

Beleidsregels op grond van artikel 2:79 APV, aanpak woonoverlast, gemeente Oosterhout

De burgemeester van Oosterhout

Gelet op artikel 151d van de Gemeentewet en artikel 2:79 van de APV Oosterhout

Besluit vast te stellen;

Beleidsregels op grond van artikel 2:79 APV, aanpak woonoverlast, gemeente Oosterhout

1. Inleiding

In deze beleidsregels is vastgelegd hoe de burgemeester van de gemeente Oosterhout omgaat met de bevoegdheden als genoemd in artikel 151d Gemeentewet jo. artikel 2:79 APV en artikel 174a Gemeentewet, oftewel de aanpak van woonoverlast. De toepassing van de bevoegdheden wordt van licht naar zwaar beschreven.

De gemeente Oosterhout heeft de afgelopen jaren regelmatig klachten binnengekregen over woonoverlast. Vaak gaat het om gedragingen die ernstige hinder veroorzaken en het woongenot schaden, zoals geluidsoverlast, geurhinder en bedreiging of intimidatie. Het kan hierbij om zowel strafbare- als niet strafbare feiten gaan.

Tot 1 juli 2017 had de burgemeester bestuurlijk alleen de mogelijkheid om op te treden op basis van artikel 174a Gemeentewet. In dit artikel is de bevoegdheid geregeld tot het sluiten van woningen, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf indien door gedragingen in de woning de openbare orde rond die woning wordt verstoord. Bij woonoverlast gaat het vaak om relatief kleine vergrijpen, waarbij het middel van woningsluiting ingrijpend en niet proportioneel is.

Op 1 juli 2017 is de Wet aanpak woonoverlast in werking getreden (Stb. 2017, 77). Doel van deze wetgeving is het tegengaan van woonoverlast. Op grond van artikel 151d Gemeentewet kan de raad bij verordening de burgemeester de bevoegdheid verlenen tot oplegging van een last onder bestuursdwang aan degene, die een woning- of een bij die woning behorend erf- gebruikt, indien door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf omwonenden ernstig worden gehinderd. De bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing kan pas worden ingezet als de overlast redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan. Deze bevoegdheid heeft de gemeenteraad in artikel 2:79 van de Algemene Plaatselijke Verordening Oosterhout (hierna: APV) opgenomen.

2. Juridisch kader

2.1 Wetgeving

De tekst van de betreffende artikelen luidt als volgt:

Artikel 151d Gemeentewet:

1. De raad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, er zorg voor draagt dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.
2. De in artikel 125, eerste lid, bedoelde bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het in het eerste lid bedoelde voorschrift wordt uitgeoefend door de burgemeester. De burgemeester oefent de bevoegdheid uit met inachtneming van hetgeen daaromtrent door de raad in de verordening is bepaald en slechts indien de ernstige en herhaaldelijke hinder redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan
3. Onverminderd de laatste volzin van het tweede lid kan de last, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, een verbod inhouden om aanwezig te zijn in of bij de woning of op of bij het erf. Het verbod geldt voor een periode van tien dagen. De artikelen 2, tweede lid, en vierde lid, aanhef en onder a en b, 5, 6, 8, eerste lid, aanhef en onder a en b, 9 en 13 van de Wet tijdelijk huisverbod zijn van



overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de burgemeester bij ernstige vrees voor verdere overtreding de looptijd van het verbod kan verlengen tot ten hoogste vier weken.

Artikel 2:79 APV

1. Degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, draagt er zorg voor dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.
2. Als de burgemeester een last onder dwangsom of onder bestuursdwang oplegt naar aanleiding van een schending van deze zorgplicht kan hij daarbij aanwijzingen geven over wat de overtreder dient te doen of na te laten om verdere schending te voorkomen.
3. De last kan in ieder geval worden opgelegd bij ernstige en herhaaldelijke:
 - a. geluid- of geurhinder;
 - b. hinder van dieren;
 - c. hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn;
 - d. overlast door vervuiling of verwaarlozing van een woning of een erf;
 - e. intimidatie van derden vanuit een woning of een erf.

