

Een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast

De inzet van gedragsaanwijzingen bij overlastbestrijding

Mr. M. Vols (m.vols@rug.nl)

Centrum voor Openbare Orde en Veiligheid, Rijksuniversiteit Groningen

Augustus 2013

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	Aanleiding.....	3
	Doel.....	3
	Probleemstelling	3
	Leeswijzer.....	3
2.	Verantwoordelijkheden verhuurder bij aanpak woonoverlast	4
	Veroorzaker en slachtoffer hebben gemeenschappelijk verhuurder	4
	Veroorzaker is huurder & slachtoffer huurt niet of van andere verhuurder	6
	Alleen slachtoffer is huurder.....	6
	Veroorzaker en slachtoffer zijn beiden geen huurder	7
3.	Een ontruimingsgerichte of oplossingsgerichte aanpak.....	8
4.	Drang.....	11
	Drang & verhuurder	12
	Drang & lokale overheid.....	13
	Drang & hulpverlening	13
5.	Gedragsaanwijzingen	15
	Gedragsaanwijzing & slachtoffer	15
	Gedragsaanwijzing & verhuurder	17
	Aanvullende tussentijdse huurovereenkomst.....	17
	Contractuele boete	18
	Huurrechtelijke gedragsaanwijzing via civiele rechter.....	19
	Voorwaardelijke ontruiming.....	20
	Gedragsaanwijzing & lokale overheid.....	21
	Herstelsanctie wegens overtreding Woningwet.....	21
	Dwangsom overtreding bestemmingsplan.....	22
	Dwangsom overtreding Opiumwet.....	23
	Boete overtreding Huisvestingswet	24
	Bestuurlijke sanctie wegens overtreding APV	24
	Civielrechtelijke gedragsaanwijzing via rechter.....	25
6.	Huisuitzetting binnen een oplossingsgerichte aanpak	27

7. Keuzetabel mogelijkheden en voorbeelden	29
Mogelijkheden slachtoffer	29
Mogelijkheden verhuurder	29
Mogelijkheden lokale overheid.....	30
Instrumenten die leiden tot huisuitzetting.....	31
8. Conclusie en aanbevelingen.....	32
Oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast	32
Oplossingsgerichte instrumenten om woonoverlast aan te pakken	32
Leemte in het bestuursrechtelijk instrumentarium.....	33
9. Bronnen.....	36
Literatuur.....	36
Jurisprudentie.....	38
Parlementaire stukken	39

1. Inleiding

Aanleiding

In 2012 wordt de evaluatie van het Meld- en Steunpunt Woonoverlast Den Haag aan de gemeenteraad gepresenteerd. Uit deze evaluatie volgt de aanbeveling om het juridische ‘proactieve’ instrumentarium ter bestrijding van woonoverlast goed in kaart te brengen. De landelijke aanpak van woonoverlast is vaak gericht op de huisuitzetting van de overlastveroorzaker. De huisuitzetting vergt een langdurig traject, is niet oplossingsgericht en vooral kostbaar. De gemeente Den Haag streeft een aanpak na die gebaseerd is op vroegsignalering en preventief optreden, en wil daarom op zoek naar proactieve instrumenten waarmee de overlast vroegtijdig én minder ingrijpend wordt aangepakt door de woningverhuurder, lokale overheid en andere instanties, zoals hulpverlening.

Doel

Dit onderzoek geeft een overzicht van proactieve/oplossingsgerichte instrumenten die verschillende organisaties kunnen gebruiken bij de aanpak van woonoverlast. Het verkent het bestaande juridische instrumentarium en doet suggesties om nieuwe oplossingsgerichte instrumenten in te voeren. Daarbij wordt voor een deel aangesloten bij de landelijke *Handreiking Woonoverlast*, maar worden zo veel mogelijk nieuwe voorbeelden uit de praktijk en jurisprudentie behandeld.

Probleemstelling

In dit onderzoek worden vier hoofdvragen beantwoord:

1. Wanneer moet een woningverhuurder woonoverlast aanpakken?
2. Waarin verschilt een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast van een ontruimingsgerichte aanpak?
3. Welke juridische mogelijkheden hebben het slachtoffer, de verhuurder en de lokale overheid om woonoverlast proactief/oplossingsgericht aan te pakken?
4. Welke juridische mogelijkheden ontbreken om als slachtoffer, verhuurder en lokale overheid woonoverlast proactief/oplossingsgericht aan te pakken?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verantwoordelijkheden van woningverhuurders bij de aanpak van woonoverlast in kaart gebracht. Hoofdstuk 3 gaat over de verschillen tussen een ontruimingsgerichte en oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast. De noodzaak en het nut van vroegtijdig aanpakken van woonoverlast staat binnen een oplossingsgerichte aanpak centraal. Zowel de overlastveroorzaker als zijn slachtoffers zijn daarmee beter af. In de hoofdstukken 4 en 5 worden mogelijke oplossingsgerichte instrumenten, voorbeelden en leessuggesties beschreven. Hoofdstuk 6 gaat over de mogelijkheid om een overlastveroorzaker uiteindelijk uit zijn woning te zetten. Hoofdstuk 7 bevat een keuzetabel met alle mogelijke oplossingsgerichte instrumenten. In hoofdstuk 8 worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan over nieuwe instrumenten die nodig zijn om een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast te bewerkstelligen.

2. Verantwoordelijkheden verhuurder bij aanpak woonoverlast

Bij de aanpak van woonoverlast hebben meerdere organisaties taken en verplichtingen. In veel gevallen speelt een woningverhuurder (veelal een woningcorporatie) een belangrijke rol. Het veroorzaken van overlast voor omwonenden door een huurder levert een schending op van de huurovereenkomst. Ook wordt art. 7:213 BW geschonden: de overlastveroorzaker gedraagt zich niet als goed huurder.¹

In dit hoofdstuk staan komen aan de orde de verantwoordelijkheden van een woningverhuurder bij de aanpak van woonoverlast. De centrale vraag is wanneer een woningverhuurder woonoverlast juridisch moet aanpakken.

Het is in elke zaak van belang om de huisvestingssituatie van overlastveroorzaker en -slachtoffer in kaart te brengen. Daarbij is het beantwoorden van de volgende vragen van belang:

1. Huurt het slachtoffer zijn woning?
2. Huurt de overlastveroorzaker zijn woning?
3. Huren slachtoffer en veroorzaker van een gemeenschappelijke verhuurder?

Na het beantwoorden van deze vragen, kan de concrete casus in één van de volgende categorieën worden geplaatst.

Veroorzaker en slachtoffer hebben gemeenschappelijk verhuurder

De gemeenschappelijke verhuurder is verplicht zijn om onrechtmatige woonoverlast aan te pakken.² Indien de verhuurder niet aan zijn verplichting voldoet, kan de huurder op grond van art. 7:208 BW recht hebben op schadevergoeding.³

Voorbeeld: verhuurder moet van rechter optreden tegen woonoverlast

De Coninck huurt van MDG een woning en ondervindt ernstige overlast van de zoon van de burens. Deze burens huren ook van MDG en zijn volgens art. 7:219 BW aansprakelijk voor de gedragingen van de zoon. De Coninck stapt met succes naar de rechter om de verhuurder te dwingen om de woonoverlast aan te pakken. Volgens de rechter mag van MDG 'enig creatief onderzoek en durf (bijvoorbeeld anoniem horen van omwonenden, geluids- of beeldopnamen, voorlopig getuigenverhuur, meer toezicht, inschakeling particuliere recherche) worden verwacht ter bescherming van het mogelijke slachtoffer van overlast, oftewel haar eigen huurder'. In dit concrete geval verplicht de rechter MDG om een bodemprocedure tegen de burens te starten, strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Zie Kantonrechter Brielle, 7 juli 2009, *LJN BJ2739*, *WR* 2010, 19 m. nt. A.M. Langeloo

¹ Zie Hoge Raad 16 oktober 1993, *NJ* 167 (Van Gent t. Wijnands).

² Zie Hoge Raad 17 december 1982, *NJ* 1983, 511 (De Goede Woning t. Antoon S).

³ Zie ook Kloosterman e.a. 2008, p. 73-75.

Voorbeeld: gemeenschappelijke verhuurder moet optreden tegen overlastgevende huurder

Een huurder ervaart veel geluidsoverlast van zijn burens. Zowel slachtoffer als veroorzaker huren van Eigen Haard. Het slachtoffer klaagt jarenlang tevergeefs bij Eigen Haard over de overlast en stapt naar de rechter. Hij vordert onder meer ruim 8.000 euro aan schadevergoeding wegens gedeeld woongenot. De rechtbank veroordeelt Eigen Haard tot een schadevergoeding van ruim 7.500 euro. Het gerechtshof gaat daarin mee. Volgens het hof geldt in zijn algemeenheid 'dat een huurder die onrechtmatig geluidsoverlast bezorgt aan omwonenden tevens tekort schiet in de nakoming van een verbintenis jegens de verhuurder en dat een omwonende die huurder is van dezelfde verhuurder, met klachten over dergelijke overlast van die verhuurder, die op de hoogte is van de aard en omvang van de klachten, in redelijkheid mag verwachten dat deze naar die klachten een grondig onderzoek instelt om vervolgens zodanige maatregelen tegen de overlast te nemen, dat de (klagende) huurder zonder verdere hinder het huurgenot van het gehuurde heeft'. Eigen Haard heeft in deze zaak onvoldoende gedaan om aan deze verplichting te voldoen.

Zie Hof Amsterdam 21 augustus 2008, *LJN* BG6056.

Een verhuurder moet dus een onderzoek instellen naar de overlast en waar nodig maatregelen tegen de overlast nemen. Het is echter niet zo dat een verhuurder altijd verplicht is om een ontruimingsprocedure te beginnen tegen de overlastveroorzaker.

Voorbeeld: onvoldoende bewezen overlast en homodiscriminatie

Een huurder van Volksbelang stelt veel overlast te ondervinden van zijn burens, die ook huren van Volksbelang. Hij wordt door de burens gekwetst, beledigd en bedreigd en er zou sprake zijn van homodiscriminatie. De huurder stapt naar de rechter om Volksbelang te dwingen actie te ondernemen. De rechter stelt dat van de verhuurder verwacht wordt dat hij naar aanleiding van klachten een onderzoek instelt naar de betrouwbaarheid van de klachten en de aard en ernst van de gestelde overlast en dat de verhuurder vervolgens de nodige maatregelen neemt. In dit concrete geval heeft de verhuurder volgens de rechter voldoende actie ondernomen en is de huurder zelf ook debet aan de overlast. Het gaat te ver om Volksbelang in kort geding te veroordelen om de woning te ontruimen.

Zie Rechtbank 's-Hertogenbosch 23 november 2011, *LJN* BY4178. Zie ook Gerechtshof Leeuwarden 17 augustus 2005, *LJN* AU1324.

Voorbeeld: verhuurder moet geluidsoverlast wel aanpakken, maar hoeft geen schade te vergoeden

Een huurder van een Rotterdamse woningstichting ondervindt veel geluidsoverlast van zijn burens. Deze burens huren hun woning van dezelfde verhuurder. De eiser in deze zaak stelt dat de verhuurder te weinig heeft gedaan om de woonoverlast aan te pakken en vordert ruim 17.000 euro aan schadevergoeding. Hij heeft inmiddels de huurwoning verlaten. De rechtbank stelt dat de verhuurder weliswaar verplicht is de onrechtmatige geluidsoverlast te onderzoeken en waar nodig aan te pakken, maar dat de schadevergoeding niet kan worden toegewezen. De verhuurder heeft voldoende actie ondernomen (o.a. geluidsmetingen verricht, een mediatontraject geïnitieerd en na vertrek van het overlastslachtoffer een ontruimingsprocedure gestart).

Zie Rechtbank Rotterdam 11 mei 2012, *LJN* BX4256.

Veroorzaker is huurder & slachtoffer huurt niet of van andere verhuurder

De verhuurder van de overlastveroorzaker is verplicht om onrechtmatige woonoverlast aan te pakken.⁴

Voorbeeld: verhuurder moet notoire overlastveroorzaker aanpakken

Een gezin veroorzaakt zodanig veel overlast dat zij een huurwoning moet ontruimen. Zij krijgt door Servatius een andere huurwoning aangeboden, die naast de penitentiaire inrichting De Rooyse Wissel ligt. Het gezin veroorzaakt ook in de nieuwe huurwoning overlast. De Rooyse Wissel stapt naar de rechter en vordert met succes dat Servatius de woonoverlast aanpakt. Volgens de rechter is Servatius vanwege haar verhuurderstatus verplicht om de overlastgevende huurder aan te pakken, ondanks dat De Rooyse Wissel geen huurder is. Servatius is als verhuurder en als buur gehouden de gerechtvaardigde belangen van De Rooyse Wissel in haar handelen en nalaten te betrekken. Stilzitten is onder omstandigheden onrechtmatig jegens de buur.

