunnen wij als dat nodig is de woning op grond van artikel 14 van de Woningwet uit uw beheer nemen en op basis van artikel 77 van de Onteigeningswet onteigenen.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de bewoners en de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) van het gebouw. Dit besluit wordt zo spoedig mogelijk in de openbare registers ingeschreven.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,
K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief **8**

Meld eigenaar of bewoner: maatregel wordt na zienswijze niet uitgevoerd

Betreft: afhandeling maatregelen aan de Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Vos,
Op 19 januari 2009 stuurde ik u een brief (kenmerk 123) waarin ik u de gelegenheid bood uw mening te geven over mijn voornemen het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam te sluiten wegens overtreding van de Opiumwet. Op 25 januari 2009 heeft u uw zienswijze mondeling toegelicht. *[Of: schriftelijk toegelicht.]*

Na uw toelichting hebben wij een hercontrole uitgevoerd. Daaruit blijkt dat u heeft voldaan aan het verzoek om de overtreding te beëindigen. Voor het nemen van een bestuursrechtelijke maatregel is nu geen aanleiding meer.

Ik ga ervan uit dat deze situatie aanhoudt en dat u niet opnieuw de Opiumwet zult overtreden.

Hoogachtend,
K. Poel (burgemeester)

Modelbrief 9

Meld klager: overlast gestaakt, procedure eindigt hier

Betreft: uw klacht over Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte mevrouw Vink,

Op 15 december 2009 heeft u overlast in en rond de Kerkstraat 10 in Opdam bij ons gemeld. Uit ons onderzoek naar aanleiding van uw melding blijkt dat in en rond de Kerkstraat 10 de Bouwverordening werd overtreden.

Wij hebben de bewoners/eigenaar van het pand laten weten dat we van plan waren om de verschillende belangen af te wegen en eventueel het pand te sluiten. Wij hebben hen daarbij de gelegenheid gegeven hun mening over ons besluit en de situatie te geven. Dat hebben zij gedaan. Na ons gesprek met de bewoners/eigenaar is er een nieuwe controle uitgevoerd. Uit die controle bleek dat er nu geen sprake meer is van een overtreding. Voor het nemen van een bestuursrechtelijke maatregel is nu geen aanleiding meer.

Bij eventuele nieuwe overlast kunt u natuurlijk contact met ons opnemen. Wij zullen dan weer afwegen of bestuursrechtelijk handhaven nodig is.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,
K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief **10**

Meld eigenaar of bewoner: pand wordt gesloten met begunstigingstermijn

Betreft: sluiting Kerkstraat 10 in Opdam wegens overtreding Opiumwet

Geachte heer Vos,
Ik heb besloten het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam, waarvan u eigenaar bent, te sluiten. Ik doe dit op grond van artikel 13b van de Opiumwet.

Het pand wordt gesloten van 24 januari 2010 tot en met 24 maart 2010. In die periode mogen u of andere mensen het pand niet binnengaan of erin verblijven. Dit verbod staat beschreven in Artikel xyz van de APV.

Om sluiting te voorkomen kan u nog tot 24 januari 2010 maatregelen nemen. Welke maatregelen dat zijn, staat onder punt 3 van deze brief.

1 De redenen om het pand te sluiten
Er zijn klachten binnengekomen bij de politie en de gemeente over het pand aan de Kerkstraat 10. In het pand zouden drugs verhandeld worden. Daarom zijn politie en/of toezichthouders van de gemeente op onderzoek uitgegaan. Uit het onderzoek bleek dat in en rond het pand aan de Kerkstraat 10 de Opiumwet wordt overtreden door het verkopen, afleveren, verstrekken of aanwezig zijn van middelen van lijst I en II van de Opiumwet.

Ik heb u in mijn brief gevraagd binnen twee weken een einde te maken aan deze situatie. Uit nieuw onderzoek van de politie en gemeentelijke toezichthouders blijkt dat in de Kerkstraat 10:
Cocaïne (lijst I) wordt verkocht of verstrekt.

Op 15 december 2009 vroeg ik u in een brief (kenmerk 123) om binnen twee weken te stoppen met de overtredingen van de Opiumwet. Op 30 december 2009 heb ik u weer een brief gestuurd (kenmerk 456). Daarin stond dat we bij een nieuwe controle ontdekten dat u nog steeds de Opiumwet overtreedt. In diezelfde brief heb ik u gevraagd om uw mening te geven over de overtredingen en over mijn besluit.

U heeft op 10 januari 2010 per brief uw mening gegeven.

[of: U heeft op 10 januari 2010 in een gesprek met dhr. P. Pelt uw mening gegeven.]

