



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Bijlagen

Aanpak woonoverlast en verloedering

Aanpakken en voorkomen van fysieke
en sociale woonoverlast



Inhoud

Praktijkvoorbeelden	05
Praktijkvoorbeeld: privacyafspraken Amsterdam	05
Praktijkvoorbeeld: buurtbeheerder in Harderwijk	06
Praktijkvoorbeeld: buurtbemiddeling, Het Utrechts Model	07
Praktijkvoorbeeld: klachtenformulier gemeente Den Haag	08
Praktijkvoorbeeld: meldpunten zorg en overlast in Groningen	10
Praktijkvoorbeeld: aanpak hygiënische woonproblemen, gemeente Leeuwarden	11
Praktijkvoorbeeld: opschalingsmodel	12
Praktijkvoorbeeld: bevorderen bijhouden tuinen met wedstrijd	12
Praktijkvoorbeeld: protocol zorginstellingen en woonoverlast	12
Praktijkvoorbeeld: Noorderslag in Groningen	13
Praktijkvoorbeeld: aanpak vervallen panden gemeente Franekeradeel	13
Praktijkvoorbeeld: meld- en steunpunt woonoverlast Den Haag	14
Praktijkvoorbeeld: convenant aanpak drugsoverlast	16
Praktijkvoorbeeld: samenwerking met bewoners in Assen	16
Casussen	17
Casus: woonoverlastregisseur Eindhoven	17
Casus: verzameldrang en verloedering	18
Wetten	19
Wet: artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek	19
Wet artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek	19
Wet: artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek (bij wet Victor)	
Wet: artikel 174a Gemeentewet (Victoria)	19
Wet: artikel 5 Huisvestingswet	20
Wet: artikel 7 Huisvestingswet	20
Wet: artikel 30 Huisvestingswet	20
Wet: artikel 33 Huisvestingswet	21
Wet: artikel 85a Huisvestingswet	21
Wet: artikel 13b Opiumwet (Damocles)	22
Wet: artikel 77 Ontheffingswet lid 1 sub 7 (bij wet Victor)	22
Wet: artikel 1a Woningwet	22
Wet: artikel 1b, lid 2 sub a Woningwet	22
Wet: artikel 13 Woningwet	23
Wet: artikel 13a Woningwet	23
Wet: artikel 14 Woningwet (bij wet Victor)	23
Wet: artikel 15 Woningwet	24
Wet: artikel 97 Woningwet (Rotterdamwet)	24

Tips en suggesties	25
Tips en suggesties: mogelijke definitie van woonoverlast	25
Tips en suggesties: vaste onderdelen woonoverlastdossier	25
Tips en suggesties: checklist beleidsplan woonoverlast	25
Tips en suggesties: buurtbemiddeling	26
Meer informatie	27
Meer informatie: handreikingen	27
Meer informatie: Nederlandse Stichting Geluidshinder	27
Meer informatie: landelijke cijfers woonoverlast	28
Rollen	29
Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: regie voeren	29
Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: leefbaarheid bewaken	29
Rol college van B&W bij aanpak woonoverlast: handhaven openbare orde en veiligheid	29
Rol verhuurder bij aanpak woonoverlast: waarborgen rustig woongenot	30
Rol bewoners bij aanpak woonoverlast: signaleren en verantwoordelijkheid nemen	30
Rol politie bij aanpak woonoverlast: reageren op acute meldingen	31
Rol Openbaar Ministerie bij aanpak woonoverlast: vervolgen strafbare feiten	31
Rol zorg- en hulpverlening bij aanpak woonoverlast: hulp bieden bij psychische of verslavingsproblemen	31
Modelbrieven	32
Modelbrief 1 Bevestig de ontvangst van de klacht aan de klager.	33
Modelbrief 2 Meld de beklagde dat er een klacht is binnengekomen.	34
Modelbrief 3 Gebruik indien nodig een machtiging tot binnentreden voor het onderzoek.	35
Modelbrief 4 Meld de klager dat er geen overtreding is geconstateerd.	36
Modelbrief 5.1 Stuur de bewoner een waarschuwingsbrief.	37
Modelbrief 5.2 Stuur de eigenaar een waarschuwingsbrief.	38
Modelbrief 6 Meld eigenaar of bewoner de voorgenomen maatregel en vraag om zienswijze.	39
Modelbrief 7 Spoed: meld eigenaar/bewoner de voorgenomen maatregel, vraag niet naar zienswijze, bied geen begunstigingstermijn.	40
Modelbrief 8 Meld eigenaar of bewoner: maatregel wordt na zienswijze niet uitgevoerd.	43
Modelbrief 9 Meld klager: overlast gestaakt, de procedure eindigt hier.	44
Modelbrief 10 Meld eigenaar of bewoner: pand wordt gesloten met begunstigingstermijn.	45
Modelbrief 11 Verplicht eigenaar tot in gebruik geven pand.	48
Modelbrief 12 Verplicht eigenaar tot in beheer geven pand.	51

Praktijkvoorbeeld: privacyafspraken Amsterdam

Eind jaren '90 zijn in enkele stadsdelen van Amsterdam Meldpunten Extreme Overlast Bestrijding ontstaan. Vanaf 2004 zijn deze meldpunten in alle stadsdelen omgevormd tot Meldpunten Zorg en Overlast.

Aanleiding hiervoor was de toenemende aandacht voor de overlastveroorzaker, die vanuit zijn (psychische/psychiatrische) ziekte en/of verslaving overlastgevend gedrag vertoonde (ook extreme vervuiling valt hieronder). Adequate zorg voor de cliënt voorkomt in veel gevallen situaties van overlast voor de directe omgeving, zo is de achterliggende gedachte.

In stadsdeel Oud-West wordt deze vorm van zorg steeds nadrukkelijker ingezet, daarom is ook bewust gekozen voor het handhaven van de oorspronkelijke naam voor deze meldpunten nieuwe stijl: Sociaal Meldpunt.

De regierol is in handen van het stadsdeel, terwijl de GG&GD (Afdeling Vangnet & Advies) en Politie (Wijkteam Oud-West) de uitvoering ter hand nemen.

Aan het meldpunt nemen verder diverse zorgorganisaties (thuiszorg, verslavingszorg) welzijnswerk en woningcorporaties deel. Een melding komt binnen via het Meldpunt, via een andere afdeling van het stadsdeel of bij één van de deelnemende organisaties. Een coördinator van het stadsdeel houdt door middel van een registratiesysteem de aangemelde zorgcliënten en de klachten van extreme overlast bij en bewaakt de voortgang. De cases worden in een periodiek overleg met de partnerorganisaties besproken.

De samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in een protocol. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over geheimhouding en dossiervorming.