Zie Hof 's-Hertogenbosch 6 maart 2012, *WR* 2012, 72, r.o. 4.2.1. Zie ook Voorzieningenrechter Rechtbank Maastricht 28 februari 2011, *LJN* BP6835.

Indien het slachtoffer ook huurder is – maar van een andere verhuurder dan de overlastveroorzaker – is zijn verhuurder volgens art. 7:204 lid 3 BW niet verplicht om de woonoverlast aan te pakken. Er is sprake van een ‘feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht’.⁵

Alleen slachtoffer is huurder

De verhuurder van het slachtoffer is volgens art. 7:204 lid 3 BW niet verplicht om de woonoverlast aan te pakken. Er wordt dan gesproken van een ‘feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht’.⁶ Toch is er in de jurisprudentie een zaak te vinden waarin de rechter een appartementsgerechtigde verhuurder van een slachtoffer verantwoordelijk acht voor de aanpak van een overlastgevende appartementsgerechtigde buurvrouw.

Voorbeeld: overlast veroorzaakt door appartementsgerechtigde buurvrouw

De familie Kurumato huurt van Van Dedem een appartement. De familie ondervindt veel overlast van buurvrouw Batstra. Deze buurvrouw is geen huurder, maar is appartementsgerechtigde. Kurumato stapt naar de rechter en betoogt dat verhuurder Van Dedem onvoldoende heeft opgetreden tegen de overlast. De rechter stelt dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in de verhouding tussen huurder en verhuurder in dit concrete geval met zich meebrengen dat de verhuurder gehouden is op te treden met de hem ten dienste staande effectievere middelen. Dat betekent dat van Van Dedem als verhuurster mocht worden gevergd dat zij van haar lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaars gebruik maakte om de overlast te beëindigen. De rechter oordeelt dat Van Dedem in dit geval in voldoende mate gebruik heeft gemaakt van deze bevoegdheden.

⁴ Hoge Raad 16 oktober 1993, *NJ* 167, r.o. 3.2.3 (Van Gent t. Wijnands); Kloosterman e.a. 2008, p. 75; Huydecoper 2012. Zie ook Rechtbank 's-Hertogenbosch 4 januari 2012, *LJN* BV0449, PRG 2012, 76, r.o. 4.21-4.23.

⁵ Zie Abas 2007, p. 42; Kloosterman e.a. 2008, p. 53.

⁶ Zie Abas 2007, p. 42; Kloosterman e.a. 2008, p. 53.

Zie Rechtbank Amsterdam 17 maart 1999, WR 1996, 65, r.o. 9-10.

Veroorzaker en slachtoffer zijn beiden geen huurder

Verhuurders spelen in deze gevallen logischerwijs geen rol. In dit geval kan het slachtoffer eventueel samen met organisaties (zoals buurtbemiddeling, gemeente, politie, OM, hulpverlening) de overlast aanpakken.

Meer lezen?

- P. Abas, *Bijzondere overeenkomsten*, Deventer: Kluwer 2007, p. 38-43.
- H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012, p. 105-123.
- H.L. Huisman & J. de Kruijf, 'Feitelijke stoornis van het huurgenot door derden', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2007, nr. 5, p. 151-153.
- J.L.R.A. Huydecoper, 'Artikel 204 Boek 7 BW. Aantekening 32', *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Kluwer.
- A.M. Kloosterman, *Hoofdpijnen in het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 72-76.

3. Een ontruimingsgerichte of oplossingsgerichte aanpak

Een ontruimingsgerichte aanpak van woonoverlast is gericht op het definitieve of tijdelijke verlies van de woning door de overlastveroorzaker. De huisuitzetting is soms een noodzakelijk middel om zeer ernstige woonoverlast aan te pakken. In de meeste gevallen biedt een ontruimingsgerichte aanpak van woonoverlast echter geen effectieve oplossing voor het probleem. De (huurrechtelijke of bestuursrechtelijke) huisuitzetting en het traject daarheen heeft een aantal nadelen voor de overlastveroorzaker, zijn slachtoffers (veelal de omwonenden) en de samenleving.

De overlastveroorzaker en zijn medebewoners verliezen hun woning. Juridisch wordt een huisuitzetting in de Europese en Nederlandse rechtspraak aangemerkt als de meest extreme vorm van inmenging in het recht op privéleven van de overlastveroorzaker (vastgelegd in art. 10 Grondwet en art. 8 EVRM). Een huisuitzetting heeft ingrijpende psychische, financiële en juridische consequenties voor hem en zijn eventuele medebewoners. De (dreigende) ontruiming en het vooruitzicht van dakloosheid hebben traumatische gevolgen voor alle getroffen. In sommige gevallen komt de overlastveroorzaker op een ‘zwarte lijst’ te staan en zal het moeilijk zijn om nieuwe betaalbare woonruimte te vinden. De huisuitzetting helpt niet om de eventueel onderliggende oorzaken van de overlast (bijvoorbeeld verslaving of psychische problemen) op te lossen. Een ontruiming schept zeker geen goede omstandigheden om aan een oplossing voor de (onderliggende) problemen te werken. De woonoverlast zal zich mogelijk – en wellicht in ernstigere vorm – verplaatsen naar een andere woning of straat.

De omwonenden moeten lange tijd (ernstige) woonoverlast ondergaan, omdat huisuitzetting pas gepast is bij ernstige overlast. Er moet een uitgebreid ‘overlastdossier’ worden aangelegd om het ingrijpende gevolg voor de overlastveroorzaker te rechtvaardigen. In sommige gevallen – het gaat dan veelal om een overlastveroorzaker in een koopwoning – is huisuitzetting helemaal onmogelijk, omdat een bestuursrechtelijke bevoegdheid om op te treden ontbreekt. Het langdurig ondervinden van woonoverlast is slecht voor het welbevinden van een mens.⁷ De omwonenden zullen zich bovendien onvoldoende ‘gehoord’ voelen en raken gefrustreerd en getraumatiseerd door het gebrek aan optreden van de instanties. Het gevaar van ‘secundaire vicitimisatie’ ligt op de loer.⁸

De samenleving is evenmin gebaat bij een ontruiming of sluiting van een woning. De onderliggende oorzaken van de woonoverlast worden door het verlies van de woning niet aangepakt. De maatschappij blijft met de overlast kampen. Daarnaast draagt de samenleving de hoge kosten voor de opvang van de overlastveroorzaker die dakloos is of dat dreigt te worden.

Een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast biedt zowel de overlastveroorzaker, zijn slachtoffers als de maatschappij een beter alternatief. Binnen de oplossingsgerichte aanpak staan drie beginselen centraal. Ten eerste moeten de slachtoffers van de woonoverlast snel

⁷ Zie Breeuwsma 2001; Van Hooijdonk 2009; Donoghue 2013.

⁸ Zie Diesen 2012, p. 585-588. Zie ook Breeuwsma 2001.

merken dat tegen de woonoverlast wordt opgetreden. Zij hebben recht op de bescherming van hun privéleven en woongenot. Er wordt in vroegtijdig stadium opgetreden tegen de woonoverlast. Ten tweede wordt huisuitzetting van de overlastveroorzaker zo veel mogelijk voorkomen. Soms is een gedwongen ontruiming noodzakelijk, maar het uitgangspunt is de inzet van minder ingrijpende instrumenten om de woonoverlast te stoppen. Ten derde wordt bij de aanpak zoveel mogelijk gewerkt aan de oplossing van onderliggende oorzaken van de woonoverlast zoals psychische problemen, verslavingen en gezinsproblemen (bijvoorbeeld huiselijk geweld of opvoedingsproblematiek).

Met behulp van het volgende model wordt duidelijk welke juridische instrumenten worden ingezet binnen een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast. Het model biedt een overzicht van verschillende instrumenten oplopend in ernst van ingrijpen:



De eerste laag doelt op het niet-optreden tegen de woonoverlast. Soms is de woonoverlast niet ernstig genoeg om optreden van de lokale overheid of verhuurder te rechtvaardigen. Het is dan aan de overlastveroorzaker en de burens zelf om de problemen op te lossen. De tweede laag bevat drangmiddelen bij de aanpak van woonoverlast. Drang is het uitoefenen van druk op de overlastveroorzaker om de woonoverlast te stoppen zonder dat daarbij wettelijke dwang wordt uitgeoefend. Voorbeelden van drangmiddelen zijn het versturen van schriftelijke waarschuwingen of buurtbemiddeling. De derde laag doelt op het geven van een gedragsaanwijzing aan de overlastveroorzaker. Een gedragsaanwijzing bevat een gebod (een verplichting tot een doen) of een verbod (een verplichting tot een nalaten) dat de overlast moet stoppen. De vierde laag bevat de instrumenten die leiden tot huisuitzetting van de overlastveroorzaker.

Binnen een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast staat centraal de inzet van minder ingrijpende instrumenten – uit de tweede en derde laag van het model – door de verhuurder of lokale overheid. In de volgende hoofdstukken worden de mogelijkheid van drangmiddelen en gedragsaanwijzingen geconcretiseerd.

Meer lezen?

- G. Breeuwsma, 'Verlos mij van des menschen overlast', *Justitiële Verkenningen* 2001-1, p. 10-24.

- A. de Jonge & M. Vols, *Overlast en verloedering. Wetsevaluatie wetten Victoria & Victor*, Groningen: VROM-Inspectie 2009.
- M. Vols, 'Naar een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast', *Secondant* 2013.
- M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

4. Drang

De verhuurder en lokale overheid kunnen drang uitoefenen op de overlastveroorzaker. Drang is de uitoefening van druk op de overlastveroorzaker om de woonoverlast te stoppen zonder dat daarbij wettelijke dwang wordt uitgeoefend. Het uitoefenen van drang heeft veelal de voorkeur boven dwang, omdat er sprake is van een geringe beperking van de vrijheid van de overlastveroorzaker. Bij het toepassen van drang heeft de overlastveroorzaker meer keuzevrijheid dan bij het toepassen van dwang.⁹ Drang kan daarom in een eerder stadium dan dwang worden uitgeoefend, waardoor er ook eerder recht kan worden gedaan aan de situatie van de overlastslachtoffers. Het dwingend opleggen van gedragsverandering lijkt in de praktijk bovendien een minder effectieve oplossing dan het overtuigen van de overlastveroorzaker van de noodzaak om te stoppen met de overlastgevende activiteit.¹⁰

Een veel gebruikt drangmiddel is het geven van een waarschuwing aan de overlastveroorzaker. Met een waarschuwing spoort de lokale overheid of de verhuurder een overlastveroorzaker aan om de overlast te staken. In de waarschuwing wordt de overlastveroorzaker bericht dat voortduren van de overlast kan leiden tot bijvoorbeeld ontruiming van de huurwoning of sluiting van de koopwoning.

In dit hoofdstuk komen voorbeelden van een ander – minder gebruikt – drangmiddel aan bod. Een verhuurder, de lokale overheid en hulpverleningsinstanties kunnen met de overlastveroorzaker – en andere belanghebbenden, zoals burens, familie of de wijkagent – een gedragsconvenant sluiten. Een gedragsconvenant betreft een intentieverklaring van de veroorzaker van woonoverlast waarin hij uitspreekt welke gedragingen hij niet ('in de nacht drummen') of juist wel ('psychische hulpverlening aanvaarden') verricht. Met het sluiten van een gedragsconvenant beogen de verhuurder, lokale overheid en hulpverleningsinstanties de overlastveroorzaker zonder dwang te bewegen om zijn leven te beteren en de overlastgevende activiteiten te staken of te verminderen.

Het gedragsconvenant is juridisch niet handhaafbaar en heeft slechts symbolische waarde. Daaruit mag niet de conclusie getrokken worden dat het gedragsconvenant zinloos is of niet bijdraagt aan het terugdringen van de woonoverlast. Het maken van afspraken en het vrijwillig stellen van kaders door de overlastveroorzaker blijken effectieve middelen om overlastgevend gedrag aan te pakken. In Engeland en de Verenigde Staten zijn goede ervaringen opgedaan met het sluiten van 'behavioural contracts' binnen de aanpak van (woon)overlast.¹¹

Een deel van de overlastveroorzakers zal niet geschikt zijn om een gedragsconvenant te sluiten of zal de afspraken in het convenant niet nakomen. In dat geval kan worden gekozen om het meer ingrijpende en minder vrijblijvende instrument van de gedragsaanwijzing in te zetten. Het eventueel gesloten gedragsconvenant en de ervaringen met de naleving van dit

⁹ Zie Polstra, De Jonge & Verkerk 2002, p. 29.

¹⁰ Zie Winick & Wexler 2003, p. 182-188; Wexler 2008, p. 31 & 243.

¹¹ Zie Winick & Wexler 2003, p. 227-230; Bullock & Jones 2004, p. 4-7; Wexler 2008, p. 8.

convenant kunnen worden opgenomen in het dossier dat de grondslag vormt van deze zwaardere interventie.