Artikel 174a Gemeentewet:

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. De burgemeester kan van de overtreder de ingevolge artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht verschuldigde kosten invorderen bij dwangbevel.

2.2 Toelichting op wetgeving

Artikel 151d Gemeentewet jo. artikel 2:79 APV

Het uitgangspunt bij toepassing van deze artikelen is dat het gaat om situaties waarbij sprake is van herhaaldelijke en ernstige hinder. Omdat het woongenot van omwonenden wordt geschaad is het optreden van de overheid gerechtvaardigd. De burgemeester heeft de mogelijkheid om een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen. In de praktijk zal dit in de vorm zijn van een op maat gemaakte gedragsaanwijzing. Deze is passend in dát specifieke geval. Uit de wet volgt dat dit instrument is bedoeld als een ultimum remedium. Als de gerichte aanpak niet blijkt te werken kan de burgemeester verdergaande maatregelen toepassen zoals een huisverbod. Het tweede lid van het wetsartikel regelt dat het instrument van de bestuursdwang of dwangsom alleen wordt ingezet als er geen andere geschikte manier voorhanden is om de overlast aan te pakken. Bij een besluit op grond van deze bepaling zal de burgemeester dus moeten motiveren dat er geen andere geschikte instrumenten waren om de woonoverlast tegen te gaan of toepassing daarvan niet het gewenste resultaat heeft bereikt. Het ultimum remedium karakter geldt in nog sterkere mate als er sprake is van een huisverbod als bedoeld in het derde lid van artikel 151d. Een zo zware maatregel, die een inbreuk betekent op het grondwettelijk beschermde woonrecht, is alleen mogelijk wanneer de ernst van de situatie dat eist en er werkelijk geen andere optie meer open staat.

In de wetgeving wordt verwezen naar de gebruiker van de woning. De gebruiker hoeft geen huurrechtelijke of eigendomsrechtelijke relatie tot de woning te hebben. Ook hoeft hij niet de rechtmatige bewoner van de woning te zijn. Ook een regelmatige gast of een illegale onderhuurder kan onder het begrip 'gebruiker' vallen. De gedragingen kunnen worden gepleegd door de gebruiker van de woning zelf,



maar ook door derden. Denk hierbij aan gasten of vrienden van de gebruiker of een huisdier. Bij overlast door kort toeristische verhuur is het mogelijk de verhuurder met deze wet aan te pakken. Het nalaten van bepaald handelen kan ook als een gedraging worden aangemerkt. Daarnaast moet het gaan om 'gedragingen in of vanuit die woning of dat erf'. Het gaat hierbij om de woning die, of het erf dat, de overlastgever gebruikt. Gedragingen kunnen ook worden gepleegd in de onmiddellijke nabijheid van die woning. Het gaat dan om de nabije omgeving van de woning. Dit kan ook in de tuin van de burens, het trottoir en de straat ter hoogte van of vlakbij de woning zijn. Zolang er maar een duidelijk causaal verband is tussen de gedraging en de woning of het erf.

Met de woning of een bij de woning behorend erf wordt de woning en het omliggende perceel bedoeld. Het moet gaan om een woonhuis. Dit is een pand of ruimte die in de aangetroffen staat op een normale wijze voor bewoning kan worden gebruikt en deze daarvoor ook mag worden gebruikt. Het maakt hierbij niet uit of het een huur- of een koopwoning betreft.

Gedragingen moeten ernstige hinder voor omwonenden opleveren. Een vergelijking kan worden gemaakt met artikel 37 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waar onder 'hinder' gedragingen worden verstaan zoals het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen of het onthouden van licht of lucht. Ernstige hinder als bedoeld in artikel 151d van de Gemeentewet kan tevens onrechtmatig zijn in de zin van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek, maar dat is geen vereiste. En andersom zal niet elke onrechtmatige burenhinder ook automatisch kunnen worden aangemerkt als ernstige hinder als bedoeld in artikel 151d van de Gemeentewet.