Geheimhouding

De vertegenwoordigers van de aan het Meldpunt deelnemende organisaties hebben een geheimhoudingsplicht. De geheimhoudingsplicht betreft de persoonlijke gegevens van zorgcliënten, overlastveroorzakers en klagers en de acties die hieruit voortkomen. In het belang van die acties mogen de vertegenwoordigers binnen de eigen organisatie en met relevante anderen zaken bespreken. Dit nadrukkelijk en uitsluitend in het kader van een goede aanpak van de overlastsituatie dan wel het verlenen van hulp.

Correspondentie over individuen wordt altijd met een stempel van 'geheimhouding' of 'vertrouwelijk' verstuurd.

Binnen het Meldpunt, inclusief daaraan gerelateerde activiteiten van deelnemende organisaties, wordt gehandeld overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Persoonsdossiers zijn goed beveiligd.

Dossiervorming

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

Praktijkvoorbeeld: buurtbeheerder in Harderwijk

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

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

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

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

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

Praktijkvoorbeeld: buurtbemiddeling, Het Utrechts Model

In de stad Utrecht coördineert welzijnsorganisatie Portes zowel de aanpak van extreme woonoverlast vanuit wijkgerichte woonoverlastnetwerken (de professionals), als de aanpak van de bemiddelbare burenc conflicten via buurtbemiddelingsprojecten (vrijwilligers). Portes vormt hét loket voor bewoners en verwijzers waar alle problemen tussen bure n gemeld kunnen worden. Wanneer bijvoorbeeld zware psychiatrische of verslavingsproblematiek de achtergrond vormt van de ondervonden overlast, worden professionals ingezet. In situaties waar andere problemen spelen tussen bure n, gaan goed getrainde vrijwilligers aan de slag.

Het voordeel van dit samenhangend aanbod van inzet van professionals en vrijwilligers is dat burenc conflicten in een vroeg stadium opgelost kunnen worden door vrijwilligers. Alleen wanneer het nodig is, bijvoorbeeld als er sprake is van bijzondere omstandigheden, worden professionals ingezet. De kostbare inzet van professionals is vaak niet nodig of zelfs niet wenselijk, omdat die inzet het risico meebrengt dat conflicten verscherpen. Inzet van vrijwilligers heeft eerder een de-escalerend effect. Bij veel conflicten is het vaak beter dat betrokken partijen zelf hun problemen oplossen, omdat dat de kans verkleint dat een probleem zich weer voordoet.

De Wijkgerichte Woonoverlastnetwerken in de stad Utrecht zijn samenwerkingsverbanden op wijkniveau waar partijen als politie, woningcorporaties, GG&GD, maatschappelijk werk, verslavingszorg, OGGZ-instellingen (bemoeizorg, psychiatrie) onder leiding van een casemanager woonoverlast hecht samenwerken om situaties van extreme woonoverlast op te lossen. Bij de overlastveroorzaker speelt vaak psychiatrische problematiek, verslavingsproblematiek, relatieproblematiek, opvoedingsproblematiek of huiselijk geweld. Soms is er ook sprake van criminaliteit, geweld, intimidatie, bedreiging en extreem asociaal gedrag. De Wijkgerichte Woonoverlastnetwerken opereren in alle wijken van de stad Utrecht.

De buurtbemiddeling is nog niet actief in alle wijken van de stad Utrecht, maar daar wordt wel hard naar toegewerkt. De buurtbemiddeling is nu actief in de wijken Leidsche Rijn, Vleuten De Meern, Ondiep, Pijlsweerd en Zuilen. Buurtbemiddeling is inzetbaar op alle burenc conflicten met uitzondering van situaties

waarin mishandeling, alcohol- of drugsverslaving, psychiatrische problematiek of buitensporige agressie speelt. Verder is de buurtbemiddeling nog niet geschikt voor crisissituaties, conflicten binnen één familie, onenigheid met instanties en burenruzies waarbij strafbare feiten zijn gepleegd. In die uitzonderingssituaties is inzet van professionals gewenst.



Praktijkvoorbeeld: klachtenformulier gemeente Den Haag

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

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

Wat wilt u melden?

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

Huurt u een woning van een woningbouwvereniging?

- Ja » einde formulier » tekst hiervoor moet nog worden aangeleverd!
- Nee » direct naar Blok 1 » aan het eind zijn de NAW-gegevens verplicht

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

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

Blok 1: Locatie overlastgevend pand

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

Blok 2: Melding overlast

Gegevens melding **woonoverlast**:

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

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

Gegevens melding **illegale (over)bewoning**:

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

Blok 3: Melding bij andere instanties?

Heeft u de klacht al gemeld bij andere instanties?

O Nee

O Ja, namelijk bij:

- o verhuurder
- o vereniging van eigenaren
- o politie
- o anders, namelijk [invoerveld]

Blok 4: Contactgegevens Melder

- Aanvinkopties: O heer O mevrouw
- Voorletters
- Tussenvoegsel
- Achternaam
- Straatnaam
- Huisletter
- Postcode
- Woonplaats
- Telefoonnummer
- Emailadres

Praktijkvoorbeeld: meldpunten zorg en overlast in Groningen

De gemeente Groningen heeft sinds 1997 vijf meldpunten zorg en overlast, in elk stadsdeel één.

De meldpunten zijn gehuisvest in de bureaus van de basiseenheden van de politie. Daardoor zijn de communicatielijnen met buurt- en jeugdpolitie kort.

De politie stelt kantoorfaciliteiten beschikbaar:

- een werkplek met computeraansluiting op politie- en gemeentelijke netwerken,
- printer- en kopieerfaciliteiten,
- gebruik van de aanwezige personeelsvoorzieningen,
- een telefoonlijn. Er is één centraal telefoonnummer (050-5875885) voor de hele stad, met doorverbindingmogelijkheden naar de 5 meldpunten.

De meldpunten beschikken over een eigen informatiepagina op de website van het e-loket van de gemeente Groningen. Op die website kunnen bewoners overlast (per e-mail) melden, waarop zij eerst automatisch antwoord krijgen.

Het bestaan van de meldpunten wordt bekend gemaakt via een informatiefolder (vanuit de dienst OCSW), publicaties in wijkkranten en presentatiemogelijkheden voor buurtgroepen. In alle middelen wordt steeds het nut van het melden van overlast benadrukt, om te voorkomen dat onder de Groningers het beeld ontstaat dat melden geen zin heeft omdat 'ze toch niks doen'.

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



Praktijkvoorbeeld: aanpak hygiënische woonproblemen, gemeente Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden heeft een protocol opgesteld voor de aanpak van hygiënische woonproblemen, gericht op zorg en hulpverlening. De eerste stap is om de betrokkenen te helpen om de vervuiling vrijwillig aan te pakken. Wanneer het niet lukt iemand te bewegen om zelf (met hulp) een einde te maken aan een ernstig onhygiënische toestand van de woning of tuin, treedt het traject in werking om de vervuiling - eventueel met dwang - aan te pakken. Onder andere om herhaling te voorkomen wordt er ook een zorgtraject gestart. De verantwoordelijkheid voor de twee trajecten ligt bij twee verschillende partijen: de GGD/OGGZ is verantwoordelijk voor het zorgtraject en het team bouw- woning- en monumententoezicht is verantwoordelijk voor de aanpak van ernstige vervuiling. Dat team schrijft aan, regelt machtigen tot binnentreden en past eventueel bestuursdwang toe. Zorg en dwang versterken elkaar op deze manier en moeten op elkaar aansluiten.