Drang & verhuurder

Een gedragsconvenant is voor Nederlandse verhuurders een betrekkelijk nieuw instrument binnen de aanpak van woonoverlast. In het buitenland wordt meer gebruik gemaakt van dit middel. Engelse verhuurders zetten het instrument in een vroeg stadium in om woonoverlast en escalatie van de situatie tegen te gaan.

Voorbeeld: Acceptable Behaviour Contract in Engeland

Een ‘Acceptable Behaviour Contract’ (ABC) is een schriftelijk convenant dat een overlastveroorzaker (meerder- of minderjarig) gedurende gemiddeld zes maanden vrijwillig aangaat met de een verhuurder, lokale overheid en/of jeugdwerk. In het ABC belooft de overlastveroorzaker dat hij geen overlast meer zal veroorzaken. Het ABC bevat een lijst met hinderlijk gedrag waarbij de overlastveroorzaker betrokken is geweest. Deze overlastgevende gedragingen hoeven niet strafbaar gesteld te zijn. Naast de belofte om bepaald gedrag niet meer te vertonen, kunnen ook inspanningsbeloften in het convenant worden opgenomen. Zo beloven minderjarigen soms in een ABC om voortaan naar school te gaan. Het convenant heeft geen wettelijke basis en is een convenant tussen overlastveroorzaker en lokale overheid. Er bestaat geen procedure om te reageren op tekortkomingen aan de zijde van de overlastveroorzaker. De tekortkoming is op zichzelf geen strafbaar feit. Wel kan in het ABC zijn opgenomen welke actie zou kunnen volgen op een tekortkoming. Deze vervolgactie kan bijvoorbeeld bestaan uit het verzoek van de verhuurder aan de rechter om een gedragsaanwijzing op te leggen.

Zie K. Bullock & B. Jones, *Acceptable Behaviour Contracts addressing anti-social behaviour in the London Borough of Islington*, London: Home Office 2004.

In Nederland maken verhuurders – samen met bijvoorbeeld politie, hulpverlening en gemeente – natuurlijk ook afspraken met overlastveroorzakers (bijvoorbeeld na een buurtbemiddelingstraject). Een aansprekend voorbeeld van de inzet van een gedragsconvenant komt uit Groningen.

Voorbeeld: Project Noorderslag Groningen

Verhuurders en politie in Groningen werken binnen het project Noorderslag samen om overlast tegen te gaan die wordt veroorzaakt door bezoekers (‘foute vrienden’) van voormalig drugsverslaafden en andere psychisch kwetsbaren. De kwetsbare bewoner kan geen weerstand bieden aan zijn bezoek en kan hen niet tot de orde roepen. Hij is geen baas meer in zijn eigen woning. Door de overlast dreigt de psychisch kwetsbare zijn huurwoning te verliezen. Om huisuitzetting te voorkomen, ondertekent de bewoner een convenant waarin hij de problemen erkent en de politie toestemming geeft om bezoek uit de woning te verwijderen. Hij geeft de politie tevens een huissleutel en verleent toestemming om de woning een paar keer per week te controleren op bezoek. Mocht een bezoeker niet voldoen aan de vordering om de woning te verlaten, kan hij worden vervolgd wegens huisvredebreuk. Het Hof Leeuwarden veroordeelde bijvoorbeeld een weigerachtige bezoeker tot een gevangenisstraf voor de duur van drie weken.

De resultaten van het project zijn positief. De overlast is sterk verminderd rond nagenoeg alle woningen die betrokken zijn in het project. Er zijn zestig bezoekers veroordeeld voor huisvredebreuk.

Zie Hof Leeuwarden 4 maart 2010, *LJN* BL6483. Zie ook *Handreiking Helpen en ingrijpen bij woonoverlast door psychisch kwetsbaren* 2012, p. 39-40.

Drang & lokale overheid

Een gedragsconvenant kan door de lokale overheid worden ingezet bij de aanpak van woonoverlast. Voorbeelden van het gebruik van dit instrument zijn in Nederland nog niet aanwezig. Het gedragsconvenant is echter wel gebruikt bij de aanpak van straatoverlast.

Voorbeeld: Rotterdams FF Kappe-contract

De gemeente Rotterdam gebruikt van 2006 tot 2007 een 'FF Kappe-contract' om straatoverlast te bestrijden. Dit 'FF Kappe-contract' valt aan te merken als een gedragsconvenant. Een jonge overlastveroorzaker (12-24 jaar) ondertekent vrijwillig 'een intentieverklaring waarin hij zich verbindt tot goed gedrag'. In het 'FF Kappe-contract' is 'zo concreet mogelijk aangegeven van welk gedrag hij zich dient te onthouden' en wordt de overlastveroorzaker hulp aangeboden. Er is geen sprake van een 'contract in formele, juridische zin' en de afspraken zijn niet juridisch afdwingbaar.¹²

Uit een evaluatie blijkt dat er zich bij de uitvoering vooral problemen van praktische aard hebben voorgedaan. De geselecteerde groep overlastveroorzakers blijkt 'te zwaar' betrokken bij (criminele) overlast om succesvol mee te doen met het 'FF Kappe-project'. Daarnaast is er onvoldoende mankracht om de naleving te monitoren, waardoor de effectiviteit van het instrument niet is aan te tonen.¹³

Zie Rechtbank Rotterdam 21 december 2007, *LJN* BC0822.

Voorbeeld: Utrecht gaat experimenteren met gedragscontract

Het college van b&w van Utrecht kondigt in 2010 aan om te gaan experimenteren met 'gedragscontracten' om jongeren aan te pakken die 'nog geen ernstige overlast veroorzaken maar die door hun gedrag op straat door buurtbewoners en politie als hinderlijk of licht overlastgevend worden ervaren'.

Het Utrechtse gedragscontract is gebaseerd op het Engelse Acceptable Behaviour Contract en het Rotterdamse FF Kappe-contract, maar er zijn enkele verschillen. De Utrechtse nadruk ligt sterker op handhaving van het contract. De burgemeester kondigt aan om een gebiedsverbod op te leggen bij contractbreuk. Anders dan in Rotterdam wordt het gedragscontract ook gesloten met de ouders van de overlastveroorzaker.

Zie <http://www.openbareorderecht.nl/index.php/utrecht-gaat-experimenteren-met-contracten-met-asocialen/>.

Drang & hulpverlening

Overlast kan worden veroorzaakt onder invloed van psychische problemen. Om dit probleem het hoofd te bieden, werken hulpverleningsinstanties bij de aanpak van woonoverlast met de

¹² Zie Winkels 2008, p. 47 & 52-55.

¹³ Zie Winkels 2008, p. 61-72.

zelfbindingsverklaring. Een overlastveroorzaker met psychische problemen kan met een psychiater een zelfbindingsverklaring opstellen tijdens een symptoomvrije periode. In de zelfbindingsverklaring spreken de (potentiële) overlastveroorzaker en hulpverlener af wat er mag gebeuren in een periode dat de symptomen weer de kop opsteken. Als de in de zelfbindingsverklaring omschreven situatie zich voordoet, kan de betrokkene gedwongen worden opgenomen en worden behandeld in een psychiatrisch ziekenhuis. De betrokkene hoeft het op dat moment niet eens te zijn met deze opname. Gedwongen opname en behandeling zijn in het kader van de zelfbinding dus eerder mogelijk dan in het geval van bijvoorbeeld de voorlopige machtiging of de inbewaringstelling als bedoeld in de Wet bijzondere opnemingen in psychiatrische ziekenhuizen (BOPZ), omdat bij die instrumenten moet zijn voldaan aan het wettelijke criterium van gevaar.¹⁴

Meer lezen?

- K. J. Brown, ‘‘It Is Not as Easy as ABC’’: Examining Practitioners' Views on Using Behavioural Contracts to Encourage Young People to Accept Responsibility for their Anti-Social Behaviour’, *The Journal of Criminal Law* 2012-1, p. 53-70.
- L. Polstra, M. de Jonge & M. Verkerk, ‘Varianten van drang’, *Vakblad Sociale Psychiatrie* 2002, nr. 65, p. 27-31.
- T.C. van Schendel, J.G. Brouwer & M. Vols, *Bestrijding woonoverlast veroorzaakt door psychisch kwetsbaren*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken 2012.
- B.J. Winick ‘How Judges can use Behavioral Contracting’, in B.J. Winick & D.B. Wexler (red.), *Judging in a Therapeutic Key*, Durham: Carolina Academic Press 2003.
- J. Winkels, *Kappen met asociaal gedrag. Evaluatie van de pilot FF Kappe in Rotterdam*, Nijmegen: ITS/WODC 2008.

¹⁴ Zie Van Schendel 2012, p. 30-34. Zie ook <http://www.parnassia.nl/Nieuws-Algemeen?path=/News/Parnassia-Nieuws/Efficiente-oplossing-voor-verwarde-personen-in-Den-Haag>.

5. Gedragaanwijzingen

Het slachtoffer, de verhuurder van een overlastgevende huurder of de lokale overheid kunnen – rechtstreeks of via de gang naar de rechter – aan de overlastveroorzaker een gedragaanwijzing opleggen. Een gedragaanwijzing bevat een gebod (verplichting tot een doen) of een verbod (verplichting tot een nalaten) en is van toepassing op gedrag in een woning.

De gedragaanwijzing past goed binnen een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast. De woonoverlast kan in een vroegtijdiger stadium worden aangepakt dan wanneer wordt aangestuurd op sluiting of ontruiming van de woning. De slachtoffers merken dat sneller wordt opgetreden tegen de woonoverlast. De gedragaanwijzing heeft niet tot gevolg dat de woning wordt gesloten of moet worden ontruimd. De overlastveroorzaker kan in zijn woning blijven wonen. Met behulp van de gedragaanwijzing kan worden gewerkt aan de oplossing voor de onderliggende problemen van de woonoverlast, zoals psychische problemen of de aanloop van overlastgevende bezoekers ('foute vrienden').

Een gedragaanwijzing kan op verschillende manieren worden opgelegd en gehandhaafd. Het overlastslachtoffer kan de civiele rechter verzoeken om een gedragaanwijzing op te leggen aan de overlastveroorzaker en een dwangsom vast te stellen om overtreding van de gedragaanwijzing te voorkomen. De verhuurder kan een gedragaanwijzing opnemen in de (aanvullende) huurovereenkomst of de rechter verzoeken om de overlastgevende huurder een met een dwangsom afdwingbare gedragaanwijzing te geven. De lokale overheid kan een gedragaanwijzing opleggen dan wel handhaven met behulp van herstelsancties (last onder dwangsom of last onder bestuursdwang) of bestraffende sancties (bestuurlijke boete of bestuurlijke strafbeschikking). In een beperkt aantal gevallen staat voor de lokale overheid de gang naar de civiele rechter open.

Gedragaanwijzing & slachtoffer

Het slachtoffer kan zelfstandig actie ondernemen om de woonoverlast te verminderen. Zo kan hij het gesprek aangaan met de overlastveroorzaker of meewerken aan een mediation- of buurtbemiddelingsgesprek. Mocht dit niet werken, dan staat de gang naar de civiele rechter voor hem open. Het burendrecht (Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) biedt het overlastslachtoffer de mogelijkheid om bij de rechter een gedragaanwijzing te vorderen, waarin de overlastveroorzaker een verbod of gebod opgelegd wordt. De woonoverlast moet dan wel te kenmerken zijn als onrechtmatige hinder, als bedoeld in art. 5:35 Burgerlijk Wetboek (BW).¹⁵

Voorbeeld: civiele rechter verplicht tot terugbrengen aantal katten

Een man heeft achttien katten in huis. De burens ondervinden veel stankoverlast, omdat de woning niet goed schoon wordt gehouden. Zij klagen bij de gemeente, maar het college van b&w kan niet optreden, omdat de APV geen bepaling bevat die handhaving mogelijk maakt. De burens stappen zelf naar de rechter en vorderen met succes dat de katteneigenaar verplicht

¹⁵ Zie Berger 2001, p. 30.

wordt om de kattenpopulatie binnen vier maanden terug te brengen naar drie katten. De rechter verplicht de katteneigenaar ook om de overgebleven katten binnen zes maanden te steriliseren dan wel te castreren.

Zie Rechtbank Leeuwarden 12 mei 2010, *LJN* BM5481.

De civiele rechter heeft ruime bevoegdheden om een overlastveroorzaker een gedragsaanwijzing op te leggen. De volgende voorbeelden maken duidelijk dat uiteenlopende soorten verboden en geboden kunnen worden opgelegd.

Voorbeeld: rechter legt buurman scheld- en geluidshinderverbod op

Een huurder ondervindt veel overlast van zijn burens. Zij schelden hem uit en veroorzaken veel geluidsoverlast. De verhuurder wil geen actie ondernemen, omdat de overlast volgens de verhuurder niet ernstig genoeg is. De huurder stapt vervolgens zelf naar de rechter en wint de zaak. De rechter legt de overlastveroorzakers een scheldverbod en een geluidshinderverbod op. De overlastveroorzakers is verboden om – op straffe van verbeuring van een dwangsom van 75 euro per overtreding – de buurman uit te schelden. Het is eveneens verboden om muziek af te spelen die zo luid is dat deze voor de eiser in de woning storend is. De overlastveroorzakers mogen na 22:00 uur geen muziek afspelen die voor eiser in de woning te horen is.