[of, bij geen reactie: (...) In diezelfde brief heb ik u gevraagd om uw mening te geven over de overtredingen en over ons besluit. U heeft daar niet op gereageerd. Daarom blijf ik bij mijn besluit om het pand te sluiten.]

Uw mening over de overtredingen en over mijn besluit is:
[samenvatting mening eigenaar, uit brief of gesprek].

Mijn reactie op uw standpunt:
[reactie op/weerlegging van mening eigenaar].

Ik heb uw argumenten gehoord, maar ik blijf bij mijn besluit: om de overtreding van de Opiumwet te laten eindigen, moet het pand aan de Kerkstraat 10 gesloten worden.

2 Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u
Ik heb bij mijn besluit rekening gehouden met verschillende belangen.
- Ten eerste is er uw belang als eigenaar van het pand. U moet ongestoord uw eigendom kunnen gebruiken.
- Ten tweede is er het belang van betrokkenen (derdebelanghebbenden), zoals bijvoorbeeld buurtbewoners of huurders. Voor hen is het belangrijk dat hun buurt leefbaar, veilig en gezond is. Ook moeten zij er op kunnen vertrouwen dat er wordt opgetreden als iemand de wet overtreedt.
- Ten slotte is er nog het algemeen belang van de Nederlandse samenleving en haar inwoners. Het college van burgemeester en wethouders, komt op voor het algemeen belang. Dat betekent onder andere dat wij moeten zorgen dat de omgeving waarin wij leven leefbaar, veilig en gezond is en dat de wet – in dit geval de Opiumwet – niet wordt overtreden. De inwoners van de gemeente hebben er recht op dat wij optreden tegen wetsovertredingen. Bovendien kan niet ingrijpen bij overtredingen leiden tot precedentwerking. Dat willen we voorkomen.

Ik vind het algemeen belang en het belang van betrokkenen zwaarder wegen dan uw belang.

Volgens jurisprudentie – dat wil zeggen eerdere uitspraken van rechters – is het redelijk dat de gemeente ingrijpt met een bestuursrechtelijke maatregel zoals het sluiten van een pand wanneer de wet wordt overtreden.

3 Welke maatregelen moet u nemen om sluiting te voorkomen
Om sluiting van het pand aan de Kerkstraat 10 te voorkomen, moet u binnen twee weken na verzenddatum van dit besluit maatregelen treffen waardoor de overtreding van de Opiumwet beëindigd wordt. Ik leg u deze termijn op grond van de artikelen 5:24 lid 4 Awb.
Als u niet binnen deze termijn zorgt dat de overtreding van de Opiumwet beëindigt, zal worden overgegaan tot het toepassen van bestuursdwang. Dit betekent dat de gemeente het pand zal sluiten door verzegeling of afsluiting van de toegang door het dichttimmeren van de toegangsdeur. Dit zal openbaar bekend worden gemaakt.

4 We verhalen de kosten op u
De artikelen 5:25 en 5:26 van de Algemene wet bestuursrecht bepalen dat ik de kosten van bestuursdwang op u kan verhalen. Dat houdt in dat u alle kosten die de gemeente maakt om dit besluit uit te voeren moet betalen.

5 U kan bezwaar maken tegen dit besluit

U of iemand anders die belang heeft bij de sluiting van het pand kan bezwaar maken tegen dit besluit. Wilt u bezwaar maken, houd u dan aan deze regels:

- Richt uw bezwaar aan de burgemeester:
  Gemeente Opdam
  Burgemeester Postbus 1
  1234 AB Opdam
- Zet op uw bezwaar de datum waarop u uw brief verstuurt;
- Zet in uw bezwaar: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en uw argumenten om bezwaar te maken;
- Onderteken uw bezwaar;
- Zorg dat uw bezwaar vóór 15 februari 2010 bij mij binnen is;
- Nadat ik uw bezwaar ontvangen heb, krijgt u uiterlijk binnen zes weken reactie van mij.

Let op: bezwaar indienen heeft geen schorsende werking. Het pand aan de Kerkstraat 10 wordt dus vanaf 24 januari 2010 gesloten, ook al maakt u bezwaar.

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft – met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten – kan u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam. U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken.

6 Samenvatting en vervolg

Ik heb de feiten onderzocht en alle belangen en argumenten afgewogen. Ik vind onder deze omstandigheden het sluiten van het pand voor drie maanden passend en noodzakelijk.