Om een melding in behandeling te kunnen nemen, moet de GGD/OGGZ de woning in kunnen om met de cliënt in contact te treden. Wordt de GGD/OGGZ niet binnengelaten, wordt de inspecteur buitendienst van het team bouw-, woning- en monumententoezicht op de hoogte gesteld. Die overlegt met de jurist of op basis van de beschikbare informatie voldoende aanleiding is om een machtiging tot binnentreden te gebruiken. Bij binnentreden gaat een OGGZ-medewerker mee. Als het contact met de cliënt eenmaal is gelegd, staat in eerste instantie het winnen van vertrouwen centraal. De GGD/OGGZ-medewerker brengt de vervuiling in kaart en onderzoekt wat er met de cliënt aan de hand is. Als het vertrouwen is gewonnen, kan de OGGZ-medewerker met de cliënt afspraken maken over het zorgtraject en het aanpakken van de vervuiling of onhygiënische woontoestand op vrijwillige basis. In het geval van een acute situatie (bijvoorbeeld brandgevaar of gevaar voor de volksgezondheid)

schakelt de GGD/OGGZ direct het team bouw-, woning- en monumententoezicht in, zodat die de noodzakelijke actie kan ondernemen. Bij brandgevaarlijke situaties neemt het team bouw-, woning- en monumententoezicht contact op met de brandweer.

De instelling die de continue zorg en hulpverlening uitvoert, heeft een signaleringsfunctie in relatie tot de vervuiling en de kans op herhaling. Is er geen sprake van een zorg- of hulpaanbod omdat de betreffende persoon of het betreffende gezin dit niet wil accepteren, houdt de GGD/OGGZ de vinger aan de pols (onder andere door minimaal twee keer per jaar te controleren).



Praktijkvoorbeeld: opschalingsmodel

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

Bijvoorbeeld:

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

Praktijkvoorbeeld: bevorderen bijhouden tuinen met wedstrijd

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

Praktijkvoorbeeld: protocol zorginstellingen en woonoverlast

In Nijmegen hebben gemeente, woningcorporaties, politie en Meldpunt Bijzondere Zorg meerjarenafspraken gemaakt. Zij hebben een protocol voor de aanpak van overlastgevend gedrag opgesteld. De werkwijze is toegelicht in een brochure voor de professionals die regelmatig te maken krijgen met klachten over woonoverlast.

Wanneer de klager en de beklagde huurder zijn bij dezelfde woningcorporatie, ligt daar het initiatief. Zij schakelen daarvoor woonconsulenten in. Het Meldpunt Bijzondere Zorg (MBZ) van de GGD regio Nijmegen ondersteunt de woonconsulenten bij de vroegtijdige herkenning en aanpak van problematisch woongedrag. Daarnaast kunnen woonconsulenten het MBZ inschakelen voor onderzoek wanneer:

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

Het MBZ kan de coördinatie van zorg op zich nemen, totdat een reguliere zorginstelling deze overneemt. De inspanningen van het MBZ richten zich op toeleiding naar zorg, en wel bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium van preventie- of nazorgtrajecten.

Meer informatie: Brochure Aanpak Woonoverlast; Gemeente Nijmegen, afd. Veiligheid/Bureau Communicatie Dienstverlening (2007)

Praktijkvoorbeeld: Noorderslag in Groningen (experimenteel)

In Groningen-Noord is geëxperimenteerd met het project Noorderslag. Het komt geregeld voor dat er overlast wordt veroorzaakt door bezoekers van een bewoner, die zelf geen of weinig overlast veroorzaakt. Niet iedereen weet even goed met rumoerige, of zelfs ongenode gasten om te gaan. In Noorderslag wordt deze mensen de noodzaak om de overlast te stoppen duidelijk gemaakt en wordt hen daarbij hulp aangeboden. De woningbouwcorporatie stelt dat de huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder niet meewerkt met Noorderslag. De politie krijgt de sleutel van de bewoner en toestemming om regelmatig (drie à vier keer per week) langs te komen. De politie trekt aanwezige bezoekers na op bijvoorbeeld openstaande boetes en verwijdert de overlastveroorzakende bezoekers uit het huis. Daarnaast geeft de bewoner de bezoeker een huisontzegging en doet aangifte van huisvredebreuk.

Het OM steunt deze methode en is enkele keren overgegaan tot vervolging. In sommige zaken volgde een veroordeling, eenmaal werd iemand vrijgesproken. Het is nog onduidelijk wat daarbij de doorslaggevende overwegingen waren. Wellicht is het problematisch dat de bewoner de bezoeker toch binnen heeft gelaten, waardoor er niet gesproken kan worden van huisvredebreuk.

Praktijkvoorbeeld: aanpak vervallen panden gemeente Franekeradeel

Naar aanleiding van klachten van individuele bewoners en dorpsbelangen en een rapport van de VROM-Inspectie over verkrotting in de noordelijke provincies, heeft de gemeente Franekeradeel (Friesland) geïnventariseerd hoeveel vervallen panden zich binnen de gemeente bevinden. Dit leidde tot een lijst met ongeveer 20 ernstig verwaarloosde en veelal leegstaande gebouwen, meestal in eigendom van personen die niet in de gemeente Franekeradeel woonden.

De gemeente koos – ook gelet op een beperkt budget – ervoor de verantwoordelijkheid voor verbetering bij de eigenaars van de betreffende panden te leggen.

Aanpak Franeker, stapsgewijs

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

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

Uitbreiding excessenregeling Welstandsnota

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

Om op te kunnen treden tegen nalatigheid, heeft de gemeente de excessenregeling uitgebreid. Uit de welstandsnota Franekeradeel:

Er is sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij bestaande bouwwerken, wanneer:

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

Praktijkvoorbeeld: meldpunt woonoverlast Den Haag

Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast van Den Haag is gestart in november 2007 en verwerkt meldingen van woonoverlast uit heel Den Haag. Doelstelling is inwoners van Den Haag een centraal punt te bieden waar zij overlast kunnen melden en tegelijkertijd de gemeente inzicht te geven in overlastsituaties in de stad. Het Meldpunt lost de woonoverlast niet zelf op, maar zet de melding uit bij de partners uit het Haagse netwerk, die verschillende vormen van woonoverlast kunnen oppakken. Het Meldpunt ziet toe op de voortgang van de behandeling en treedt op als coördinator, adviseur en als aanjager in het proces.