Zie Rechtbank Rotterdam 7 februari 2013, *LJN* BZ2300.

Voorbeeld: civiele rechter pakt Monster van Leersum aan

Een inwoner van Leersum besluit zijn burens te terroriseren. De man – die zichzelf het ‘Monster van Leersum’ noemt – betreedt zonder toestemming het perceel van de burens en maakt zich veelvuldig schuldig aan intimidatie, vernieling en mishandeling. Zowel hij als de burens bewonen een koopwoning. De burens stappen naar de rechter en verzoeken met succes de rechter om aan de overlastveroorzaker allerlei overlastverboden op te leggen. Zo verbiedt de rechter hem om het buurperceel voortaan te betreden, lampen te richten op het buurperceel en zijn honden op het perceel te laten verblijven. Indien de man een verbod overtreedt verbeurt hij een dwangsom van 1.000 tot 10.000 euro per keer. Het Monster van Leersum blijft echter ook na de beslissing van de rechter overlast veroorzaken. De rechter besluit daarop de dwangsom op overtreding van het verbod op betreden van het perceel te verhogen naar 300.000 euro. Een verbod op het verblijf in de eigen woning voor de man acht de rechter nog te ingrijpend.

Zie Rechtbank Utrecht 26 augustus 2009, *LJN* BJ6044. Zie ook Rechtbank Utrecht 28 april 2010, *LJN* BM2510.

Hoewel het bereik van het burensrecht groot is, kunnen niet alle overlastzaken via door civiele rechter worden opgelost. Natuurlijk moet bewezen worden dat sprake is van onrechtmatige overlast en dient het gevorderde verbod of gebod toewijsbaar te zijn. Het lukt burens daarom niet altijd om hun zin te krijgen bij de civiele rechter.

Voorbeeld: buurman probeert tevergeefs excuses af te dwingen

Burens hebben enorme ruzie over een parkeerplaats en het wegjagen van een kat uit een tuin. De ruzie ontardt in een handgemeen. Eén van de burens doet aangifte wegens mishandeling, maar het Openbaar Ministerie seponeert de zaak. De burensruzie ontardt vervolgens in een civielrechtelijke zaak. De buurman vordert 5.000 euro aan schadevergoeding wegens

immateriële schade en veroordeling van de buurman tot het maken van schriftelijke excuses voor het aangedaan leed. De rechter wijst deze vordering af. De provocaties van de burens zijn volgens de rechter onvoldoende bewezen. Bovendien is het in rechte afdwingen van excuses volgens de rechter niet mogelijk: 'het al dan niet aanbieden van excuses aan een ander is een hoogstpersoonlijke (morele) keuze, waartoe niemand kan worden verplicht'.

Zie Rechtbank Leeuwarden 14 september 2011, *LJN* BT2357.

Het burensrecht biedt slachtoffers dus de mogelijkheid om zelf stappen te ondernemen tegen overlastveroorzakers. Het nadeel is dat de procedure voor de slachtoffers relatief kostbaar is. Niet iedereen heeft de financiële mogelijkheden om met behulp van een advocaat een burensrechtelijke zaak te starten.

Meer lezen?

- Zie <http://www.openbareorderecht.nl/index.php/category/rechterlijke-uitspraken/burensrecht/>
- K.F.M., *Burensrecht, mandeligheid, erfdiensbaarheid*, Deventer: Kluwer 2001, p. 30-34.
- M. Vols & J.G. Brouwer, 'Nederland wordt steeds asocialer. De buurrechter als reddende engel', in E. von Boné, *De vrederechter alias de buurrechter*, Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam 2010, p. 61-85.

Gedragsaanwijzing & verhuurder

De verhuurder heeft verschillende mogelijkheden om een huurder een gedragsaanwijzing te geven. In de huurovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden zijn vaak al allerlei gedragsaanwijzingen aan de huurder opgenomen. Uit de wet vloeien ook enkele algemene gedragsaanwijzingen voort. Zo staat bijvoorbeeld in art. 7:213 BW dat de huurder zich als 'goed huurder' dient te gedragen. De verhuurder heeft eveneens de mogelijkheid om aan individuele overlastveroorzaker individuele gedragsaanwijzingen op te leggen.

Aanvullende tussentijdse huurovereenkomst

De verhuurder en huurder kunnen er gezamenlijk voor kiezen om gedurende de huurperiode een aanvullende huurovereenkomst aan te gaan. Aan de oorspronkelijke huurovereenkomst wordt een aanvullende overeenkomst gehecht. In deze aanvullende tussentijdse overeenkomst zijn allerlei overlastbepalende voorwaarden opgenomen. Zo kunnen in de tussentijdse overeenkomst afspraken rondom het accepteren van hulpverlening en zorg worden gemaakt. Ook kunnen huurder en verhuurder afspreken om op maat gemaakte overlastverboden in de overeenkomst vast te leggen. Het grootste verschil tussen deze overeenkomst en het eerder besproken gedragsconvenant is dat de bepalingen uit de aanvullende overeenkomst juridisch handhaafbaar zijn en de afspraken uit het gedragsconvenant niet.

Bij het opstellen van een aanvullende tussentijdse huurovereenkomst kan inspiratie worden opgedaan bij de voorwaarden die in laatste-kansovereenkomsten worden opgenomen. Een laatste-kansovereenkomst wordt gesloten nadat een overlastgevende huurder zijn huurwoning al heeft verloren vanwege de overlast. Door het accepteren van de voorwaarden uit de laatste-kansovereenkomst krijgt de overlastveroorzaker alsnog een huurwoning toegewezen, maar moet hij zich aan aanvullende voorwaarden houden. Het grootste verschil tussen deze laatste-

kansovereenkomst en de aanvullende tussentijdse huurovereenkomst is dat de laatstgenoemde overeenkomst in een vroegtijdiger stadium van de woonoverlast wordt gesloten. Een laatstekansovereenkomst wordt pas gesloten als de huurwoning is of dreigt te worden ontruimd en/of de oude huurovereenkomst is ontbonden.

Voorbeeld: Woningcorporatie Eigen Haard heeft creatieve bijlagen bij huurovereenkomst

De woningcorporatie Eigen Haard heeft een aantal aanvullende huurovereenkomsten met bijzondere voorwaarden ontwikkeld. In één voorbeeldovereenkomst spreken huurder en verhuurder af dat de huurder hulp gaat zoeken voor zijn verslaving en het hulpverleningstraject zal afronden. In andere overeenkomsten belooft de huurder zijn voorgeschreven medicatie in te nemen, om woonondersteuning/persoonlijke begeleiding te aanvaarden en daaraan volledig mee te werken. Indien nodig, tekent de huurder een verklaring waarin hij aan een zorgverleningsinstantie toestemming geeft om gegevens te verstrekken aan de verhuurder over de voortgang van de behandeling.

De voorbeelden zijn te downloaden op <http://www.platformwoonoverlast.nl/zorgbehoevende>.

Meer lezen?

- Zie de checklist over overlastbeperkende voorwaarden in huurovereenkomsten de *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie) 2011, p. 57-59.
- H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012, p. 146
- S. Huberts & M. Vols, 'Voorwaarden in huurovereenkomsten en laatstekansovereenkomsten', in M. Vols, *De aanpak van woonoverlast. Nadere juridische beschouwingen*, Groningen: VROM-Inspectie 2011.

Contractuele boete

Het is mogelijk om de huurovereenkomst een bepaling op te nemen, die een vaste boete stelt op niet-nakoming van de huurovereenkomst. Door de (dreiging van de) boete krijgt de huurder een prikkel om zich niet (verder) overlastgevend te gedragen. De contractuele boete mag echter niet onevenredig hoog zijn; de rechter heeft de bevoegdheid om de boete te matigen.

Voorbeeld: verhuurder legt huurder boete op na aantreffen hennepplantage

In een huurwoning worden 55 hennepplanten aangetroffen. De huurovereenkomst verbiedt het telen van hennep. De verhuurder vordert bij de rechtbank – naast de ontruiming van de huurwoning – dat de huurders een contractuele boete van negenhonderd euro moeten betalen. In de huurovereenkomst is bepaald dat een huurder die de huurwoning niet als goed huurder gebruikt een direct opeisbare boete van dertig euro per week moet betalen aan de verhuurder. De hennepplantage heeft is dertig weken operationeel geweest. De rechter acht deze boete rechtmatig en wijst de vordering toe.

Zie Rechtbank Utrecht 7 december 2011, *LJN* BU8738. Zie ook Hof 's-Gravenhage 10 mei 2011, *LJN* BQ4245.

Meer lezen?

- H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012, p. 96-97.
- M.E.A. Möhring & F. van der Hoek, ‘Onmatig, onredelijk, oneerlijk? Boetebedingen in het huurrecht’, *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2013, 39.

Huurrechtelijke gedragsaanwijzing via civiele rechter

De verhuurder kan aan de civiele rechter verzoeken om een gedragsaanwijzing op te leggen aan een huurder die tekortschiet in zijn verplichtingen. De wettelijke basis van te volgen procedure is vastgelegd in art. 3:296 BW. Deze bepaling maakt het voor de verhuurder mogelijk om ‘nakoming’ van de huurder te vorderen. Deze vordering tot nakoming beoogt dat de rechter de huurder veroordeelt om alsnog aan zijn wettelijke en contractuele verplichtingen te voldoen. Bij een succesvolle vordering legt de civiele rechter overlastverboden en -geboden aan de overlastveroorzaker op en stelt een dwangsom vast die het niet volgen van de gedragsaanwijzing ontmoedigt.

Het verschilt per zaak welke gedragsaanwijzing kan worden opgelegd. Zolang de verhuurder kan aantonen dat het gevorderde onderdeel is van de aangegane verplichtingen van de huurder, kan de vordering in beginsel worden toegewezen. De gedragsaanwijzing is natuurlijk effectiever als concreet wordt aangegeven wat de huurder moet nalaten of doen om aan zijn verplichtingen te voldoen. Bij het vorderen van nakoming kan de verhuurder inspiratie opdoen bij de hierboven besproken burennrechtelijke zaken, waarin verschillende overlastgeboden en –verboden werden toegewezen.¹⁶

Voorbeeld: rechter verplicht huurder tot stoffering vloer

Een huurder veroorzaakt door contactgeluiden via de laminaatvloer voor zijn burens veel geluidsoverlast. In de huurovereenkomst is een voorwaarde opgenomen dat het de huurder slechts onder bepaalde voorwaarden een laminaatvloer mag hebben. De verhuurder stapt naar de rechter en vordert dat de huurder de laminaatvloer moet verwijderen. De rechter wijst deze vordering toe. De huurder moet binnen veertien dagen de huurwoning voorzien van deugdelijke stoffering met inachtneming van de huurovereenkomst. De huurder moet tevens meewerken aan een beoordeling/inspectie van de verhuurder of de nieuwe vloerbedekking voldoet aan de voorwaarden uit de huurovereenkomst.

Zie Rechtbank Zwolle 1 maart 2011, *LJN BQ2944*

Voorbeeld: rechter verplicht huurder om te snoeien

Een huurder onderhoudt zijn tuin niet goed. De burens ondervinden veel overlast van de niet gesnoeide coniferen in de tuin. De verhuurder stapt naar de rechter en vordert met succes dat de huurder wordt veroordeeld om binnen drie weken de coniferen die hoger zijn dan twee meter te snoeien.

Zie Rechtbank 's-Hertogenbosch 4 november 2010, *LJN BO3606*. Zie ook Rechtbank Breda 27 juli 2011, *LJN BR3352*.

¹⁶ Zie Hielkema 2012, p. 53.

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan verder gaan dan alleen het goed stofferen of onderhouden van de woning. Het is mogelijk om overlast veroorzaakt door dieren met behulp van een gedragsaanwijzing aan te pakken. Zo heeft de gedragsaanwijzing in de volgende zaak ingrijpende gevolgen voor een huurder:

Voorbeeld: huurder moet hond afstaan

De hond ('Rex') van een huurder veroorzaakt veel overlast door te blaffen. Daarnaast laat de huurder de hond op straat loslopen. De verhuurder stapt naar de rechter en verzoekt om de ontruiming van de huurwoning. Subsidiar vordert de verhuurder dat de huurder o.a. wordt veroordeeld om de hond uit de woning te verwijderen en naar een asiel te brengen, zulks op straffe van verbeurte van een dwangsom. De rechter wijst de ontruimingsvordering af, omdat minder ingrijpende maatregelen genomen kunnen worden. De subsidiaire vordering wijst de rechter daarom wel toe: de huurder moet de hond binnen zeven dagen naar een asiel brengen. De verhuurder wordt gemachtigd om de verwijdering zonodig met behulp van de politie op kosten van de huurder uit te voeren.