Wilt u of iemand anders (zoals huurders) persoonlijke eigendommen uit het pand halen, dan zal ik u daarvoor één keer in het pand binnen laten. U kan hiervoor een afspraak maken met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Gedurende de sluitingstermijn worden er met u afspraken gemaakt om nieuwe overlastsituaties in de toekomst te voorkomen. Indien er sprake is van een ernstige vrees voor herhaling van de overtreding kunnen we de sluitingsduur met een periode van zes maanden verlengen. Na die zes maanden kan ik als dat nodig is de woning op grond van artikel 14 van de Woningwet uit uw beheer nemen en op basis van artikel 77 van de Onteigeningswet onteigenen.

Een afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan de bewoners en de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) van het gebouw. Dit besluit wordt zo spoedig mogelijk in de openbare registers ingeschreven.

Hoogachtend,
De burgemeester van de gemeente Opdam,
K. Poel (burgemeester)

Modelbrief **11**

Verplicht eigenaar tot in gebruik geven pand

Betreft: in gebruik geven Kerkstraat 10 in Opdam wegens overtreding Opiumwet

Geachte heer Vos,

Op 15 januari 2010 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam besloten het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam waar u de eigenaar van bent voor drie maanden te sluiten op grond van artikel 17 Woningwet.

1 U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam heeft verder besloten dat u het gebruik van Kerkstraat 10 aan iemand anders moet geven. Deze persoon mag niet degene zijn die door de sluiting het pand niet meer mag gebruiken. U moet voor 24 januari 2010 doorgeven wie u heeft gekozen, aan de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 1 sub a Woningwet.

[Of wanneer een keuzelijst wordt voorgeschreven:]

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam heeft verder besloten dat u het gebruik van Kerkstraat 10 aan iemand anders moet geven. U moet kiezen uit onderstaande personen of instellingen:

[lijst]

U moet voor 24 januari 2010 doorgeven wie u heeft gekozen, aan de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub a Woningwet.

[Of wanneer een persoon/instelling verplicht wordt voorgeschreven:]

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam heeft verder besloten dat u het gebruik van Kerkstraat 10 aan iemand anders moet geven. Het college van B&W vindt dat u zelf niet kunt kiezen aan welke persoon/instelling het gebruik moet worden overgedragen. De reden daarvoor is:

[Motivatie]

Daarom bent u verplicht het gebruik over te dragen aan stichting Stadsbeheer te Opdam. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub a Woningwet.

2 U moet een aantal voorzieningen treffen voor 24 januari
Voordat het pand in gebruik genomen wordt, moet u ervoor zorgen dat het pand weer redelijkerwijs gebruikt kan worden. Wat u precies moet doen, staat in de bijlage. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub b en c Woningwet.
Als u dit niet doet, zal de gemeente het beheer van het pand overdragen aan een derde en zal de gemeente de voorzieningen treffen, op grond van artikel 125 Gemeentewet en de artikelen 5:21 e.v. van de Awb.

3 Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u
We hebben bij ons besluit rekening gehouden met verschillende belangen.
- Ten eerste is er uw belang als eigenaar van het pand. U moet ongestoord uw eigendom kunnen gebruiken.
- Ten tweede is er het belang van betrokkenen (derdebelanghebbenden), zoals bijvoorbeeld buurtbewoners of huurders. Voor hen is het belangrijk dat hun buurt leefbaar, veilig en gezond is. Ook moeten zij er op kunnen vertrouwen dat er wordt opgetreden als iemand de wet overtreedt.
- Ten slotte is er nog het algemeen belang van de Nederlandse samenleving en haar inwoners. Wij, het college van burgemeester en wethouders, komen op voor het algemeen belang. Dat betekent onder andere dat wij moeten zorgen dat de omgeving waarin wij leven leefbaar, veilig en gezond is en dat de wet – in dit geval de Opiumwet – niet wordt overtreden. De inwoners van de gemeente hebben er recht op dat wij optreden tegen wetsovertredingen. Bovendien kan niet ingrijpen bij overtredingen leiden tot precedentwerking. Dat willen we voorkomen.

Wij vinden het algemeen belang en het belang van betrokkenen zwaarder wegen dan uw belang.

4 We verhalen de kosten op u
De artikelen 5:25 en 5:26 van de Algemene wet bestuursrecht bepalen dat wij de kosten van bestuursdwang op u kunnen verhalen. Dat houdt in dat u alle kosten die wij maken om dit besluit uit te voeren moet betalen.

