

Beleidsregel 'Wet aanpak woonoverlast in Rotterdam 2022'

De burgemeester van de gemeente Rotterdam,

Gelet op het bepaalde in artikel 151d van de Gemeentewet en artikel 2.78 van de APV Rotterdam 2012;

Overwegende dat als gevolg van de aanpassing van 151d Gemeentewet de beleidsregel geactualiseerd dient te worden;

besluit:

vast te stellen de beleidsregel 'Wet aanpak woonoverlast in Rotterdam 2022'

Inleiding

In artikel 2:78 van de APV is een zorgplicht opgenomen voor gebruikers en verhuurders van woningen om geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden te veroorzaken. De burgemeester kan op grond hiervan gedragsaanwijzingen geven aan overlastgevers in zowel huur- als koopwoningen en aan verhuurders. Tot 1 januari 2021 was de gedragsaanwijzing aan verhuurders alleen mogelijk als de persoon die overlast gaf niet als ingezetene in de desbetreffende gemeente stond ingeschreven. Met de inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte (Stb. 2020, 460) op 1 januari 2021 is die beperking komen te vervallen. In verband hiermee is artikel 2:78 APV per 1 juli 2022 aangepast. Om woonoverlast beter tegen te gaan, geldt de zorgplicht voortaan in alle gevallen voor verhuurders van woonruimten. Dat betekent dat verhuurders zorgdragen dat vanuit de woningen die zij verhuren geen ernstige en herhaaldelijke hinder wordt veroorzaakt. Als de verhuurder zich niet of op een verkeerde manier inzet tegen ernstige en herhaaldelijke hinder, kan de burgemeester direct een verhuurder aanspreken en hoeft de burgemeester daarvoor niet eerst de huurder te hebben aangesproken. Dit is bijvoorbeeld wenselijk wanneer verschillende huurders van dezelfde verhuurder hinder hebben veroorzaakt. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn in panden waar meerdere huurders wonen of waar huurders snel wisselen. De burgemeester kan dan direct aan een verhuurder een last onder dwangsom opleggen. De aanleiding voor het opnieuw vaststellen van deze beleidsregel is de hiervoor genoemde wetwijziging en de wijziging van artikel 2:78 APV (aanpak woonoverlast).

In deze beleidsregel wordt uitleg gegeven over de wet aanpak woonoverlast en de manier waarop er in Rotterdam invulling aan de wet en het instrument gedragsaanwijzing wordt gegeven. Er is een omschrijving van het casusoverleg, waar complexe casuïstiek wordt besproken met de partners en waar afspraken worden gemaakt om de woonoverlast te stoppen. Deze woonoverlast wordt aangepakt met behulp van instrumenten, die ook globaal worden beschreven in deze beleidsregel. Als laatste wordt beschreven wat een bestuurlijke gedragsaanwijzing inhoudt, aan wie de burgemeester een gedragsaanwijzing kan opleggen en hoe er wordt gehandhaafd op naleving van die gedragsaanwijzing.

1. Gedragsaanwijzing Wet aanpak woonoverlast

Woonoverlast is een veelvoorkomend en hardnekkig probleem, ook in Rotterdam. De aanpak van woonoverlast is een belangrijk onderwerp voor Rotterdam. In de Rotterdamse aanpak van woonoverlast staan verschillende instrumenten ter beschikking. In deze beleidsregel draait het specifiek om de toepassing van de gedragsaanwijzing uit artikel 2:78 APV.

De toepassing van de Wet aanpak woonoverlast is van meerwaarde voor de Rotterdamse aanpak van woonoverlast, omdat het de leemte opvult tussen een waarschuwing en een tijdelijke woningsluiting. Met de Wet aanpak woonoverlast kan een overlastgever of de verhuurder van een overlastgever een gericht gebod of verbod opgelegd worden. Met dit gerichte gebod of verbod kan de kern van de overlastproblematiek aangepakt worden.

Om de inzet van bestuursrechtelijke gedragsaanwijzingen op de verhuurder mogelijk te maken, is per 1 juli 2022 de Algemene plaatselijke verordening Rotterdam gewijzigd en is artikel 2:78 APV aangepast.

2. Rotterdamse aanpak van woonoverlast

De Rotterdamse aanpak van woonoverlast is een ketenaanpak. Dat houdt in dat verschillende partners in netwerkverband betrokken zijn bij de aanpak van woonoverlast. Elke ketenpartner heeft in het netwerk een eigen rol en bevoegdheden. Ketenpartners zijn bijvoorbeeld politie, woningcorporaties, particuliere verhuurders, vertegenwoordigers van particuliere verhuurders en wijkteams. Deze ketensamenwerking komt tot stand onder de regie van een gemeentelijke expert wonen of de veiligheidsregisseur woon-

overlast. De expert wonen kan een casus opschalen naar de veiligheidsregisseur. Gezamenlijk beoordelen zij op basis van de criteria of de casus wordt opgeschaald. Er is sprake van opschaling als:

- er knelpunten in de samenwerking zijn;
- er een voorstel voor plaatsing in Skaeve Huse is of als dit een reële optie is op de korte termijn;
- er samenloop met het Zorg- en Veiligheidshuis is;
- er aanwijzingen zijn voor het opleggen van een bestuurlijke gedragsaanwijzing en/of;
- er een voorstel voor het intrekken of niet verlenen van een kamerverhuurvergunning is.