Zie Voorzieningenrechter Rechtbank Dordrecht 25 september 2008, *LJN* BF2284. Zie ook Hof Amsterdam 24 augustus 2004, *LJN* AR8061; Voorzieningenrechter Rechtbank 's-Gravenhage 18 december 2006, *LJN* AZ4620.

Het is zelfs mogelijk om als verhuurder aan de rechter te verzoeken om een gedragsaanwijzing aan een overlastgevende niet-huurder op te leggen.

Voorbeeld: rechter geeft overlastgevende zoon contacts- en straatverbod

Wesley veroorzaakt veel overlast in de buurt waarin zijn vader woont. De verhuurder van de woning van vader stapt naar de rechter en vordert de ontruiming van de huurwoning vanwege de overlast van Wesley. De rechter wijst deze vordering af, maar legt Wesley wel een contact- en straatverbod op. Wesley mag gedurende zes maanden niet in de straat komen en geen contact opnemen met de buurtbewoners.

Wesley trekt zich in eerste instantie niets aan van deze gedragsaanwijzingen. De verhuurder verzoekt de rechter daarom tot toepassing van het dwangmiddel lijfswang (art. 585 Rv). De rechter wijst deze vordering toe: de verhuurder mag lijfswang toepassen voor de duur van maximaal drie dagen per overtreding.

Zie Voorzieningenrechter Rechtbank Utrecht 14 maart 2008, *LJN* BC6701. Zie ook Voorzieningenrechter Rechtbank Utrecht 9 juli 2008, *LJN* BD6624.

Meer lezen?

- H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012, p. 52-53.
- M. Vols, 'Naar een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast', *Secondant* 2013.

Voorwaardelijke ontruiming

Er bestaat de mogelijkheid om woonoverlast aan te pakken met een voorwaardelijke ontruiming. De huurder moet in dat geval de huurwoning wegens ernstige overlast ontruimen, maar kan deze ontruiming voorkomen door aan in het vonnis omschreven overlastbeperkende voorwaarden te voldoen. Zo krijgt de huurder nog een laatste kans om de woonoverlast te verminderen en/of hulp te aanvaarden.

De voorwaardelijke ontruiming biedt een laatste mogelijkheid om ernstige woonoverlast aan te pakken, zonder dat daarbij de overlastveroorzaker zijn huurwoning moet verlaten. De inzet dit instrument is slechts mogelijk als er sprake is van een tekortkoming aan de zijde van huurder en deze tekortkoming de ontruiming van de huurwoning rechtvaardigt.

Voorbeeld: rechter geeft laatste waarschuwing door voorwaardelijke ontruiming

Een kamerbewoner heeft een huurachterstand, blowt in zijn kamer en veroorzaakt geluidsoverlast. De verhuurder stapt naar de rechter en vordert dat de huurder zijn kamer moet ontruimen. De rechter stelt echter dat de overlast, het blowen en de huurachterstand een wanprestatie aan de zijde van huurder opleveren, maar dat dit onvoldoende is om de woning thans te ontruimen. De rechter spreekt een voorwaardelijke ontruiming uit, hetgeen betekent dat de huurder de woning niet hoeft te ontruimen als hij binnen een week de huurachterstand heeft voldaan.

Zie Voorzieningenrechter Rechtbank Dordrecht, 17 mei 2005, *LJN* BW5790.

Meer lezen?

- H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012, p. 59.

Gedragsaanwijzing & lokale overheid

De burgemeester en het college van b&w (hierna college) hebben meerdere instrumenten in handen om woonoverlast aan te pakken, zonder daarbij de woning van de overlastveroorzaker te moeten sluiten. Met behulp van bestuursrechtelijke herstelsancties of bestraffende sancties kunnen zij de overlastveroorzaker (financieel) prikkelen om de overlastgevende activiteit te staken of te verminderen.

Herstelsanctie wegens overtreding Woningwet

De Woningwet biedt een mogelijkheid tot het opleggen van een gedragsaanwijzing. Deze wet heeft een ruim toepassingsbereik vanwege de weinig strak omliggende vangnetbepalingen waarin wordt verboden om hinder te veroorzaken (art. 7.22 Bouwbesluit 2012) of gevaar voor de veiligheid of gezondheid te veroorzaken (art. 1a Woningwet). Het college kan een overtreder van deze bepalingen een last onder dwangsom opleggen en in de last nader specificeren welk gedrag de overtreding veroorzaakt. De dwangsom is een financiële prikkel voor de overlastveroorzaker om te stoppen met dat gedrag.

Voorbeeld: aanpak vervuiling/verzameldrang met behulp van Woningwet

Het college draagt een bewoonster van een vervuilde woning onder last van bestuursdwang op het gebruik van haar woning te beëindigen, het afval te verwijderen, de woning schoon te maken en de grote hoeveelheid brandbare materialen weg te gooien. De Afdeling acht het opleggen van de herstelsanctie rechtmatig, omdat er sprake is van een situatie ‘die overlast kan veroorzaken door vervuiling en ongedierte en bovendien slecht is voor de gezondheid van appellante zelf, wat in strijd is met bij of krachtens de Woningwet bepaalde voorschriften’.¹⁷

¹⁷ Zie ABRvS 22 augustus 2012, *LJN* BX5271, *JG* 12.0066 m. nt. M. Vols. Zie ook ABRvS 22 augustus 2012, *LJN* BX5267, *JG* 12.0065 m. nt. M. Vols.

Zie ABRvS 22 augustus 2012, *LJN BX5271*, *JG 12.0066* m. nt. M. Vols. Zie ook ABRvS 24 oktober 2012, *LJN BY1022*.

Het wetsvoorstel ‘Versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet’ uit 2012 beoogt om overtreding van het Bouwbesluit (dat wil zeggen: artikel 1b Woningwet) te kunnen bestraffen met een bestuurlijke boete. Zo kan het college een overlastveroorzaker naast een herstelsanctie ook een andere financiële prikkel geven om de overlastgevende overtreding te staken. Het wetsvoorstel beoogt wel een terughoudend optreden met de bestuurlijke boete. Een bestuurlijke boete kan volgens art. 92a lid 2 Woningwet (nieuw) pas worden opgelegd, nadat een herstelsanctie niet heeft geleid tot het ongedaan maken of beëindigen van de overtreding.¹⁸

Hoewel de Woningwet een ruim bereik heeft, kunnen niet alle vormen van woonoverlast op grond van de Woningwet worden aangepakt. De Woningwet is hoofdzakelijk bedoeld om achterstallig onderhoud en brandgevaarlijke situaties (waaronder hennepeteelt) te bestrijden.

Meer lezen?

- *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie) 2011, p. 38-41.
- M. Vols, ‘De Woningwet en de nieuwe sloppen. Bestrijding woonoverlast anno 2012’, *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2012, nr. 138, p. 769-776.
- M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

Dwangsom overtreding bestemmingsplan

Het college kan op grond van art. 7.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegen woonoverlast optreden, indien er sprake is van een overtreding van het bestemmingsplan. Met behulp van een herstelsanctie kunnen bijvoorbeeld het houden van een grote hoeveelheid huisdieren en andere (hinderlijke) bedrijfsmatige activiteiten in en rondom woningen worden bestreden.

Voorbeeld: college pakt parkeeroverlast aan met last onder dwangsom

Een inwoner van Hellevoetsluis parkeert zijn vrachtwagen naast zijn woning. Zijn burenen ondervinden daar veel overlast van. Volgens de burenen is er sprake van een overtreding van het bestemmingsplan. Zij dienen met succes bij het college een verzoek tot handhaving in. Het college verplicht vervolgens de buurman om het parkeren te staken en legt hem een last onder dwangsom op. De rechtbank acht het opleggen van deze herstelsanctie rechtmatig; handhaving tegen de overtreding is volgens de rechter niet onevenredig.

Zie Rechtbank Rotterdam 28 februari 2013, *LJN BZ2719*.

Voorbeeld: aantal dieren gemaximaliseerd met behulp van last onder dwangsom

Een vrouw houdt twintig tot veertig katten in haar woning. De buurt ondervindt veel overlast. Het college wegens overtreding van het bestemmingsplan een last onder dwangsom op en dwingt de vrouw het aantal katten tot tien terug te brengen. De vrouw stapt tevergeefs naar de rechter. De Raad van State concludeert dat er door het houden van zoveel katten sprake is van

¹⁸ Zie Memorie van Toelichting wetsvoorstel ‘Versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet’, p. 9-10.

een overtreding van het bestemmingsplan en dat de handhaving geen onevenredige gevolgen heeft.

Zie ABRvS 19 december 2012, *LJN* BY6666. Zie ook Voorzieningenrechter Rechtbank 's-Hertogenbosch 12 oktober 2012, *LJN* BY0006.

Voorbeeld: bedrijfsmatige activiteiten aan huis in strijd met bestemmingsplan

Een inwoner van Den Helder organiseert in de aanbouw bij de woning kookworkshops en kinderfeestjes. Voor de burens veroorzaken deze bedrijfsmatige activiteiten veel geluids- en parkeeroverlast. Zij verzoeken het college om wegens overtreding van het bestemmingsplan handhavend op te treden. Het college b&w weigert dat te doen, maar wordt door de rechter teruggefloten. De rechter acht de activiteiten in strijd met de woonbestemming en verplicht het college om het handhavingsverzoek opnieuw te beoordelen.

Zie Rechtbank Alkmaar 23 juni 2011, *LJN* BR5127.

Meer lezen?

- *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie) 2011, p. 43-44.

Dwangsom overtreding Opiumwet

De Opiumwet biedt een mogelijkheid om een gedragsaanwijzing aan een overlastveroorzaker op te leggen. Naar huidig recht kan de burgemeester bijvoorbeeld bij kleinschalige bedrijfsmatige hennepcultuur of kleinschalige drugshandel op grond van art. 13b Opiumwet aan de overtreder een gedragsaanwijzing geven. Hij is bevoegd om een last onder dwangsom op te leggen, indien in een woning een middel als bedoeld in lijst I of II van de Opiumwet wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt dan wel daartoe aanwezig is.¹⁹

In de last onder dwangsom staat een specifiek verbod of gebod die de drugshandel of aanwezigheid van de handelshoeveelheid drugs moet stoppen of herhaling moet voorkomen. De overlastveroorzaker verbeurt een dwangsom als hij de in de last opgenomen verboden of geboden niet naleeft.

Voorbeeld: gemeentelijk drugsbeleid gemeente Emmen

De burgemeester van Emmen heeft in zijn drugsbeleid vastgelegd dat hij kleinschalige drugshandel en kleinschalige hennepcultuur in woningen op basis van art. 13b Opiumwet aanpakt met een last onder dwangsom. Deze herstelsanctie is gericht op het tegengaan van herhaling van de overtreding van de Opiumwet. De burgemeester spreekt van kleinschalige handel en hennepcultuur als er sprake is van een handelshoeveelheid drugs van minder dan 50 gram of de aanwezigheid van 5 tot 20 hennepplanten.

Het beleidsstuk is te downloaden op

http://www.emmen.nl/fileadmin/files/www.emmen.nl/Tekstpaginas/Wonen_en_leven/Leefbaarheid/120913_Nieuw_gemeentelijk_drugsbeleid.pdf

¹⁹ Zie Brouwer & Schilder (punt 9) bij Rechtbank Haarlem 4 december 2012, *AB* 2013, 91.

Boete overtreding Huisvestingswet

De gemeenteraad kan sinds 2009 op grond van art. 85a Huisvestingswet het college de bevoegdheid verlenen om een bestuurlijke boete op te leggen aan een overtreder van de art. 7 en 30 Huisvestingswet. Art. 7 Huisvestingswet verbiedt het om een woning zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven voor bewoning. Art. 30 Huisvestingswet verbiedt het om woonruimte die behoort tot in de Huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van het college aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.

De mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete is gecreëerd om een 'lik-op-stukbeleid' van onrechtmatige bewoning (woonfraude) mogelijk te maken. Van onrechtmatige bewoning is onder meer sprake als de hoofdactiviteit in de woning niet wonen is, maar bijvoorbeeld pensioenvorming, drugsverkoop of de teelt van hennep.²⁰

Voorbeeld: college van Rotterdam legt bestuurlijke boete op aan hennepeler

In 2012 dient bijvoorbeeld bij de Rechtbank Rotterdam een zaak waarin het college een bestuurlijke boete van 4000 euro oplegt aan de huurder van een woning die was ingericht als hennepplantage. Er is sprake van strijd met art. 30 Huisvestingswet, nu de woning zonder vergunning is onttrokken aan de woningvoorraad. De rechtbank acht de bestuurlijke boete rechtmatig en niet onevenredig hoog.²¹

Zie Rechtbank Rotterdam 11 oktober 2012, *LJN BX9948*.

Meer lezen?

- *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie) 2011, p. 39.