5 U kunt bezwaar maken tegen dit besluit
U of iemand anders die belang heeft bij de sluiting van het pand kan bezwaar maken tegen dit besluit.
Wilt u bezwaar maken, houd u dan aan deze regels:
- Richt uw bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders:
  Gemeente Opdam
  College van burgemeester en wethouders
  Postbus 1
  1234 AB Opdam
- Zet op uw bezwaar de datum waarop u uw brief verstuurt;
- Zet in uw bezwaar: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en uw argumenten om bezwaar te maken;
- Onderteken uw bezwaar;
- Zorg dat uw bezwaar vóór 15 februari 2010 bij ons binnen is;
- Nadat wij uw bezwaar ontvangen hebben, krijgt u uiterlijk binnen zes weken reactie van ons.

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft – met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten – kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam. U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken.

6 Samenvatting en vervolg

We hebben de feiten onderzocht en alle belangen en argumenten afgewogen. Wij vinden onder deze omstandigheden dat het gebruik van het pand aan iemand anders moet worden gegeven.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,
K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief **12**

Verplicht eigenaar tot in beheer geven pand

Betreft: in beheer geven Kerkstraat 10 in Opdam wegens overtreding Woningwet

Geachte heer Vos,

Op 15 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam besloten het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam waar u de eigenaar van bent op grond van artikel 17 Woningwet te sluiten voor een periode van drie maanden.

1 U moet het beheer van het pand aan een ander persoon geven
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam heeft besloten dat u het beheer van het pand aan Kerkstraat 10 over moet dragen. U mag zelf iemand kiezen. Deze persoon moet wel uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werken, of bij een instelling die op dat terrein werkzaam is. Voorbeelden van zulke personen of instellingen zijn makelaars of woningcorporaties. U moet voor 24 januari 2010 doorgeven wie u heeft gekozen, aan de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 1 sub b Woningwet.

[Of wanneer een keuzelijst wordt voorgeschreven:]

1. U moet het beheer van het pand aan een ander persoon geven
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam heeft verder besloten dat u het beheer van Kerkstraat 10 aan iemand anders moet geven. U moet kiezen uit onderstaande personen of instellingen:

[lijst]

U moet voor 24 januari 2010 doorgeven wie u heeft gekozen, aan de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 - 789 45 63. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub a Woningwet.

[Of wanneer een persoon/instelling verplicht wordt voorgeschreven:]

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam heeft verder besloten dat u het gebruik van Kerkstraat 10 aan iemand anders moet geven. Het college van B&W vindt dat u zelf niet kunt kiezen aan welke persoon/instelling het gebruik moet worden overgedragen. De reden daarvoor is:

[Motivatie]

Daarom bent u verplicht het gebruik over te dragen aan [naam persoon of instelling]. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub a Woningwet.

2 U moet een aantal voorzieningen treffen voor 24 januari
Voordat het pand in beheer genomen wordt, moet u ervoor zorgen dat het pand weer redelijkerwijs gebruikt kan worden. Wat u precies moet doen, staat in de bijlage. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub b en c Woningwet.

Als u dit niet doet, zal de gemeente het beheer van het pand overdragen aan een derde en zal de gemeente de voorzieningen treffen, op grond van artikel 125 Gemeentewet en de artikelen 5:21 e.v. van de Awb.

3 Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u
We hebben bij ons besluit rekening gehouden met verschillende belangen.
- Ten eerste is er uw belang als eigenaar van het pand. U moet ongestoord uw eigendom kunnen gebruiken.
- Ten tweede is er het belang van betrokkenen (derdebelanghebbenden), zoals bijvoorbeeld buurtbewoners of huurders. Voor hen is het belangrijk dat hun buurt leefbaar, veilig en gezond is. Ook moeten zij er op kunnen vertrouwen dat er wordt opgetreden als iemand de wet overtreedt.
- Ten slotte is er nog het algemeen belang van de Nederlandse samenleving en haar inwoners. Wij, het college van burgemeester en wethouders, komen op voor het algemeen belang. Dat betekent onder andere dat wij moeten zorgen dat de omgeving waarin wij leven leefbaar, veilig en gezond is en dat de wet – in dit geval de Woningwet – niet wordt overtreden. De inwoners van de gemeente hebben er recht op dat wij optreden tegen wetsovertredingen. Bovendien kan niet ingrijpen bij overtredingen leiden tot precedentwerking. Dat willen we voorkomen.

Wij vinden het algemeen belang en het belang van betrokkenen zwaarder wegen dan uw belang.

4 We verhalen de kosten op u
De artikelen 5:25 en 5:26 van de Algemene wet bestuursrecht bepalen dat wij de kosten van bestuursdwang op u kunnen verhalen. Dat houdt in dat u alle kosten die wij maken om dit besluit uit te voeren moet betalen.