Doelgroep zijn primair particuliere eigenaar-bewoners en huurders: Den Haag kent ten opzichte van andere grote steden een grote particuliere woningvoorraad. Een groot deel hiervan ligt in de wijken in en rond het centrum, met veelal appartementen (portiekwoningen) in de lagere prijsklasse van de woningmarkt. Relatief veel woonoverlastmeldingen komen uit deze wijken. De corporaties pakken de woonoverlast in hun eigen bezit op, in samenwerking met de partijen uit het Haagse netwerk. Het Meld- en Steunpunt Woonoverlast biedt deze mogelijkheid nu ook aan particuliere eigenaren en huurders.

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

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

Zorgkant

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

Handhavingskant

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

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

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

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

Praktijkvoorbeeld: convenant aanpak drugsoverlast

In Wageningen hebben gemeente Wageningen, Politie Gelderland Midden, district West-Veluwe Vallei, Openbaar Ministerie, arrondissementsparket Arnhem, Woningcorporatie De Woningstichting en Woningcorporatie Idealis afspraken voor het bestrijden van drugshandel in woningen en lokalen in een convenant vastgelegd.

De afspraken betreffen onder meer de coördinatie van de uitvoering en een onderlinge verplichting tot informatieverstrekking. De convenantpartners verplichten zich tot het nemen van voorzorgsmaatregelen om vertrouwelijkheid en geheimhouding te waarborgen:

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

Bron: convenant aanpak drugsoverlast vanuit woningen (gemeente Wageningen)

Praktijkvoorbeeld: samenwerking met bewoners in Assen

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

Bewoners die zich in het eerste gesprek hebben aangemeld voor de werkgroep, ontvangen in de regel binnen twee weken een uitnodiging voor een werkgroepvergadering. De werkgroep wordt voorgezeten door de wijkregisseur. Naast de wijkbewoners zijn de gemeente en de politie vertegenwoordigd. Afhankelijk van het probleem kunnen ook andere partners, zoals de woningcorporatie, betrokken worden.

Tijdens de werkgroepvergadering wordt kort teruggeblikt op het eerste gesprek met de bewoners. De voorstellen die gedaan zijn om de overlast aan te pakken worden verder uitgewerkt. Aan het eind deze vergadering is duidelijk welke problemen worden aangepakt, de wijze waarop, de planning en wie er op aan te spreken is.

De praktijk wijst uit dat de vertegenwoordiging van bewoners in de werkgroep zeer belangrijk is voor de rest van de bewoners. De leden van de werkgroep informeren de rest van de wijk over de voortgang.

Bron: "Een beschrijving van de Asser aanpak van ernstige overlast, aantasting van de woonomgeving en openbare orde verstoringen in Assen" (gemeente Assen)

Casus: woonoverlastregisseur Eindhoven

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

Casus: overlast, inwoning, verloederde tuin, troep in huis

Ervaringen overlastregisseur:

Vanwege middelengebruik gaat het op een adres niet goed. De kinderen zijn door BJZ uit huis gehaald en de bewoners hebben andere in huis gehaald. Het huis is een puinhoop, wandcontactdozen ontbreken op een aantal plaatsen en er zijn problemen met de uitkering en het betalen van de huur. De woning is afgesloten van gas en elektra.

De woningcorporatie heeft een huisbezoek gebracht en gezien dat de woning vol spullen staat en dat er wandcontactdozen weg zijn. Tevens is de tuin verloederd en er zijn klachten uit de buurt over deze situatie en de aanloop op het adres. Het adres wordt op verzoek van de woningcorporatie besproken in het woonoverlastteam. Hier blijkt dat er diverse instanties op het adres bezig zijn. Vanuit de gemeente bijvoorbeeld wordt de sociale dienst en schulddienstverlening ingezet.

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

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

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

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

Casus: verzameldrang en verloedering

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

Ontrafeling van de overlast:

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

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

Aandachtspunten:

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

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

Wet: artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek

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

Wet: artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek

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

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

De verhuurder kan de overeenkomst op de voet van artikel 267 van Boek 6 ontbinden op de grond dat door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten, door gedragingen in zodanig gebouw in strijd met artikel 2 of 3 van de Opiumwet is gehandeld en het desbetreffende gebouw deswege op grond van artikel 13b van die wet is gesloten, of zodanig gebouw op grond van artikel 97 van de Woningwet is gesloten.

Wet: artikel 174a Gemeentewet (Victoria)

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

Wet: artikel 5 Huisvestingswet

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

Wet: artikel 7 Huisvestingswet

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

Wet: artikel 30 Huisvestingswet

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

Wet: artikel 33 Huisvestingswet

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

Wet: artikel 85a Huisvestingswet

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

Wet: artikel 13b Opiumwet (Damocles)

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

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

1. Onteigening ten name van de gemeente, van een ander publiekrechtelijk lichaam of van een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, toegelaten ingevolge artikel 70 of 70j van de Woningwet, kan plaatsvinden:
 - 7°. van een gebouw als bedoeld in artikel 14 van de Woningwet ten behoeve van de handhaving van de openbare orde rond dat gebouw of van de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet in zodanig gebouw, indien de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 14, eerste lid, van de Woningwet, geen uitzicht heeft geboden op een duurzaam herstel van de openbare orde rond dat gebouw welke is verstoord door gedragingen in het gebouw, onderscheidenlijk het duurzaam achterwege blijven van een overtreding van artikel 2 of 3 van de Opiumwet in dat gebouw.

Wet: artikel 1a Woningwet

1. De eigenaar van een bouwwerk, standplaats, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, die standplaats, dat open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Een ieder die een bouwwerk of standplaats bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Wet: artikel 1b, lid 2 sub a Woningwet

Het is verboden:

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

Wet: artikel 13 Woningwet

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

Wet: artikel 13a Woningwet

Indien niet wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders, tenzij toepassing is gegeven aan het tweede lid van dat artikel, degene die als eigenaar van een bouwwerk of standplaats dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen daaraan, verplichten tot het binnen een door hen te bepalen termijn treffen van zodanige door hen daarbij aan te geven voorzieningen, dat nadien wordt voldaan aan artikel 12, eerste lid.