Met omwonenden worden diegenen bedoeld die in de directe nabijheid wonen van de woning waarvan de overlast wordt veroorzaakt. Zij moeten ernstig worden gehinderd. De overlast moet herhaaldelijk voorkomen. Dit betekent dat de overlast een terugkerend karakter heeft. Het moet duidelijk zijn dat de burgemeester geen gebruik kan maken van zijn bevoegdheid op basis van één incident. De hinder moet terugkerend zijn, maar hoeft niet voortdurend te zijn (in de zin van: zonder onderbreking).

De wetgever heeft de term 'ernstige woonoverlast' niet expliciet gedefinieerd. Het is niet mogelijk om alle potentiële situaties limitatief op te sommen in dit beleid. Dit geldt ook voor de wijze waarop dergelijke situaties worden aangepakt. Elke situatie is anders en vergt een maatwerkoplossing die zo goed mogelijk aansluit bij de individuele kenmerken van het geval.

Artikel 174a Gemeentewet

Dit artikel geeft de burgemeester de bevoegdheid om een woning of niet voor publiek toegankelijk lokaal of een daarbij behorend erf te sluiten wegens verstoring van de openbare orde of ernstige vrees daarvoor. De reikwijdte van dit artikel is dus breder dan bij bovenstaande artikelen. Onder het begrip 'niet voor het publiek toegankelijk lokaal' gaat het bijvoorbeeld om een hotelkamer, een lokaal uitsluitend toegankelijk voor leden van een vereniging of een bepaald gezelschap en kantoor- en bedrijfsruimten.

De gedragingen waarop een dergelijk besluit moet worden gebaseerd, moet blijken uit een gevormd dossier. Bovendien is een woningsluiting bij woonoverlast alleen gerechtvaardigd bij die gedragingen in de woning waardoor de openbare orde rond die woning wordt verstoord. Het causale verband tussen de gedragingen en de overlast moet worden aangetoond. Wanordelijkheden in de woning, zonder een effect buiten de woning, kunnen geen grond voor sluiting opleveren. Een verstoring van de openbare orde kan alleen aanwezig worden geacht bij overlast waardoor de veiligheid en gezondheid van mensen in de omgeving van de woning in ernstige mate wordt bedreigt. Zodanige overlast kan slechts plaatsvinden bij gedragingen die op zichzelf ernstig zijn¹.

De bestuurlijke maatregel betreft de sluiting van een woning of niet voor het publiek toegankelijk lokaal. De bevoegdheid tot toepassing van een sluiting wordt in beginsel toegepast als een waarschuwing vooraf niet het vereiste effect heeft opgeleverd. Tot aan het moment dat de burgemeester besluit tot sluiting hebben belanghebbenden de gelegenheid gehad de verstoring van de openbare orde uit eigen beweging te beëindigen. Na bekendmaking van het besluit tot sluiting van de woning of het lokaal aan belanghebbenden, wordt hen een begunstigingstermijn gegund waarbinnen zij de woning of het lokaal moeten verlaten en/of moeten zorgen voor een adequate sluiting voor de termijn genoemd in het besluit van de burgemeester. Deze handeling heeft geen opschortende werking. De begunstigingstermijn is 10 werkdagen, aanvangend de dag volgende op verzending van het besluit.

1) https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=50427&summary_only=&q=overlast



3. Handhaving

Dit hoofdstuk beschrijft de procedures welke doorlopen moet worden voor de toepassing van een van beide artikelen. Ter verduidelijking zijn in onderstaande tabel de verschillen tussen de artikelen weergegeven.