Bestuurlijke sanctie wegens overtreding APV

De lokale overheid heeft wellicht een mogelijkheid om woonoverlast op grond van de APV met behulp van herstelsancties aan te pakken. In de APV staan meerdere verboden en geboden die een rol kunnen spelen bij de aanpak van woonoverlast. Eén van die bepalingen legt degene die de zorg heeft voor een dier de plicht op om voorkomen dat dit dier voor een omwonende of overigens voor de omgeving (geluid)hinder veroorzaakt. De gemeenteraad van Den Haag heeft niet exact hetzelfde artikel in de APV opgenomen, maar verleent in art. 2:60 APV het college wel een aanwijzingsbevoegdheid waarmee het houden van hinderlijke dieren kan worden aangepakt.

Voorbeeld: blaffende honden aangepakt met behulp van APV (buiten Den Haag)

Een bewoner van Oirschot houdt een vijftal blaffende honden in zijn tuin. Zijn burens ondervinden veel overlast en verzoeken het college om tot handhaving over te gaan. Het college besluit uiteindelijk om op grond van de APV handhavend op te treden en legt een last onder dwangsom op. De hondenbezitter moet zijn honden 24 uur per dag in het binnenhok houden, met uitzondering van één uur en twintig minuten gedurende de dagen twintig

²⁰ *Kamerstukken II 2007-2008*, 31556, nr. 3, p. 2.

²¹ Zie Rechtbank Rotterdam 11 oktober 2012, *LJN BX9948*

minuten in de avond. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verklaart het door de eigenaar ingestelde hoger beroep ongegrond.

Zie ABRvS 1 mei 2002, *LJN* AE2053. Zie ook Rb. Roermond 14 november 2007, *LJN* BB8806; ABRvS 9 november 2011, *LJN* BU3716, *AB* 2012, 249 m. nt. L.J.A. Damen.

Geluidsoverlast kan wellicht met behulp van de APV worden aangepakt. De gemeenteraad Den Haag heeft in art. 4:6 APV het veroorzaken van geluidshinder verboden. In Schiedam besloot de burgemeester op grond van een gelijkkluidende bepaling uit de APV een overlastveroorzaker aan te pakken.

Voorbeeld: geluidsoverlast aangepakt met dwangsom in Schiedam

Een inwoner van Schiedam veroorzaakt veel geluidsoverlast voor zijn burens. Hij luistert in zijn woning naar harde muziek, bonkt op de muren en veroorzaakt lawaai door te werken in zijn garage. De burgemeester legt wegens overtreding van het geluidshinderverbod uit de APV een last onder dwangsom van 500 euro op. De overlastveroorzaker stopt vervolgens met de overlast, maar maakt wel bezwaar tegen het handhavingsbesluit. Gedurende de bezwaarprocedure trekt de burgemeester de dwangsom in, omdat de overlast niet voldoende is aangetoond en het college in dit geval het tot handhaving bevoegde bestuursorgaan is. Er wordt geen nieuw handhavingsbesluit genomen, maar wel een mediation-traject tussen overlastveroorzaker en slachtoffers ingezet.

De ministers van Binnenlandse Zaken en Wonen, Wijken en Integratie zijn in hun reactie op Kamervragen over deze zaak enthousiast over de inzet van een dwangsom en de APV bij woonoverlast.

Zie 'Burens treiteren? Op de bon!' & 'Schiedam haalt bakzeil in overlastzaak' op www.binnenlandsbestuur.nl. Zie ook *Kamerstukken II* 2009-2010, Aanhangsel, p. 2109-2110 (Kamervragen Kuiken & Depla) & ABRvS 16 oktober 2002, *LJN* AE8977, *JM* 2003, 8 m. nt. Wiggers

Het wordt echter betwijfeld of de APV een juridisch houdbaar instrument is om tegen woonoverlast op te treden. De genoemde overlastverboden uit de APV schenden namelijk het recht op privéleven van de overlastveroorzaker, dat is vastgelegd in art. 10 Grondwet. De door de Grondwet vereiste wettelijke grondslag voor de beperking ontbreekt.

Meer lezen?

- *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie) 2011, p. 42.
- J.G. Brouwer & M. Vols, 'Autonome verordeningen en art. 10 Grondwet', *Gst.* 2010, 7340.
- M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

Civielrechtelijke gedragsaanwijzing via rechter

Het is – onder voorwaarden – mogelijk om als lokale overheid naar de civiele rechter te stappen en op grond van art. 3:305b BW en art. 6:162 BW als belangenbehartiger van de buurt een gedragsaanwijzing te vorderen. In deze gedragsaanwijzing kunnen verboden of geboden worden opgenomen. Er kan voor de inhoud van deze geboden/verboden inspiratie

worden opgedaan bij de eerder besproken burennrechtelijke en huurrechtelijke gedragsaanwijzingen.

Het vorderen van een civielrechtelijke gedragsaanwijzing door de lokale overheid betreft een juridische ingewikkelde en kostbare procedure en is lang niet in alle gevallen inzetbaar. Het staat de overheid namelijk niet vrij om het civiele recht onbeperkt te gebruiken. De civielrechtelijke weg staat bijvoorbeeld niet open als burgemeester of het college een publiekrechtelijke bevoegdheid heeft waarmee hetzelfde resultaat kan worden bereikt.

Er is door lokale overheden nog niet geëxperimenteerd met de civielrechtelijke mogelijkheden om woonoverlast aan te pakken. Toch komt er steeds meer aandacht te komen voor dit instrument. In juni 2013 publiceerde *Politie en Wetenschap* bijvoorbeeld een boek over de mogelijkheden die het civiele recht biedt om problemen rondom terugkerende zedendelinquenten aan te pakken.

Voorbeeld: gedragsaanwijzingen aan terugkerende zedendelinquenten

Burgemeesters kampen steeds vaker met problemen rondom terugkeer van zedendelinquenten in de oude woonomgeving. Het bestuursrecht verschaft de burgemeester geen bevoegdheden om deze problemen effectief te kunnen aanpakken. Huls en Brouwer deden onderzoek naar de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt om deze problemen het hoofd te bieden. Zij concluderen dat art. 3:305b BW en art. 6:162 BW mogelijkheden bieden om de zedendelinquent een civielrechtelijke gedragsaanwijzing op te laten leggen. Het zou kunnen gaan om een terugkeerverbod, maar ook om een gebiedsverbod, contactverbod of een verplichting tot het accepteren van hulpverlening.

Zie C. E. Huls & J. G. Brouwer, *De terugkeer van zedendelinquenten in de wijk*, Apeldoorn: Politie & Wetenschap 2013.

Meer lezen?

- M. Vols & J.G. Brouwer, 'Privaatrechtelijke aanpak woonoverlast door gemeente', Utrecht: VROM 2009.
- M. Vols & J.G. Brouwer, 'Nederland wordt steeds asocialer. De buurtrechter als reddende engel', in E. von Boné, *De vrederechter alias de buurtrechter*, Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam 2010, p. 61-85.

6. Huisuitzetting binnen een oplossingsgerichte aanpak

Een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast is gericht op het voorkomen van het verlies van de woning door de overlastveroorzaker. Toch zal in een aantal gevallen dit verlies niet te voorkomen zijn. In een dergelijk geval reageert de overlastveroorzaker bijvoorbeeld niet op een gesloten gedragsconvenant en/of een opgelegde gedragsaanwijzing. Binnen het huidige recht bestaan er meerdere instrumenten waarmee het verlies van de woning door overlastveroorzaker kan worden bewerkstelligd. Welk instrument kan worden ingezet, hangt af van de titel op grond waarvan de overlastveroorzaker de woning bewoont. Een huurder kan bijvoorbeeld door de verhuurder en lokale overheid worden aangepakt. Een bewoner van een koopwoning kan door de lokale overheid worden aangepakt en – als het om een appartementencomplex gaat – door de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Gedragsaanwijzing is onderdeel van overlastdossier

De sluiting dan wel ontruiming van de woning is een ingrijpend middel om de woonoverlast aan te pakken. Het is daarom vereist om de woonoverlast goed te onderbouwen met een uitgebreid overlastdossier. In dit dossier kunnen bijvoorbeeld rapportages van gemeente en politieambtenaren, verklaringen van medewerkers van verhuurders en hulpverleningsinstanties en gebundelde overlastklachten van de slachtoffers zitten. Het valt aan te bevelen om in het overlastdossier de eerder afgesloten gedragsconvenanten of opgelegde gedragsaanwijzingen op te nemen. De verhuurder of lokale overheid toont zo aan dat de gevorderde ontruiming of voorgenomen sluiting niet de eerste interventie in de zaak is en dat de overlastveroorzaker eerder de kans is geboden om de woonoverlast terug te dringen.

Voorbeeld: verhuurder verwijst naar eerder opgelegde gedragsaanwijzing om ontruiming te rechtvaardigen

Een huurder veroorzaakt overlast aan omwonenden. Hij ontvangt veel overlastgevend bezoekers (die Qat willen kopen) en gedraagt zich intimiderend. De verhuurder stapt naar de rechter en vordert met succes dat de rechter aan de huurder een gedragsaanwijzing oplegt. De rechter beveelt de huurder om met onmiddellijk ingang een einde te maken aan de overlast vanuit de woning en in de omgeving van de woning. De huurder blijft echter overlastgevend bezoek ontvangen. De verhuurder stapt vervolgens naar de rechter en vordert dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en de huurwoning moet worden ontruimd. Deze vordering wordt – onder verwijzing naar de eerdere gedragsaanwijzing – door de rechtbank toegewezen. Het gerechtshof bekrachtigt dit vonnis.

Zie Hof 's-Hertogenbosch 26 februari 2013, *LJN BZ2815*

De verschillende instrumenten die het verlies van de woning kunnen bewerkstelligen, zijn onder meer in de *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie, 2011) uitgebreid toegelicht. Hier wordt daarom volstaan met een schematische weergave van de mogelijkheden en nieuwe jurisprudentie in het volgende hoofdstuk.

Meer lezen?

- *Handreiking Woonoverlast en verloedering* (geactualiseerde versie) 2011, p. 45-47

- I. Benjert. 'Wonen in zorginstellingen: huur of gemengde overeenkomst', *WR* 2013, 13.
- J. G. Brouwer & A. E. Schilder, 'Woonoverlast en de persoonlijke levenssfeer: naar een balans tussen bescherming en beperking', *NJCM-Bulletin* 2011b-3, p. 307-324.
- H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012, p. 96-97.
- E.H.H. Schelhaas, 'De ontbinding van een huurovereenkomst door een tekortkoming van de huurder', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2007, nr. 3, p. 76-81.
- N. Vegter, 'De aanpak van woonoverlast bij Vereniging van Eigenaars', in M. Vols, *De aanpak van woonoverlast. Nadere juridische beschouwingen*, Groningen: VROM-Inspectie 2011.

7. Keuzetabel mogelijkheden en voorbeelden²²

Mogelijkheden slachtoffer

Overlast	Instrument	Wettelijke basis	Jurisprudentie/voorbeeld
Alle soorten overlast	Buurtbemiddeling	n.v.t.	x
Alle soorten overlast	Burenrechtelijke gedragsaanwijzing	Art. 5:37 BW en art. 6:162 BW	<i>LJN</i> BM5481 (Maximalisatie aantal katten) <i>LJN</i> BZ2300 (Scheldverbod) <i>LJN</i> BJ6044 & <i>LJN</i> BM2510 (Monster van Leersum I & II) <i>LJN</i> BT2357 (Excuses niet juridisch af te dwingen)

Mogelijkheden verhuurder

Overlast	Instrument	Wettelijke basis	Jurisprudentie/voorbeeld
Alle soorten overlast	Gedragsconvenant	Gesprek en afspraken tussen verhuurder en huurder	<i>Acceptable Behaviour Contract</i> Engeland <i>LJN</i> BL6483 (project Noorderslag)
Alle soorten overlast	Aanvullende gedragsovereenkomst	Onderhandelingen tussen verhuurder en huurder	Tussentijdse aanvullende huurovereenkomsten Eigen Haard Amsterdam
Alle soorten overlast die leiden tot strijd met contractuele of wettelijke verplichtingen van de huurder	Contractuele boete	Huurovereenkomst	<i>LJN</i> BU8738 & <i>LJN</i> BQ4245 (Contractuele boete hennepeteelt)
Alle soorten overlast die leiden tot strijd met contractuele of wettelijke verplichtingen van de huurder	Huurrechtelijke gedragsaanwijzing	Art. 3:296 BW jo 7:213 BW & huurovereenkomst Art. 6:162 BW	<i>LJN</i> BQ2944 (Vloerbedekking) <i>LJN</i> BO3606 (Snoeigebod) <i>LJN</i> BF2284 & <i>LJN</i> AR8061 (Verwijderen hond) <i>LJN</i> AZ4620 (Pony in tuin) <i>LJN</i> BC6701 (Gebiedsverbod Wesley) <i>LJN</i> BZ2815 (Qat en overlast)
Ernstige overlast	Voorwaardelijke ontruiming	7:231 lid 1 BW jo 6:265 BW	<i>LJN</i> BW5790

²² *LJN* staat voor Landelijk Jurisprudentie Nummer. Door dit nummer op www.rechtspraak.nl in te voeren, zijn de uitspraken gemakkelijk te vinden.