Wet: artikel 14 Woningwet (bij wet Victor)

1. Indien een gebouw, een open erf of een terrein op grond van artikel 97, dan wel een gebouw op grond van artikel 174a van de Gemeentewet, een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet of artikel 13b van de Opiumwet is gesloten, kan bij besluit van burgemeester en wethouders degene die als eigenaar of uit anderen hoofde bevoegd is tot het in gebruik geven van dat gebouw, open erf of terrein, worden verplicht om naar hun keuze het gebouw, open erf of terrein binnen een daarbij te bepalen termijn:
 - a. in gebruik te geven aan een andere persoon dan degene die als gevolg van de sluiting het gebruik van het gebouw, open erf of terrein heeft moeten staken, of
 - b. in beheer te geven aan een persoon, die uit hoofde van beroep of bedrijf op het terrein van de huisvesting werkzaam is, of aan een op dat terrein werkzame instelling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in hun besluit:
 - a. personen of instellingen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, noemen uit welke degene tot wie het besluit is gericht een keuze moet maken, of, indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet mogelijk is, een persoon of instelling als hier bedoeld noemen aan wie het gebouw, open erf of terrein binnen een daarbij aangegeven termijn en op een daarbij aangegeven wijze in gebruik dan wel in beheer moet worden gegeven,
 - b. indien het gebouw, open erf of terrein noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot bewoning of gebruik te kunnen dienen, degene die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het treffen van die voorzieningen bevoegd is, ertoe verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen, en
 - c. zo nodig, andere voorwaarden aan de uitvoering van het besluit stellen.
3. Indien het eerste lid, onderdeel b, van toepassing is stellen burgemeester en wethouders een beheersvergoeding vast. De in dat onderdeel bedoelde persoon of instelling stelt na overleg met degene tot wie het

in dat lid bedoelde besluit is gericht, de huurprijs vast op een bedrag dat redelijk is in het economische verkeer en stelt de ontvangen huurprijs, na aftrek van de beheersvergoeding, ter beschikking van degene tot wie dat besluit is gericht.

4. Een in het eerste lid, onderdeel a of b, bedoelde persoon of instelling die het gebruik of beheer van het gebouw, open erf of terrein heeft beëindigd, doet daarvan binnen veertien dagen na de dag van beëindiging mededeling aan burgemeester en wethouders.
5. Onder beheer wordt in dit artikel verstaan het in gebruik geven van een gebouw, open erf of terrein en het daarna verrichten van al die handelingen met betrekking tot dat gebouw, open erf of terrein die volgens het burgerlijk recht tot de verantwoordelijkheid van een eigenaar behoren.

Wet: artikel 15 Woningwet

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

Wet: artikel 97 Woningwet (Rotterdamwet)

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

Tips en suggesties: mogelijke definitie van woonoverlast

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

- Inbreekt op een recht. Bijvoorbeeld een raam ingooien of cocaïne verhandelen;
- Iets doet of nalaat dat in strijd is met een wettelijke plicht. Bijvoorbeeld de tuin laten vervuilen of bij een gebouw de eisen van het Bouwbesluit niet nakomen;
- Iets doet of nalaat dat in strijd is met het ongeschreven recht of in strijd is met een wettelijke plicht.

Hinder heeft vele verschijningsvormen, bijvoorbeeld mobiel of niet-mobiel zijn en fysiek of sociaal. Deze handreiking richt zich op fysieke overlast (bijvoorbeeld vervallen panden) en sociale overlast (bijvoorbeeld geluid).

Tips en suggesties: vaste onderdelen woonoverlastdossier

Onderdelen van een woonoverlastdossier (gebaseerd op gemeentelijke ervaringen):

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

Tips en suggesties: checklist beleidsplan woonoverlast

Aandachtspunten in beleidsplan:

- Analyseer woonoverlast in gemeente, baken het probleem af en benoem het doel van het beleidsplan;
- Onderzoek het beleidskader: welke beleidsinterventies zijn er al?
- Bepaal de te nemen maatregelen (pro-actief en reactief);
- Verdeel de taken en verantwoordelijkheden tussen de betrokken partners;
- Leg afspraken tussen partijen vast, bijvoorbeeld in een convenant;
- Bepaal de nodige inzet (budget, personeel);
- Produceer instrumenten en methoden (bijvoorbeeld standaardbrieven);
- Maak een overzicht van in te zetten juridische en niet-juridische middelen;
- Eventueel: benoem specifieke aandachtsgebieden of aandachtsgroepen;
- Maak meetbare prestatieafspraken;
- Zet een eenduidige interne en externe communicatiestructuur op;
- Bepaal van tevoren de evaluatiemomenten.

Tips en suggesties: buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is vooral toe te passen bij irritaties of conflicten tussen burens in de dagelijkse levenssfeer. Denk aan geluidsoverlast, erfafscheidingen, overhangende bomen en parkeeroverlast.

Buurtbemiddeling is in principe niet geschikt om in te zetten bij relationele conflicten, psychiatrische problemen of verslaving. Veel initiatieven voor buurtbemiddeling werken met vrijwilligers die door professionals worden ondersteund; dus bewoners met gemeente, woningcorporaties, politie en lokaal welzijnswerk.

Belangrijke doelstellingen zijn het herstellen van de onderlinge communicatie, het bevorderen van wederzijds respect, het benoemen van gezamenlijke belangen, en vervolgens het toewerken naar oplossingen die voor beide partijen aanvaardbaar zijn.

In het bemiddelingsproces is, na melding van een klacht, een aantal stappen te onderscheiden.

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

Vrijwillige bemiddelaars

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

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

Meer informatie:

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

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

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

Meer informatie: handreikingen

1. Handreiking Aanpak vervallen panden, VROM-Inspectie 2007, over aanpakken en voorkomen van verval, met een stappenplan en voorbeeldbrieven.
2. Handreiking Handhaven bouwregelgeving, VROM 2007, over de handhavingsopgave van de gemeente ten aanzien van de bouwregelgeving, met een gedetailleerd stappenplan om een handhavingsbeleid te ontwikkelen en in te voeren.
3. Handreiking Aanpak probleemerven, VROM-Inspectie 2007, over de aanpak van locaties die worden gekenmerkt door een groeiende verzameling van de meest uiteenlopende attributen, voertuigen en materialen.
4. Handboek Aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten, VROM-Inspectie 2007, over het concreet aanpakken en voorkomen van woonfraude en over de beleidsmatige, juridische, organisatorische en financiële aspecten van een structurele aanpak.
5. Aanpak Verloederde tuinen, VROM-Inspectie 2009, brochure met juridische en niet-juridische mogelijkheden om de verloedering van tuinen tegen te gaan.
6. Handreiking Burenlawaaï, VROM 2003, over mogelijke maatregelen, praktijkervaringen en advies op maat.
7. Ruimte voor arbeidsmigranten, Handreiking voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, VROM-Inspectie i.s.m. VNG en VIA 2008, onder andere ter preventie van overlast.
8. Onteigening; Handreiking voor de praktijk 2006, VROM 2006, over onteigening, onder andere in het belang van de volkshuisvesting, de openbare orde, de handhaving van de Opiumwet, de Rotterdam-wet en over de administratieve en gerechtelijke procedure.

Deze handreikingen zijn te vinden op de website www.vrom.nl via Publicaties.