Artikel	Voorwaarden	Bestuurlijke maatregel
Artikel 151d Gemeentewet jo. artikel 2:79 APV	<ul style="list-style-type: none">• Ernstige hinder voor omwonenden• Herhaaldelijk• Door de gebruiker van de woning	<ul style="list-style-type: none">• last onder dwangsom of onder bestuursdwang• Huisverbod
Artikel 174a Gemeentewet	<ul style="list-style-type: none">• Causaal verband tussen gedragingen in de woning waardoor de openbare orde rond de woning wordt verstoord• De veiligheid en gezondheid van mensen in de omgeving van de woning wordt in ernstige mate bedreigt	<ul style="list-style-type: none">• Sluiting woning

3.1 Procedure art. 151d Gemeentewet jo. art. 2.79 APV

Het veelvuldig klagen of melden van een burger kan niet zonder meer aanleiding zijn om een gedragsaanwijzing op te leggen. Er zal altijd objectief gekeken moeten worden of er sprake is van een overlastsituatie. Op hoofdlijnen volgt hieronder een stappenplan dat inzicht biedt in de wijze waarop en de gevallen waarin de burgemeester kan overwegen om gebruik te maken van de bestuursdwangbevoegdheid.

1. Melding of signalering

Signalen of meldingen van ernstige woonoverlast kunnen de gemeente via diverse wegen bereiken. Omwonenden of anderen kunnen woonoverlast zelf rechtstreeks melden bij de gemeente. Het kan ook zo zijn dat de gemeente, de politie, een woningcorporatie of één van de andere samenwerkingspartners van de gemeente mogelijke situaties van ernstige woonoverlast signaleert of rapporteert.

2. Vaststellen, verificatie en kwalificatie van de woonoverlast

Meldingen die bij de gemeente binnenkomen worden geverifieerd, al dan niet door of met behulp van politie of andere partijen die betrokken zijn bij de aanpak van woonoverlast. In geval van huurwoningen is daarbij een rol weggelegd voor de woningcorporatie. Belangrijk is immers om de precieze aard en omvang van de woonoverlast vast te stellen.

3. Dossiervorming

Om effectief in te kunnen grijpen in geconstateerde gevallen van "ernstige en herhaaldelijke woonoverlast" zal een dossier aangelegd moeten worden dat onder meer klachten, meldingen, concreet omschreven waarnemingen, registraties en (sfeer)rapportages, de contactgegevens van betrokken bewoner(s), omwonenden en (professionele) partijen en instanties, gespreksverslagen, beoordelingen en evaluaties en adviezen van bij de bestrijding van woonoverlast betrokken partijen kan bevatten. Noodzakelijk is dat het dossier duiding geeft aan de termen *ernstige*, *herhaaldelijke* en *woonoverlast*.

De gemeente ziet erop toe dat het voor een adequate bestrijding van de 'ernstige en herhaaldelijke woonoverlast' noodzakelijke overleg met betrokken personen en instanties plaatsvindt. Dit vergt onder meer overleg en afstemming tussen de medewerkers van o.a. openbare orde en veiligheid en handhaving. De gemeente zal relevante informatie in dit verband, met inachtneming van de toepasselijke regels rondom privacy, bundelen in een dossier. Het beschikken over een deugdelijk dossier en dito dossieropbouw vormt immers een noodzakelijke voorwaarde voor de rechtmatige toepassing van de bestuursdwangbevoegdheid.

4. Verkenning en inventarisatie mogelijke interventies en maatregelen

Met het oog op het de-escaleren, normaliseren en tegengaan van de geconstateerde "ernstige woonoverlast" zal vervolgens, rekening houdend met de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit én met de specifieke kenmerken van de voorliggende casus, worden bekeken welke interventies of maatregelen in het concrete geval (kunnen) zijn aangewezen, maatwerk. Daarbij geldt in beginsel een voorkeursvolgorde, waarbij een volgende interventie pas aan de orde is indien de aanpak van de overlastsituatie met toepassing van andere wettelijke instrumenten niet mogelijk is of niet effectief is gebleken én een eerdere, minder ingrijpende interventie maatregel niet tot het gewenste resultaat heeft geleid (het effectief tegengaan van de ernstige woonoverlast). Op hoofdlijnen geldt daarbij een opbouw van licht naar zwaar. Te overwegen stappen in dit proces zijn:

- Een "goed gesprek", bijvoorbeeld met de wijkagent of buurtbeheerder
- Buurtbemiddeling