Mogelijkheden lokale overheid

Overlast	Instrument	Wettelijke basis	Jurisprudentie/voorbeeld
Alle soorten overlast Psychische problematiek	Gedragsconvenant	n.v.t.	<i>LJN BC0822</i> (FF-Kappe contract Rotterdam) <i>Acceptable Behaviour Contract</i> Engeland Zelfbindingsverklaring GGZ
Hennepteelt	Last onder dwangsom	Art. 13b Opiumwet Art. 1b Woningwet	Drugsbeleid gemeente Emmen 2012
Hennepteelt	Bestuurlijke boete	Huisvestingswet & -verordening	<i>LJN BX9948</i> (Bestuurlijke boete Huisvestingswet)
Drugshandel	Last onder dwangsom	Art. 13b Opiumwet	Drugsbeleid gemeente Emmen 2012
Geluidsoverlast	Last onder dwangsom	APV (onzeker)	Casus uit gemeente Schiedam <i>Kamerstukken II</i> 2009-2010, Aanhangsel, p. 2109-2110 (Kamervragen Kuiken & Depla)
Vervuiling, verzameldrang, brandgevaar	Last onder dwangsom of bestuursdwang	Art. 1b Woningwet	<i>LJN BX5271</i> & <i>LJN BX5267</i> (Vervuilde woning) <i>LJN BY1022</i> (Brandgevaar en vervuiling)
Vervuiling, verzameldrang, brandgevaar	Bestuurlijke boete	Art. 1b Woningwet	Wetsvoorstel 'Versterking handhavingsinstrumentarium Woningwet'
Overlast door (grote hoeveelheid) dieren rondom huis	Last onder dwangsom & last onder bestuursdwang	Bestemmingsplan (grote hoeveelheid dieren) APV (hinderlijke dieren)	<i>LJN BY6666</i> (Katten & bestemmingsplan) <i>LJN BY0006</i> (Honden, kippen, hanen & bestemmingsplan) <i>LJN AE2053</i> (Blaffende honden)
Overlast door bedrijfsmatige activiteiten in en rond de woning	Last onder dwangsom & last onder bestuursdwang	Bestemmingsplan	<i>LJN BR5127</i> (Kookstudio aan huis) <i>LJN BZ2719</i> (Vrachtwagen parkeren bij woning)
Restcategorie	Civielrechtelijke gedragsaanwijzing	Art. 6:162 BW & art. 3:305b BW.	C. E. Huls & J. G. Brouwer, <i>De terugkeer van zedendelinquenten in de wijk</i> , Apeldoorn: Politie & Wetenschap 2013.

Instrumenten die leiden tot huisuitzetting

Overlast	Instrument	Wie	Wettelijke basis	Jurisprudentie
Overlast die leidt tot tekortkoming van een huurder in zijn wettelijke en/of contractuele verplichtingen	Ontruiming huurwoning en/of ontbinding huurovereenkomst	Verhuurder	Huurovereenkomst Art. 7:213 & 7:214 BW Art. 7:231 & 6:265 BW	<i>LJN</i> BZ6556 (Geluidsoverlast, agressie, honden) <i>LJN</i> BZ3550 (Hennepteelt in woning) <i>LJN</i> BZ8128 (Psychische problemen & overlast)
Drugshandel en hennepeteelt	Sluiting van de woning	Burgemeester	Art. 13b Opiumwet	<i>LJN</i> BZ8430 (Handelshoeveelheid drugs in woning)
Ernstige verstoring van de openbare orde die nadelig is voor veiligheid en gezondheid (NB: mag geen geluidsoverlast betreffen)	Sluiting van de woning	Burgemeester	Art. 174a Gemeentewet	<i>LJN</i> BZ1822 (Victoria, gasexplosies en onduidbare overlast) <i>LJN</i> BY0193 (Victoria bij geluidsoverlast niet mogelijk) <i>LJN</i> BZ9354 (Onterechte toepassing wet Victoria bij zelfmoorddreiging)
Overlast die gepaard gaat met overtreding van Woningwet en gevaarlijk is voor veiligheid, gezondheid of leefbaarheid (o.a. brandgevaar, hennepeteelt, slecht onderhoud)	Sluiting van de woning	College	Art. 17 Woningwet	<i>LJN</i> BH6312 (Sluiting Woningwet)
Overlast die leidt tot overtreding reglementen VvE	Verbod om van appartementsrecht gebruik te maken	VvE	Reglement & Splitsingsakte VvE	<i>LJN</i> BT2463 (Ontzegging gebruik appartementsrecht na overlast)

8. Conclusie en aanbevelingen

Oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast

In dit onderzoek staat een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast centraal. Bij deze aanpak staan drie basisbeginselen centraal:

- De slachtoffers van woonoverlast moeten vroegtijdig worden geholpen. Zij hebben recht op de bescherming van hun privéleven en woongenot.
- Huisuitzetting van de overlastveroorzaker wordt zo veel mogelijk voorkomen
- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt aan de oplossing van onderliggende oorzaken van de woonoverlast

Een oplossingsgerichte aanpak biedt zowel de overlastveroorzaker, zijn slachtoffers als de maatschappij een beter alternatief dan een ontruimingsgerichte aanpak. Het verdient daarom aanbeveling om als lokale overheid, verhuurders en bijvoorbeeld hulpverleningsinstanties de uitgangspunten van een oplossingsgerichte aanpak te omarmen.

Aanbeveling 1

De aanpak van woonoverlast moet gericht zijn op het vroegtijdig helpen van slachtoffers van woonoverlast, het voorkomen van huisuitzetting en het werken aan de onderliggende problemen van woonoverlast.

Oplossingsgerichte instrumenten om woonoverlast aan te pakken

Slachtoffers, verhuurder en de lokale overheid hebben meerdere instrumenten om woonoverlast aan te pakken, zonder dat daarbij de overlastveroorzaker uit zijn woning hoeft te worden gezet. Met behulp van deze middelen kan een meer oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast worden vormgegeven. In het vorige hoofdstuk is een keuzetabel te vinden waarin alle instrumenten en voorbeelden systematisch zijn weergegeven.

De slachtoffers van de woonoverlast kunnen – nadat overleg en bemiddeling niet hebben geholpen – naar de civiele rechter stappen en daar vorderen om de overlastveroorzaker een burendrechtelijke gedragsaanwijzing op te leggen. Overtreding van deze gedragsaanwijzing wordt ontmoedigd door een aan de gedragsaanwijzing gekoppelde civielrechtelijke dwangsom. Het is voor slachtoffers echter niet altijd (financieel) mogelijk om naar de civiele rechter te stappen.

De eventuele verhuurder van de overlastveroorzaker is ten opzichte van omwonenden (huurders én niet-huurders) verplicht om klachten over woonoverlast serieus te onderzoeken en waar nodig actie te ondernemen. Daarbij kan de verhuurder kiezen om een minder ingrijpend instrument in te zetten dan een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of de ontruiming van de huurwoning. De verhuurder kan eerder optreden tegen de woonoverlast door bijvoorbeeld met de overlastveroorzaker een gedragsconvenant of

tussentijdse huurovereenkomst te sluiten waarin overlastbeperkende voorwaarden en afspraken staan. Hij kan ook kiezen om – indien die mogelijkheid in de huurovereenkomst is opgenomen – een contractuele boete aan de overlastveroorzaker op te leggen of aan de civiele rechter te verzoeken om de overlastveroorzaker een huurrechtelijke gedragsaanwijzing op te leggen. Een meer ingrijpend instrument is de gang naar de civiele rechter om een voorwaardelijke ontruiming te vorderen. De overlastgevende huurder krijgt dan een laatste kans om de woonoverlast te staken en kan daarmee de ontruiming voorkomen.

De lokale overheid heeft eveneens instrumenten om woonoverlast te stoppen, zonder daarbij de woning van de overlastveroorzaker te hoeven sluiten. In eerste instantie kan de gemeente besluiten om een gedragsconvenant te sluiten met de overlastveroorzaker en andere betrokkenen, waarin afspraken zijn vastgelegd over het terugdringen van de woonoverlast. In een later stadium kan het college de woonoverlast bijvoorbeeld aanpakken met een last onder dwangsom. De overlast moet dan wel gepaard gaan met een overtreding van de Woningwet, het bestemmingsplan of de Huisvestingswet. In sommige gevallen of wordt het opleggen van een bestuurlijke boete mogelijk. De burgemeester kan besluiten om (kleinschalige) drugshandel en hennepcultuur op grond van art. 13b Opiumwet aan te pakken met een last onder dwangsom. De APV biedt wellicht een mogelijkheid tot aanpak van geluids- en dierenoverlast, maar daar bestaat de kans dat optreden ongrondwettig is. Tenslotte kan de gemeente onder strikte voorwaarden gebruik maken van het civiele recht om woonoverlast aan te pakken, maar is te volgen procedure juridisch ingewikkeld en kostbaar.

Aanbeveling 2

De huidige wet- en regelgeving biedt meerdere mogelijkheden om oplossingsgericht te interveniëren in een overlastsituatie. Van sommige mogelijkheden wordt nu onvoldoende gebruik gemaakt. De lokale overheid, verhuurders en andere betrokkenen dienen daarom –waar mogelijk – te experimenteren met de ongebruikte mogelijkheden om bijvoorbeeld gedragsaanwijzingen aan overlastveroorzakers op te leggen.

Leemte in het bestuursrechtelijk instrumentarium

Het burenenrechtelijke en huurrechtelijke instrumentarium biedt voldoende mogelijkheden om een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast mogelijk te maken. Met het bestuursrechtelijk instrumentarium is het minder goed mogelijk om woonoverlast oplossingsgericht aan te pakken. Niet alle vormen van overlast (denk bijvoorbeeld aan geluidsoverlast veroorzaakt in koopwoningen) vallen onder het bereik van de huidige bestuursrechtelijke regelingen en instrumenten.

Het meest nijpende probleem ontstaat bij overlastgevallen met de volgende vijf kenmerken:

- De overlastveroorzaker bewoont zijn eigen koopwoning;
- De overlastveroorzaker is niet ontvankelijk voor drang uitgeoefend door bijvoorbeeld lokale overheid, politie of hulpverleningsinstanties;

- De woonoverlast kan niet aangepakt worden op grond van de Woningwet, het bestemmingsplan, de Opiumwet of de Huisvestingswet;
- De woonoverlast is (nog) niet ernstig genoeg is om de koopwoning te kunnen sluiten (het gaat veelal om geluidsoverlast) / de gevolgen van de sluiting zijn onevenredig;
- De woonoverlast is voor de burens zodanig ernstig dat tegen de woonoverlast opgetreden moet worden.

In deze situatie heeft de lokale overheid geen instrumenten in handen om de woonoverlast aan te pakken. Als bijvoorbeeld de burgemeester besluit om toch op te treden tegen de woonoverlast zal hij worden teruggefloten door de rechter. Opmerkelijk is dat de bestuursrechter in het volgende voorbeeld wel aangeeft te begrijpen dat tegen de woonoverlast in de koopwoning moet worden opgetreden.

Voorbeeld: burgemeester kan niet op grond van art. 174a Gemeentewet optreden tegen ernstige geluidsoverlast

Een gezin in Purmerend veroorzaakt vanuit hun koopwoning veel geluidsoverlast en gedraagt zich intimiderend naar de burens. De burgemeester van Purmerend besluit daarop de woning van de overlastveroorzakers te sluiten. De overlastveroorzakers stappen naar de rechter en winnen de zaak. Volgens de voorzieningenrechter veroorzaakt het gezin weliswaar ‘zodanige geluidsoverlast (...) dat het woongenot van hun burens ernstig wordt aangetast’, maar is deze geluidsoverlast ‘weliswaar ernstig maar niet ernstig genoeg om verweerder [de burgemeester, MV] de bevoegdheid te geven tot sluiting van de woning over te gaan’. De voorzieningenrechter vindt het begrijpelijk dat de burgemeester ‘zich zorgen maakt over deze verstoorde verhoudingen en bevreesd is dat de burenruzie uit de hand loopt’, maar acht de sluiting onrechtmatig.

Voorzieningenrechter Rechtbank Haarlem 16 oktober 2012, LJN BY0193

Indien de overlastveroorzaker een huurder was geweest, bestonden er wel mogelijkheden om oplossingsgericht op te treden met bijvoorbeeld een huurrechtelijke gedragsaanwijzing.

Aanbeveling 3

Het verdient aanbeveling om het bestuursrechtelijk instrumentarium om overlast rondom koopwoningen te verruimen. Zo wordt een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast door de lokale overheid mogelijk gemaakt en wordt het nu bestaande verschil tussen bestrijding van woonoverlast in huur- en koopwoningen verminderd.