Meer informatie: Nederlandse Stichting Geluidshinder

Help de klager en de beklagde bij het vinden van oplossingen; die zijn soms makkelijker dan gedacht. Op de website van de Nederlandse Stichting Geluidshinder staan veel praktische tips om geluidsoverlast te beperken. Neem bijvoorbeeld loopgeluiden bij de bovenburen: een basaal, maar hinderlijk probleem. De NSG heeft hierover een brochure uitgebracht met praktische tips om geluidshinder veroorzaakt door loopgeluiden te verminderen of te voorkomen. De mogelijkheden en te verwachten effecten van verschillende soorten vloerbedekking en geluidsisolatie worden behandeld. Ook wordt aandacht besteed aan regels in huurcontracten en huishoudelijke reglementen. De NSG raadt verder aan zacht schoeisel te dragen, vilt onder stoelpoten te plakken en rubbertjes in de deurstijlen te doen. Zie verder: www.nsg.nl

Meer informatie: landelijke cijfers woonoverlast

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



Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: regie voeren

De gemeente voert in principe de regie over de aanpak van woonoverlast. Gemeenten hebben als beheerders van de openbare ruimte, van de staat van de bebouwing en de leefbaarheid een belangrijke taak om woonoverlast te voorkomen en aan te pakken. Ook anderen hebben hierbij een rol: bijvoorbeeld de bewoners zelf, corporaties of particuliere verhuurders.

Maar de regie ligt bij de gemeente. Zij heeft inzicht in de aantallen en aard van de overlastklachten en in de afhandeling van de klachten. Zij kan beleid overwegen, organiseert eventuele samenwerking en draagt de uiteindelijke zorg voor de evaluatie en zo nodig bijstelling van beleid.

Rol gemeente bij aanpak woonoverlast: leefbaarheid bewaken

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

Rol college van B&W bij aanpak woonoverlast: handhaven openbare orde en veiligheid

De burgemeester is verantwoordelijk voor het handhaven van de openbare orde en veiligheid en is bevoegd - en in beginsel verplicht - om bij ernstige overlast besluiten te nemen om de openbare orde te handhaven. De burgemeester informeert de gemeenteraad over openbare orde en veiligheidszaken. Hij heeft ook directe contacten met de chefs van politie en met het Openbaar Ministerie. Als overlast bestaat uit strafbare feiten kan de burgemeester dit bespreken met het hoofd van politie en de Officier van Justitie. Dan is er sprake van een 'lokale driehoek'.

Voor de leefbaarheid in bepaalde wijken of buurten is een vakwethouder vaak het bestuurlijke aanspreekpunt, bijvoorbeeld een wethouder voor een bepaalde wijk of een wethouder leefbaarheid.

Wanneer er een situatie van ernstige overlast is met gevaar voor de openbare orde of als er sprake is van een (brand)gevaarlijke situatie voor personen kan de burgemeester direct optreden. Voorbeelden van maatregelen zijn het sluiten van woningen op grond van de wetten Victoria, Damocles en Woningwet 97 (Rotterdamwet) en het uitreiken van gebiedsontzeggingen. Een spoedhandhavingssactie is op korte termijn (binnen een week) voor te bereiden en uit te voeren.

Rol verhuurder bij aanpak woonoverlast: waarborgen rustig woongenot

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

Rechten en plichten van huurder en verhuurder staan in het Burgerlijk Wetboek (huurrecht). De verhuurder heeft de plicht om ervoor te zorgen dat zijn huurder ongestoord van de door hem of haar gehuurde woning kan genieten. De verhuurder mag van haar huurders verlangen dat zij zich als huurder goed gedragen. In situaties waarbij zowel klager als beklagde bij dezelfde verhuurder huren, dient de verhuurder dus actie te ondernemen. Vaak zal de melding ook als eerste bij de verhuurder terecht komen. Meldingen kunnen ook via de gemeente of via een gezamenlijk meldpunt binnenkomen. De verhuurder dient de overlast te verhelpen. Als niets anders helpt, zal de huurder de rechter moeten verzoeken om het huurcontract van de overlastgevende huurder te ontbinden.

Woningcorporaties hebben bovendien in het licht van hun maatschappelijk karakter de zorg voor het woongenot van haar huurders. Zij worden regelmatig aangesproken in verband met woonoverlast. Voor particuliere verhuurders zijn de wettelijke taken en bevoegdheden in het kader van het huurrecht gelijk. Zij worden minder vaak aangesproken, omdat het minder vaak voorkomt dat klager en overlastveroorzaker huurder zijn bij dezelfde particuliere verhuurder.

Rol bewoners bij aanpak woonoverlast: signaleren en verantwoordelijkheid nemen

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

Verloopt het gesprek in eerste instantie moeizaam, kunnen buurtgenoten zich ook inzetten als vrijwillige buurtbemiddelaars.

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

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

Rol politie bij aanpak woonoverlast: reageren op acute meldingen

Veel mensen bellen bij overlast de politie. De politie reageert op acute meldingen, van bijvoorbeeld muziek die midden in de nacht te hard aanstaat. De politie heeft ook een taak bij het opnemen van aangiftes van bijvoorbeeld bedreiging, mishandeling of discriminatie. Processen verbaal van (wijk)agenten zijn van belang voor de opbouw van een dossier, als dat nodig mocht blijken te zijn.

Normaal gesproken is de politie niet de partij die de regie voert, of de aanpak van een case initieert, maar wel aanspreekbaar als veiligheidspartner die meedoet, bijvoorbeeld in een convenant over gegevensuitwisseling.

Rol Openbaar Ministerie bij aanpak woonoverlast: vervolgen strafbare feiten

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

Als gevolg van een consequente aanpak van ernstige woonoverlast kan het aantal strafzaken in een arrondissement in korte tijd drastisch toenemen. Betrek daarom ook het OM bij de aanpak van woonoverlast, en maak afspraken over de capaciteit voor de afhandeling van strafzaken die aan woonoverlast zijn gerelateerd.

Het OM kan ook in een specifieke casus het strafrecht gericht en in samenwerking met andere partijen inzetten voor de aanpak van woonoverlast.

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

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

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

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

Modelbrieven

Deze modelbrieven kunt u gebruiken bij het doorlopen van de stappen van het ontvangen van een klacht tot en met eventueel de allerlaatste stap: sluiting van het pand. Klachten en adres- en persoonsgegevens zijn uiteraard gefingeerd.

1. Klacht ontvangen

- Bevestig de ontvangst van de klacht aan de klager. » **Modelbrief 1**
- Meld de beklagde dat er een klacht is binnengekomen. » **Modelbrief 2**
- Onderzoek de omstandigheden en mogelijke maatregelen.
- Gebruik indien nodig een machtiging tot binnentreden voor het onderzoek. » **Modelbrief 3**

2. Klacht onderzocht

- Meld de klager dat er geen overtreding is geconstateerd. » **Modelbrief 4**
- OF
- Stuur de bewoner een waarschuwingsbrief. » **Modelbrief 5,1**
 - Stuur de eigenaar een waarschuwingsbrief. » **Modelbrief 5,2**

3. Na waarschuwing geen verandering

- Weeg de belangen af en onderzoek welke maatregelen mogelijk zijn.
- Meld eigenaar of bewoner de voorgenomen maatregel en vraag om zienswijze. » **Modelbrief 6**
- Spoed: meld eigenaar/bewoner de voorgenomen maatregel, vraag niet naar zienswijze, bied geen begunstigingstermijn. » **Modelbrief 7**
- Maak het sluitingsbevel bekend

4. Zienswijze gegeven, maatregel ingetrokken

- Meld eigenaar of bewoner: maatregel wordt na zienswijze niet uitgevoerd. » **Modelbrief 8**
- Meld klager: overlast gestaakt, de procedure eindigt hier. » **Modelbrief 9**

5. Geen zienswijze gegeven of zienswijze leidt niet tot intrekken maatregel

- Meld eigenaar of bewoner: pand wordt gesloten met begunstigingstermijn. » **Modelbrief 10**
- Maak het sluitingsbevel bekend.