- Mediation
- Nagaan of er een andere geschikte manier voorhanden is om de overlast, op integrale wijze, aan te pakken. Mogelijkheden zijn te vinden in onder andere het Strafrecht en Bestuursrecht, zoals de Woningwet. Bij de keuze van de wijze waarop een overlastsituatie wordt aangepakt, wordt in eerste instantie rekening gehouden met of de overlastgever(s) kamp(t)(en) met een psychische of psychiatrische aandoening. Als dit aan de orde is, dan is er altijd een zwaarwegende rol weggelegd voor de hulpverleningsinstanties.
- Daar waar sprake is van woonoverlast vanuit een huurwoning van een woningcorporatie, vindt er afstemming plaats met de betreffende woningcorporatie. Gezamenlijk zal gekeken worden in hoeverre een eigen procedure van een woningcorporatie voor de behandeling van de meldingen van en het beëindigen van de overlast ingezet kan worden om de overlast te beëindigen. Bijvoorbeeld een waarschuwing of gedragsaanwijzing door de woningcorporatie.
- Een op schrift gestelde 'officiële waarschuwing' van de burgemeester waarbij wordt gewezen op de bevoegdheid tot het geven van een (met een dwangsom versterkte) gedragsaanwijzing of het opleggen van een last onder bestuursdwang indien overtreding van de zorgplicht niet wordt beëindigd en, mocht ook dat geen effect sorteren,
- De gemeente ziet toe op de belangen van de omwonenden. Indien de frequentie en de intensiteit van de overlast, eventueel in combinatie met risico's voor omwonenden, dusdanig groot zijn dat de veiligheid in het geding is, en er geen andere mogelijkheden meer zijn, kan de burgemeester als ultimum remedium een gedragsaanwijzing opleggen.

5. Het geven van een gedragsaanwijzing

Bij de eerste stappen ter bestrijding van de geconstateerde 'ernstige en herhaaldelijke woonoverlast' - kort gezegd: het informele, althans op vrijwillige basis gelegde, contact met de betrokken bewoner(s) en het geven van een officiële waarschuwing' - geldt geen bijzondere voorbereidingsprocedure. Bij de toepassing van de bestuursrechtelijke herstelsanctie van de gedragsaanwijzing zal de betrokken bewoner als belanghebbende op grond van artikel 4:8 van de AWB in de gelegenheid worden gesteld zijn zienswijze rondom het opleggen van de gedragsaanwijzing naar voren te brengen.

Na kennisneming van de zienswijze(n) zal de burgemeester besluiten de gedragsaanwijzing al dan niet (of in gewijzigde vorm) op te leggen. Daarbij wordt exact beschreven wat van de betrokken overlastgever wordt verwacht, welke begunstigingstermijn daarvoor geldt en wat de gevolgen zijn bij het niet, niet tijdig of niet volledig voldoen aan de opgelegde last. De last zal zijn afgestemd op de aard van de overtreding en op de individuele omstandigheden van het geval, waarbij belangrijk is dat het in het vermogen van de betrokkene moet liggen om (tijdig) aan de last te kunnen voldoen.

Voor zover gekozen wordt voor een gedragsaanwijzing, zal deze in beginsel de juridische vorm van een last onder dwangsom aannemen. In voorkomende gevallen kan dit anders zijn, bijvoorbeeld wanneer de vereiste spoed zich verzet tegen het opleggen van een last onder dwangsom en direct optreden van overheidswege (in de vorm van de toepassing van bestuursdwang) is aangewezen of indien op voorhand duidelijk is dat een last onder dwangsom niet of niet voldoende effectief zal zijn. In die gevallen kan meteen worden gekozen voor een last onder bestuursdwang. Het tijdelijk huisverbod (artikel 151, derde lid, Gemeentewet), waarbij een bewoner tijdelijk de toegang tot de woning wordt ontzegd, geldt als "ultimum remedium".

Als een dwangsom wordt opgelegd, is de hoogte van de dwangsom maximaal € 1.000,00 per constatering. Per opgelegde last kan een maximum bedrag van € 10.000,00 worden verbeurd. Hiermee kan rekening worden gehouden tussen enerzijds de draagkracht van de betrokkene en anderzijds de prikkel die moet uitgaan om de opgelegde maatregel uit te voeren.