Om deze problematische situatie en discrepantie tussen koop en huur aan te pakken, verdient het aanbeveling dat de wetgever aan de lokale overheid (de burgemeester dan wel het college van b&w) een bevoegdheid tot opleggen van een gedragsaanwijzing verleent om in de hierboven geschetste overlastsituatie op te kunnen treden. Op grond van deze bevoegdheid zou het mogelijk moeten worden om het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, neergelegd in art. 10 Gw, te kunnen beperken. Het is daarom vereist dat de bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing een wettelijke grondslag krijgt in een wet in formele

zin. Bij het opstellen van deze bevoegdheid kan inspiratie worden opgedaan bij de mogelijkheden die de burenrechtelijke en huurrechtelijke gedragsaanwijzing nu al bieden.

Aanbeveling 4

Artikel 174a Gemeentewet dient gewijzigd te worden naar het voorbeeld van de zorgplicht in artikel 1a Woningwet, zodat een gebruiker van een woning verplicht is gedragingen in zijn woning achterwege te laten die een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid veroorzaken (zie stelling 6 bij het proefschrift: M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013).

Meer lezen?

- ‘Grondrechten asocialen in het geding’, *Binnenlands bestuur* 24 april 2009.
- ‘Overlastplegers ontruimd’, *Binnenlands bestuur* 3 februari 2012.
- A. de Jonge & M. Vols, *Overlast en verloedering. Wetsevaluatie wetten Victoria & Victor*, Groningen: VROM-Inspectie 2009.
- J. G. Brouwer & A. E. Schilder, 'Woonoverlast en de persoonlijke levenssfeer: naar een balans tussen bescherming en beperking', *NJCM-Bulletin* 2011b-3, p. 307-324.
- M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

9. Bronnen

Literatuur

Abas 2007

P. Abas, *Bijzondere overeenkomsten*, Deventer: Kluwer 2007.

Benjert 2013

I. Benjert. 'Wonen in zorginstellingen: huur of gemengde overeenkomst', *WR* 2013, 13.

Brouwer & Vols 2010

J.G. Brouwer & M. Vols, 'Autonome verordeningen en art. 10 Grondwet', *Gst.* 2010, 7340.

Breeuwsma 2001

G. Breeuwsma, 'Verlos mij van des menschen overlast', *Justitiële Verkenningen* 2001-1, p. 10-24.

Brown 2012

K. J. Brown, 'It Is Not as Easy as ABC': Examining Practitioners' Views on Using Behavioural Contracts to Encourage Young People to Accept Responsibility for their Anti-Social Behaviour', *The Journal of Criminal Law* 2012-1, p. 53-70.

Bullock & Jones 2004

K. Bullock & B. Jones, *Acceptable Behaviour Contracts addressing anti-social behaviour in the London Borough of Islington*, London: Home Office 2004.

Diesen 2012

C. Diesen, 'Therapeutic jurisprudence and the victim of Crime', in T.I. Oei & M.S. Groenhuijsen, *Progression in forensic psychiatry*, Deventer: Kluwer 2012.

Donoghue 2013

J. Donoghue, 'Reflections on risk, anti-social behaviour and vulnerable/repeat victims', *British journal of Criminology*, 2013, nr. 3, p. 1-19.

Hielkema 2012

H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu (2^e herziene druk) 2012.

Van Hooijdonk 2009

C. Hooijdonk, *Area environment and health in the Netherlands*, Enschede: Printpartners Ipskamp 2009.

Huberts & Vols 2011

S. Huberts & M. Vols, 'Voorwaarden in huurovereenkomsten en laatste-kansovereenkomsten', in M. Vols, *De aanpak van woonoverlast. Nadere juridische beschouwingen*, Groningen: VROM-inspectie 2011.

Huisman & De Kruijf 2007

H.L. Huisman & J. de Kruijf, 'Feitelijke stoornis van het huurgenot door derden', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2007, nr. 5, p. 151-153.

Huls & Brouwer 2013

C. E. Huls & J. G. Brouwer, *De terugkeer van zedendelinquenten in de wijk*, Apeldoorn: Politie & Wetenschap 2013.

Huydecoper 2012

J.L.R.A. Huydecoper, 'Artikel 204 Boek 7 BW. Aantekening 32', *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Kluwer.

Kloosterman 2008

A.M. Kloosterman, *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2008.

De Jonge & Vols 2009

A. de Jonge & M. Vols, *Overlast en verloedering. Wetsevaluatie wetten Victoria & Victor*, Groningen: VROM-Inspectie 2009.

Möhring & Van der Hoek 2013

M.E.A. Möhring & F. van der Hoek, 'Onmatig, onredelijk, oneerlijk? Boetebedingen in het huurrecht', *WR Tijdschrift voor Huurrecht* 2013, 39.

Polstra, De Jonge & Verkerk 2002

L. Polstra, M. de Jonge & M. Verkerk, 'Varianten van drang', *Vakblad Sociale Psychiatrie* 2002, nr. 65, p. 27-31.

Schelhaas 2007

E.H.H. Schelhaas, 'De ontbinding van een huurovereenkomst door een tekortkoming van de huurder', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2007, nr. 3, p. 76-81.

Van Schendel 2012

T.C. van Schendel, J.G. Brouwer & M. Vols, *Bestrijding woonoverlast veroorzaakt door psychisch kwetsbaren*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken 2012.

Vegter 2011

N. Vegter, 'De aanpak van woonoverlast bij Vereniging van Eigenaars', in M. Vols, *De aanpak van woonoverlast. Nadere juridische beschouwingen*, Groningen: VROM-Inspectie 2011.

Vols & Brouwer 2009

M. Vols & J.G. Brouwer, 'Privaatrechtelijke aanpak woonoverlast door gemeente', Utrecht: VROM 2009

Vols & Brouwer 2010

M. Vols & J.G. Brouwer, 'Nederland wordt steeds asociaal. De buurtrechter als reddende engel', in E. von Boné, *De vrederechter alias de buurtrechter*, Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam 2010, p. 61-85.

Vols 2012

M. Vols, 'De Woningwet en de nieuwe sloppen. Bestrijding woonoverlast anno 2012', *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2012, nr. 138, p. 769-776.

Vols 2013

M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

Vols 2013b

M. Vols, 'Naar een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast', *Secondant* 2013.

Wexler 2008

D. Wexler, *Rehabilitating lawyers. Principles of therapeutic jurisprudence for criminal law practice*, Durham: Carolina Academic Press 2008.

Winick & Wexler 2003

B.J. Winick & D. Wexler, *Judging in a therapeutic key. Therapeutic jurisprudence and the courts*, Durham: Carolina Academic Press 2003.

Winkels 2008

J. Winkels, *Kappen met asociaal gedrag. Evaluatie van de pilot FF Kappe in Rotterdam*, Nijmegen: ITS/WODC 2008.

Zonder auteur

'Grondrechten asociaal in het geding', *Binnenlands bestuur* 24 april 2009.

'Overlastplegers ontruimd', *Binnenlands bestuur* 3 februari 2012.

Jurisprudentie

Hoge Raad 17 december 1982, *NJ* 1983, 511 (De Goede Woning t. Antoon S)

Hoge Raad 29 januari 1988, *NJ* 1988, 872 (Dijk t. Hengelo)

Hoge Raad 16 oktober 1993, *NJ* 167 (Van Gent t. Wijnands)

ABRvS 1 mei 2002, *LJN* AE2053 (Honden & APV)

ABRvS 16 oktober 2002, *LJN* AE8977, *JM* 2003, 8 m. nt. Wiggers (Geluidsoverlast & APV)

ABRvS 18 maart 2009, *LJN* BH6312; *JG* 09.0060 m. nt. M. Vols (Sluiting Woningwet)

ABRvS 22 augustus 2012, *LJN* BX5271, *JG* 12.0066 m. nt. M. Vols (Woningwet & vervuiling woning)

ABRvS 19 december 2012, *LJN* BY6666 (Katten & Bestemmingsplan)

ABRvS 24 april 2013, *LJN* BZ8430 (Handelshoeveelheid drugs in woning)

ABRvS 9 november 2011, *LJN* BU3716; *AB* 2012, 249 m. nt. L.J.A. Damen (Honden, APV & handhavingsverzoek)

ABRvS 24 oktober 2012, *LJN* BY1022 (Brandgevaar en vervuiling)

Hof Leeuwarden 17 augustus 2005, *LJN* AU1324 (Verhuurder niet tot ontruiming verplicht)

Hof Amsterdam 21 augustus 2008, *LJN* BG6056 (Gezamenlijke verhuurder moet optreden tegen overlast)

Hof Amsterdam 24 augustus 2004, *LJN* AR8061 (Verwijderen hond)

Hof Leeuwarden 4 maart 2010, *LJN* BL6483 (Noorderslag project)

Hof 's-Gravenhage 10 mei 2011, *LJN* BQ4245 (Contractuele boete onderhuur & hennepsteelt)

Hof 's-Hertogenbosch 6 maart 2012, *WR* 2012, 72 ((De Rooyse Wissel t. Servatius)

Hof 's-Hertogenbosch 26 februari 2013, *LJN* BZ2815 (Ontruiming na overtreding overlastverbod)

Hof 's-Hertogenbosch 5 maart 2013, *LJN* BZ3550 (Hennepsteelt in woning)

Hof 's-Gravenhage 12 maart 2013, *LJN* BZ6556 (Geluidsoverlast, agressie, honden)

Rb. Roermond 14 november 2007, *LJN* BB8806 (Hondenoverlast & APV)

Rechtbank Rotterdam 21 december 2007, *LJN* BC0822 (FF Kappe project)

Kantonrechter Brielle, 7 juli 2009, *LJN* BJ2739, *WR* 2010, 19 m. nt. A.M. Langeloo (Huurder verplicht tot aanpak woonoverlast)

Rechtbank Utrecht 26 augustus 2009, *LJN* BJ6044 (Monster van Leersum)

Rechtbank Utrecht 28 april 2010, *LJN* BM2510 (Monster van Leersum II)

Rechtbank Leeuwarden 12 mei 2010, *LJN* BM5481 (Katten gemaximaliseerd)

Rechtbank 's-Hertogenbosch 4 november 2010, *LJN* BO3606 (Snoeien van coniferen)

Rechtbank Zwolle 1 maart 2011, *LJN* BQ2944 (Dwangsom stoffering vloer)

Rechtbank Alkmaar 23 juni 2011, *LJN* 5127 (Kookworkshops & bestemmingsplan)

Rechtbank Breda 27 juli 2011, *LJN* BR3352 (Tuinonderhoud en huurrecht)

Rechtbank Leeuwarden 14 september 2011, *LJN* BT2357 (Excuses niet juridisch afdwingbaar)

Rechtbank Amsterdam 22 september 2011, *LJN* BT2463 (Ontzegging gebruik appartementsrecht na overlast)

Rechtbank 's-Hertogenbosch 4 januari 2012, *LJN* BV0449, *PRG* 2012, 76.

Rechtbank Rotterdam 11 mei 2012, *LJN* BX4256 (Verhuurder niet schadeplichtig na aanpak overlast)

Rechtbank Rotterdam 11 oktober 2012, *LJN BX9948* (Bestuurlijke boete Huisvestingswet)
Rechtbank Rotterdam 7 februari 2013, *LJN BZ2300* (Scheld- en geluidshinderverbod)
Rechtbank Midden-Nederland 20 februari 2013, *LJN BZ1822* (Victoria, gasexplosies en onduidbare overlast)
Rechtbank Rotterdam 28 februari 2013, *LJN BZ2719* (Parkeeroverlast & bestemmingsplan)
Rechtbank Assen 16 april 2013, *LJN BZ8128* (Psychische problemen & overlast)
Rechtbank Noord-Nederland 7 mei 2013, *LJN BZ9354* (Onterechte toepassing wet Victoria bij zelfmoorddreiging)

Voorzieningenrechter Rechtbank Dordrecht, 17 mei 2005, *LJN BW5790* (Voorwaardelijke ontruiming)
Voorzieningenrechter Rechtbank 's-Gravenhage 18 december 2006, *LJN AZ4620* (Pony in tuin)
Voorzieningenrechter Rechtbank Utrecht 14 maart 2008, *LJN BC6701* (Gebiedsverbod Wesley)
Voorzieningenrechter Rechtbank Dordrecht 25 september 2008, *LJN BF2284* (Hondenaanlijngedod)
Voorzieningenrechter Rechtbank Maastricht 28 februari 2011, *LJN BP6835* (De Rooyse Wissel t. Servatius)
Voorzieningenrechter Rechtbank Haarlem 16 oktober 2012, *LJN BY0193* (Victoria bij geluidsoverlast niet mogelijk)

Parlementaire stukken

Kamerstukken II 2009-2010, Aanhangsel, p. 2109-2110 (Kamervragen Kuiken & Depla over dwangsom en APV)