6. Na sluiting

- Verplicht eigenaar tot in gebruik geven pand. » **Modelbrief 11**
- Verplicht eigenaar tot in beheer geven pand. » **Modelbrief 12**
- Heropen het pand.

» **Meer informatie: de website www.vereniging-BWT.nl bevat actuele achtergrondinformatie, procedurebeschrijvingen en voorbeeldbrieven.**

Modelbrief 1

Bevestig de ontvangst van de klacht aan de klager

Geachte mevrouw Vink,

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

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

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

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

Hoogachtend,

P. Pelt,
Centraal meldpunt woonoverlast
Gemeente Opdam

Modelbrief 2

Meld de beklagde dat er een klacht is binnengekomen

Geachte heer Vos,

U bent bewoner van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam.

[Of: U bent de beheerder of eigenaar van het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam.]

Ik heb klachten ontvangen over overlast rondom die woning. Deze klachten gaan over:

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

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

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

Hoogachtend,

P. Pelt,
Gemeente Opdam

Tips:

Omschrijf duidelijk welke klachten er zijn

Geef altijd naam en gegevens van een contactpersoon

Modelbrief 3

Gebruik indien nodig een machtiging tot binnentreden voor het onderzoek

Machtiging tot binnentreden

De burgemeester van de gemeente Opdam, gelet op de Algemene wet op het binnentreden en het bepaalde in artikel 100a van de Woningwet, geeft machtiging aan

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

om

zonder toestemming van de bewoner(s) binnen te treden in de woning aan de Kerkstraat 10 in Opdam, indien nodig met behulp van de politie. Ik acht het dringend noodzakelijk dat de heer Van Pelt onderzoek uitvoert naar de bouwkundige toestand van de woning aan de Kerkstraat 10 in Opdam, in verband met eventueel te nemen onderhoudsmaatregelen. Bewoner(s) van het pand kunnen tijdens het onderzoek aanwezig zijn, maar het onderzoek wordt ook zónder hun aanwezigheid uitgevoerd. Ik bepaal hierbij ook dat de heer Van Pelt zich kan laten vergezellen door twee aannemers.

Deze machtiging is van kracht met ingang van 30 september 2010 tot en met 3 oktober 2010.

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

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij de burgemeester.

Richt uw bezwaar aan de burgemeester:

Gemeente Opdam
Burgemeester K. Poel
Postbus 1
1234 AB Opdam

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

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft - met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten - kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam om het besluit uit te stellen.

U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken. Zie voor meer informatie over deze machtiging en bezwaarmaken de bijgaande folder.

De burgemeester van Opdam,

K. Poel

Modelbrief 4

Meld de klager dat er geen overtreding is geconstateerd

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

Geachte mevrouw Vink,

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

Wij hebben uw klacht onderzocht. We hebben de bewegingen rond de Kerkstraat 10 een tijdje bekeken en zijn er ook binnen geweest.

Bij ons onderzoek hebben we geen aanwijzingen of bewijzen gevonden dat er aan de Kerkstraat 10 verboden middelen worden gebruikt of verhandeld. Onze toezichthouders hebben dus niet kunnen vaststellen dat op de Kerkstraat 10 de wet wordt overtreden. We zullen daarom uw klacht niet verder behandelen.

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

Hoogachtend,

De burgemeester van Opdam,
namens hem,

P. Pelt,
Gemeente Opdam

Tips

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

Modelbrief 5.1

Stuur de bewoner een waarschuwingsbrief

Betreft: overlast rond Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Vos,

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

Overlast is nadelig voor de veiligheid, de gezondheid en de leefbaarheid van de woonomgeving. Daarnaast voelen bewoners zich door overlast minder veilig.

De overlast die wij hebben vastgesteld is:

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

Wij verzoeken u binnen twee weken de overlast te beëindigen.

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

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

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief 5.2

Stuur de eigenaar een waarschuwingsbrief

Betreft: overlast rond Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Van Vliet,

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

Overlast is nadelig voor de veiligheid, de gezondheid en de leefbaarheid van de woonomgeving. Daarnaast voelen bewoners zich door overlast minder veilig.

De overlast die wij hebben vastgesteld is:

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

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

Als onze toezichthouders na twee weken vaststellen dat de overlast niet is beëindigd, zullen wij de verschillende belangen afwegen en als het nodig is bestuursrechtelijk optreden.

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

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

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

Modelbrief 6

Meld eigenaar of bewoner de voorgenomen maatregel en vraag om zienswijze

Betreft: drugs in pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Vos,

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

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

- Cocaïne (lijst I) wordt verkocht of verstrekt.

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

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

Als u wilt, kunt u ook schriftelijk reageren. Uw reactie moet uiterlijk **25 januari 2009** bij mij binnen zijn.

Stuur uw reactie naar:

Gemeente Opdam
Burgemeester
Postbus 1
1234 AB Opdam

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

Hoogachtend,
Burgemeester van Opdam

K. Poel

Modelbrief 7

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

Betreft: Besluit tot sluiten van Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Van Vliet,

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

- artikel 97 Woningwet en
- artikel 125 Gemeentewet en
- artikel 5:4 Algemene wet bestuursrecht en
- artikel 5:21 Algemene wet bestuursrecht.

Wij sluiten, op grond van artikel 97 Woningwet, het pand van 1 januari 2010 tot en met 1 maart 2010. In die periode mogen u of andere mensen het gebouw niet binnengaan en niet in het gebouw zijn. Dit verbod staat beschreven in Artikel xyz van de APV (Algemene Plaatselijke Verordening).

1. Onze redenen om het pand te sluiten

Omdat er bij de gemeente klachten binnen zijn gekomen, zijn toezichthouders op onderzoek uitgegaan. Uit hun onderzoek blijkt dat u op de Kerkstraat 10 de Woningwet overtreedt. De overtredingen die zij hebben vastgesteld zijn:

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

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

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

2. Geen mogelijkheid uw mening te geven over ons besluit

Wij sluiten de Kerkstraat 10 met spoed, omdat: *[redenen spoed]*

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

3. Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u

We hebben bij ons besluit rekening gehouden met verschillende belangen.

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

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

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

4. We verhalen de kosten op u

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

5. U kunt bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

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

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

6. Samenvatting en vervolg

We hebben de feiten onderzocht en alle belangen en argumenten afgewogen. Wij vinden onder deze omstandigheden het sluiten van het pand voor drie maanden passend en noodzakelijk.