6. Huisverbod

De burgemeester zal per geval beoordelen welke aanpak het beste aansluit. Mocht de gerichte aanpak niet effectief zijn, dan kan hij desgewenst overgaan tot een tijdelijk huisverbod. Dit betreft een verbod om aanwezig te zijn in of bij de woning of het erf. Dit verbod zal pas worden uitgevaardigd wanneer er gegronde redenen zijn voor de verwachting dat een gedragsaanwijzing (dwangsom/bestuursdwang) niet binnen de gestelde termijn tot het beoogde resultaat, namelijk beëindiging van de hinder, zal leiden. Dit verbod kan inhouden dat het verboden is aanwezig te zijn in of bij de woning of het erf voor de duur van tien dagen. Bij ernstige vrees voor verdere overtreding wordt het verbod verlengd tot maximaal vier weken. Binnen het brede palet van het geven van een gedragsaanwijzing moet het uitvaardigen van een tijdelijk huisverbod ook gezien worden als een 'laatste redmiddel'. De artikelen 2, tweede lid, en vierde lid, aanhef en onder a en b, 5, 6, 8, eerste lid, aanhef en onder a en b, 9 en 13 van de Wet tijdelijk huisverbod zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de burgemeester bij ernstige vrees voor verdere overtreding de looptijd van het verbod kan verlengen tot ten hoogste vier weken.

3.2 Procedure artikel 174a Gemeentewet

De toepassing van artikel 174a Gemeentewet dient zorgvuldig voorbereid te worden. Op hoofdlijnen volgt hieronder een stappenplan dat inzicht biedt in de wijze waarop en de gevallen waarin de burgemeester kan overwegen om gebruik te maken van de bestuursdwangbevoegdheid.

1. Subsidiariteit

Voordat de burgemeester besluit om een woning te sluiten moet zijn vastgesteld dat er geen ander probaat middel is dat niet of in mindere mate ingrijpt in de privacy, het privéleven en het huisrecht van de bewoners. Er moet worden voldaan aan de eisen van subsidiariteit. Een effectieve en zorgvuldige aanpak van overlast vergt dat er op maat maatregelen worden genomen. De maatregelen dienen te passen bij en afgestemd te zijn op de aard en de achterliggende oorzaken van de overlast.

2. Dossiervorming

Gelijk aan de procedure van art. 151d Gemeentewet jo. art. 2.79 APV moet ook voor de toepassing van artikel 174a gemeentewet een dossier aangelegd moeten worden dat onder meer klachten, meldingen, concreet omschreven waarnemingen, registraties en (sfeer)rapportages, de contactgegevens van betrokken bewoner(s), omwonenden en (professionele) partijen en instanties, gespreksverslagen, beoordelingen en evaluaties en adviezen van bij de bestrijding van woonoverlast betrokken partijen kan bevatten. Een dossier dient voldoende concreet te zijn en dient zicht te geven op plaats, aard en frequentie van de overlast, evenals de omstandigheden waaronder deze plaatsvindt, wie eigenaar/verhuurder van het pand is, de achtergronden van de overlastveroorzaker(s), de uitkomsten van de verificatie van de overlast, de relatie van de klachten met criminaliteit en de stappen die reeds zijn ondernomen om de overlast aan te pakken en de resultaten hiervan.

3. Schriftelijke waarschuwing

Als de burgemeester overweegt artikel 174a Gemeentewet toe te passen dan is de eerste stap in de procedure dat belanghebbenden een schriftelijke waarschuwing krijgen. Belanghebbenden zijn in ieder geval de bewoners/gebruikers van de woning en de eigenaar/verhuurder. Belanghebbenden worden in kennis gesteld van de geconstateerde overlast en hiermee gepaard gaande verstoring van de openbare orde.