5 U kunt bezwaar maken tegen dit besluit
U of iemand anders die belang heeft bij de sluiting van het pand kan bezwaar maken tegen dit besluit.
Wilt u bezwaar maken, houd u dan aan deze regels:
- Richt uw bezwaar aan het college van burgemeester en wethouders:
  Gemeente Opdam
  College van burgemeester en wethouders
  Postbus 1
  1234 AB Opdam
- Zet op uw bezwaar de datum waarop u uw brief verstuurt;
- Zet in uw bezwaar: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en uw argumenten om bezwaar te maken;
- Onderteken uw bezwaar;
- Zorg dat uw bezwaar vóór 15 februari 2010 bij ons binnen is;
- Nadat wij uw bezwaar ontvangen hebben, krijgt u uiterlijk binnen zes weken reactie van ons.

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft – met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten – kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te [plaats]. U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken.

6 Samenvatting en vervolg

We hebben de feiten onderzocht en alle belangen en argumenten afgewogen. Wij vinden onder deze omstandigheden dat het beheer van het pand aan iemand anders moet worden gegeven.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 789 45 63.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,
K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief A **Waarschuwingsbrief VvE**

Aangetekend

Betreft: offciële waarschuwing overlast

Geachte heer Vos,

Wij hebben in de afgelopen zes maanden verschillende klachten over uw gedrag ontvangen. Uw gedrag veroorzaakt een ernstige vorm van overlast voor uw medebewoners.

U overtreedt met uw gedrag artikel *[...]* van het model-reglement. Als u niet tussen nu en *[vul hier de termijn uit het splitsingsreglement in]* stopt met dit gedrag, zal ik u op grond van artikel 41 model-reglement 2006 een boete van maximaal € *[bedrag splitsingsreglement invullen]* opleggen.

In de bijlage vindt u een beschrijving van uw gedrag.

Hoogachtend,
VvE Kerkstraat

K. Poel
Bestuurder

Modelbrief B **Oproep VvE-vergadering ontzegging gebruik**

Aangetekend

Betreft: ontzegging van verder gebruik

Geachte heer Vos,

Hierbij nodig ik u uit om de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Kerkstraat bij te wonen op 25 mei 2011, om 15.00u op de Kerkstraat 10 in Opdam.

Tijdens deze vergadering zullen we besluiten of we u vanwege de klachten over uw overlastgevend gedrag het gebruik van uw appartement zullen ontzeggen.
U kunt zich tijdens de vergadering laten vertegenwoordigen of bijstaan door een raadsman.

In de bijlage vindt u een beschrijving van uw gedrag.

Hoogachtend,
VvE Kerkstraat

K. Poel
Bestuurder

Modelbrief C **Verklaring gebruiker/huurder appartement**

Ondergetekende, de heer/mevrouw ……. , wonende te …… , hierna (gezamenlijk) aan te duiden als 'gebruiker/huurder' verklaart hierbij als volgt.

Gebruiker/huurder is zich ervan bewust woonruimte te huren in de vorm van een appartement, dat deel uitmaakt van een splitsing in appartementsrechten, welke splitsing wordt beheerst door de regelen en voorschriften zoals vervat in de akte van splitsing, het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten en het huishoudelijk reglement, verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van deze stukken en deze alsmede de besluiten welke de VvE neemt steeds stipt en volledig na te zullen leven.

Plaats en datum: …… Plaats en datum: …….

Verhuurder: …… Huurder: ……..

Colofon

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Wonen
Nieuwe Uitleg 1
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Juridisch onderzoek
Rijkuniversiteit Groningen (RUG)

Aanvullend onderzoek / tekst
VROM-Inspectie
SEV Realisatie / onderdeel van Laagland'advies, Houten

Tekst en eindredactie
Ilse Crooy Tekst en advies, Den Haag

Fotografie
VROM-Inspectie, Gemeente Groningen, Gemeente Eindhoven, Nationale Beeldbank (Robert Roelofsen: omslag, Allerd1: pag. 18, Wil Tilroe-Otte: pag 22, Bert Dikker: pag. 41, Lilian Kluivers: pag. 54)

Datum publicatie
Mei 2011

Publicatienummer
VI-2011-71

De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* is een uitgave van de VROM-Inspectie in opdracht van het ministerie van BZK/WWI, in samenwerking met het ministerie van Veiligheid en Justitie.
De handreiking is te downloaden via www.vrominspectie.nl

De *Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering* is heel zorgvuldig samengesteld, maar u kunt er geen rechten aan ontlenen. Sinds het verschijnen van deze handreiking kunnen wetten, regels of methodieken veranderd zijn.

VI-2011-71 | mei 2011