Wilt u of iemand anders (zoals huurders) persoonlijke eigendommen uit het pand halen, dan zullen wij u daarvoor één keer in het pand binnenlaten. U kunt hiervoor een afspraak maken met heer R. Peters via r.peters@gemeente.nl of 023 789 45 63.

Gedurende de sluitingstermijn worden er met u afspraken gemaakt om nieuwe overlastsituaties in de toekomst te voorkomen. Indien er sprake is van een ernstige vrees voor herhaling van de overtreding, kunnen we de sluitingsduur met een periode van zes maanden verlengen.

Na die zes maanden kunnen wij als dat nodig is de woning op grond van artikel 14 van de Woningwet uit uw beheer nemen en op basis van artikel 77 van de Ontheeningswet onteigenen.

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

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,

K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief 8

Meld eigenaar of bewoner: maatregel wordt na zienswijze niet uitgevoerd

Betreft: afhandeling drugs in pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte heer Vos

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

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

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

Hoogachtend,

K. Poel (burgemeester)

Modelbrief 9

Meld klager: overlast gestaakt, procedure eindigt hier

Betreft: uw klacht over Kerkstraat 10 in Opdam

Geachte mevrouw Vink,

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

Wij hebben de bewoners/eigenaar van het pand laten weten dat we van plan waren om de verschillende belangen af te wegen en eventueel het pand te sluiten. Wij hebben hen daarbij de gelegenheid gegeven hun mening over ons besluit en de situatie te geven. Dat hebben zij gedaan.

Na ons gesprek met de bewoners/eigenaar is er een nieuwe controle uitgevoerd. Uit die controle bleek dat er nu geen sprake meer is van een overtreding. Voor het nemen van een bestuursrechtelijke maatregel is nu geen aanleiding meer.

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

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,

K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief 10

Meld eigenaar of bewoner: pand wordt gesloten met begunstigingstermijn

Betreft: sluiting Kerkstraat 10 in Opdam wegens overtreding Opiumwet

Geachte heer Vos,

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

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

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

1. De redenen om het pand te sluiten

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

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

-Cocaïne (lijst I) wordt verkocht of verstrekt

Op 15 december 2009 vroeg ik u in een brief (kenmerk 123) om binnen twee weken te stoppen met de overtredingen van de Opiumwet. Op 30 december 2009 heb ik u weer een brief gestuurd (kenmerk 456). Daarin stond dat we bij een nieuwe controle ontdekten dat u nog steeds de Opiumwet overtreedt. In diezelfde brief heb ik u gevraagd om uw mening te geven over de overtredingen en over mijn besluit. U heeft op 10 januari 2010 per brief uw mening gegeven.

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

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

Uw mening over de overtredingen en over mijn besluit is:

[samenvatting mening eigenaar, uit brief of gesprek].

Mijn reactie op uw standpunt:

[\[reactie op/weerlegging van mening eigenaar\]](#).

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

2. Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u

Ik heb bij mijn besluit rekening gehouden met verschillende belangen.

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

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

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

3 .Welke maatregelen moet u nemen om sluiting te voorkomen

Om sluiting van het pand aan de Kerkstraat 10 te voorkomen, moet u binnen twee weken na verzenddatum van dit besluit maatregelen treffen waardoor de overtreding van de Opiumwet beëindigd wordt. Ik leg u deze termijn op op grond van de artikelen 5:24 lid 4 Awb.

Als u niet binnen deze termijn zorgt dat de overtreding van de Opiumwet beëindigt, zal worden overgegaan tot het toepassen van bestuursdwang. Dit betekent dat de gemeente het pand zal sluiten door verzegeling of afsluiting van de toegang door het dichttimmeren van de toegangsdeur. Dit zal openbaar bekend worden gemaakt.

4. We verhalen de kosten op u

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

5. U kunt bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

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

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft - met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten - kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam.

U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken.

6. Samenvatting en vervolg

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

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

Gedurende de sluitingstermijn worden er met u afspraken gemaakt om nieuwe overlastsituaties in de toekomst te voorkomen. Indien er sprake is van een ernstige vrees voor herhaling van de overtreding kunnen we de sluitingsduur met een periode van zes maanden verlengen.

Na die zes maanden kan ik als dat nodig is de woning op grond van artikel 14 van de Woningwet uit uw beheer nemen en op basis van artikel 77 van de Ontheeningswet onteigenen.

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

Hoogachtend,
De burgemeester van de gemeente Opdam,

K. Poel (burgemeester)

Modelbrief 11

Verplicht eigenaar tot in gebruik geven pand

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

Geachte heer Vos,

Op 15 januari 2010 heeft de burgemeester van de gemeente Opdam besloten het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam waar u de eigenaar van bent voor drie maanden te sluiten op grond van artikel 97 Woningwet.

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven

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

[Of wanneer een keuzelijst wordt voorgeschreven:]

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven

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

[lijst]

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

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

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven

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

[Motivatie]

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

2. U moet een aantal voorzieningen treffen voor 24 januari

Voordat het pand in gebruik genomen wordt, moet u ervoor zorgen dat het pand weer redelijkerwijs gebruikt kan worden. Wat u precies moet doen, staat in de bijlage. Dit besluit is genomen op grond van artikel 14 lid 2 sub b en c Woningwet.

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

3. Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u

We hebben bij ons besluit rekening gehouden met verschillende belangen.

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

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

4. We verhalen de kosten op u

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

5. U kunt bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

Als u vindt dat u een spoedeisend belang heeft - met andere woorden: er zijn redenen waarom u de gewone gang van zaken niet kan afwachten - kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de president van de arrondissementsrechtbank te Opdam.

U moet dan wel tegelijk met dat verzoek óók bezwaar maken.

6. Samenvatting en vervolg

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

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

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,

K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

Modelbrief 12

Verplicht eigenaar tot in beheer geven pand

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

Geachte heer Vos,

Op 15 januari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opdam besloten het pand aan de Kerkstraat 10 in Opdam waar u de eigenaar van bent op grond van artikel 97 Woningwet te sluiten voor een periode van drie maanden.

1. U moet het beheer van het pand aan een ander persoon geven

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

[Of wanneer een keuzelijst wordt voorgeschreven:]

1. U moet het beheer van het pand aan een ander persoon geven

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

[lijst]

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

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

1. U moet het gebruik van het pand aan een ander persoon geven

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

[Motivatie]

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

2. U moet een aantal voorzieningen treffen voor 24 januari

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

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

3. Het belang van anderen weegt zwaarder dan dat van u

We hebben bij ons besluit rekening gehouden met verschillende belangen.

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

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

4. We verhalen de kosten op u

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

5 U kunt bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

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

6. Samenvatting en vervolg

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

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

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Opdam,

K. Poel (burgemeester) en P. Poel (secretaris)