4. Voornemen

Als blijkt dat na ontvangst van de schriftelijke waarschuwing onvoldoende is gedaan om een einde aan de overlast te maken en/of de overlast aanhoudt, dan stelt de burgemeester de eigenaar/verhuurder en de bewoner(s) van het pand schriftelijk in kennis van het voornemen tot sluiting van de woning op grond van artikel 174a Gemeentewet.

5. Besluit

Als een zienswijze geen ander licht op de zaak heeft geworpen kan de burgemeester besluiten om de woning te sluiten. Aangezien artikel 174a gemeentewet het ultimatum remedium vormt, moet eerst worden getoetst of in de betreffende situatie is voldaan aan onderstaande criteria:

- a. Er is sprake van onaanvaardbare voortdurende maatschappelijke overlast;
- b. De overlast is ernstig van aard en tast de openbare orde aan;
- c. Minder ingrijpende -concreet te benoemen- maatregelen zijn in het verleden tevergeefs ingezet/bieden op korte termijn geen oplossing;
- d. Er wordt voldaan aan de eisen van subsidiariteit en proportionaliteit.

In het bevel tot sluiting worden de volgende elementen opgenomen:

- a. Sluiting op grond van artikel 174a Gemeentewet;
- b. Welk pand is gesloten;
- c. Waarom tot sluiting is overgegaan (voorgeschiedenis, subsidiariteit/ proportionaliteit);
- d. De termijn van de sluiting;
- e. De begunstigingstermijn; Hierbij zal standaard een begunstigingstermijn van 10 werkdagen worden aangehouden, waarvan in bijzondere gevallen kan worden afgeweken.
- f. Welke dwangmiddelen zullen worden toegepast;
- g. Tegen het besluit is bezwaar en beroep mogelijk.

De burgemeester bepaalt de duur van de sluiting, welke passend is in een specifiek geval. 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. Bij herhaling van de feiten die geleid hebben tot een eerdere sluiting binnen een periode van 1 jaar na die sluiting wordt de termijn van de hernieuwde sluiting verdubbeld ten opzichte van de daaraan voorafgegane sluiting.

3.3. Toezicht en handhaving

Het toezicht op de naleving van de opgelegde last is belegd bij de politie en de gemeentelijke toezicht-houders.

3.4. Samenhang overige bevoegdheden

De Wet aanpak woonoverlast is een aanvulling op al bestaande mogelijkheden binnen (o.a.) het bestuursrecht. Deze mogelijkheden zien vooral toe op de fysieke staat van de woning, en op ernstige overtredingen van de veiligheid en openbare orde. De Wet aanpak woonoverlast vult deze bevoegdheden aan omdat zij zich vooral richt op gedragingen die worden gecategoriseerd als 'sociale overlast', zoals geluidsoverlast.

- Artikel 13b Opiumwet (Wet Damocles): de burgemeester heeft de bevoegdheid om bestuursdwang toe te passen indien in woningen of lokalen dan wel in of bij zodanige lokalen behorende erven een middel als bedoeld in lijst I en II van de Opiumwet wordt verkocht, afgeleverd of verstrekt, dan wel daartoe aanwezig is.
- Artikel 17 Woningwet: Een woning kan gesloten worden als de fysieke staat van het gebouw dusdanig slecht is dat de leefbaarheid en gezondheid in het geding komt.
- Artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek, artikel 14 Woningwet en artikel 77 Onteigeningswet (Wet Victor): Regelt dat een gesloten woning snel weer in gebruik genomen kan worden om leefbaarheidsproblematiek (overlast) tegen te gaan door leegstand. Wordt in de praktijk weinig gebruikt.

4. Vaststelling en inwerkingtreding, alsmede intrekking

Deze beleidsregels zijn vastgesteld door de burgemeester.

Inwerkingtreding, alsmede intrekking

Deze beleidsregels hebben onmiddellijke werking en zijn dus van toepassing op besluiten die worden genomen na inwerkingtreding van deze beleidsregels. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag volgende op die van openbare bekendmaking.

Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels aanpak woonoverlast gemeente Oosterhout'.

Aldus vastgesteld te Oosterhout op 14 mei 2018

*M.A. Fränzel MSc.
Burgemeester van Oosterhout*