Casusoverleg woonoverlast

De ruggengraat van de Rotterdamse aanpak van woonoverlast wordt gevormd door het casusoverleg. In dit overleg worden ernstige en/of herhaalde woonoverlastzaken besproken door de expert wonen (voorzitter), de veiligheidsregisseur woonoverlast, politie en de betrokken verhuurder. Hiervoor is een samenwerkingsconvenant gesloten. Het doel van het casusoverleg is dat er onder de regie van een expert wonen of de veiligheidsregisseur woonoverlast een gezamenlijke aanpak tot stand komt om de overlast te bestrijden. In het casusoverleg worden alleen ernstige en/of herhaalde woonoverlastzaken besproken. Dit wordt complexe woonoverlast genoemd. Woonoverlastzaken zijn complex als er een multidisciplinaire aanpak noodzakelijk is. Dit in tegenstelling tot de enkelvoudige woonoverlastzaken, waarbij de inzet vanuit één partner al tot een oplossing van de problematiek leidt.

3. Instrumenten Rotterdamse aanpak van woonoverlast

De ketenpartners staan verschillende instrumenten ter beschikking bij de aanpak van woonoverlast. Elke ketenpartner heeft een eigen rol met instrumenten en bevoegdheden. Het uitgangspunt in de aanpak is dat de partners in een zo vroeg mogelijk stadium ingrijpen als woonoverlast niet stopt door inzet van bewoners zelf of als de gemeente of de verhuurder inschatten dat bewoners de problematiek onderling niet kunnen oplossen. Zo wordt waar mogelijk geadviseerd door de Advieslijn en buurtbemiddeling en/of mediation ingezet. En zullen maatregelen zoals het sluiten van woningen of het ontbinden van huurcontracten zoveel mogelijk vermeden worden.

Overigens hebben de instrumenten geen vooraf vaststaande volgorde, dat is maatwerk. Ketenpartners stellen de aanpak van complexe woonoverlast gezamenlijk vast in het casusoverleg en onder de regie van een expert wonen of de veiligheidsregisseur woonoverlast. Cruciaal bij het inzetten van de instrumenten is zorgvuldige argumentatie en dossiervorming.

Voorafgaand aan de inzet van elk instrument is altijd een gesprek met en een schriftelijke aankondiging aan de woonoverlastgever. Ook is er altijd een gesprek met de melder van woonoverlast aan de start van de aanpak van woonoverlast. De melder wordt gedurende de aanpak op de hoogte gehouden over het verloop van de aanpak.

De partners beschikken over de volgende instrumenten:

Advieslijn Woonoverlast Rotterdam:

- Rotterdammers kunnen de Advieslijn Woonoverlast Rotterdam (AWR) bellen. Professionals bieden een luisterend oor en geven advies hoe de woonoverlast kan worden opgelost. De advieslijn kan ook anoniem gebeld worden.
- De AWR is geschikt voor cases, waarbij de inschatting is dat de melder met advies van de AWR de ervaren woonoverlast kan stoppen of accepteren.
- Alle professionals kunnen betrokkenen doorverwijzen naar de Advieslijn Woonoverlast Rotterdam.
- Rotterdammers kunnen ook uit eigen beweging contact opnemen met de Advieslijn Woonoverlast Rotterdam.

Buurtbemiddeling:

- Een advies van de Advieslijn Woonoverlast Rotterdam kan zijn dat de betrokkenen buurtbemiddeling aangaan. Getrainde vrijwilligers bemiddelen bij buurtconflicten door gesprekken te voeren om tot afspraken en een oplossing te komen.
- Buurtbemiddeling is geschikt voor cases, waarbij de inschatting is dat bewoners de situatie onderling kunnen oplossen onder begeleiding van getrainde vrijwilligers.
- Elke partner kan betrokkenen aanmelden voor buurtbemiddeling.

Mediation :

- Wanneer buurtbemiddeling niet passend is, kan mediation worden ingezet door professionele bemiddelaars om tot een oplossing van het conflict te komen. Deelname aan mediation is op vrijwillige basis, maar niet vrijblijvend. Er wordt een vaststellingsovereenkomst opgesteld als er afspraken gemaakt worden tussen de bewoners. Op het moment dat de mediationovereenkomst is getekend hebben partijen een inspanningsverplichting om samen tot een oplossing te komen. De vaststellingsovereenkomst is een juridisch document waar rechten aan ontleend kunnen worden, bijvoorbeeld als de regelrechter wordt ingeschakeld.

- Mediaton is geschikt wanneer de inschatting is dat bewoners de situatie onderling niet kunnen oplossen zonder begeleiding van professionele bemiddelaars.
- De expert wonen kan betrokkenen aanmelden voor mediation.

Regelrechter:

- Bij het oplossen van een conflict tussen burens kan ook gebruik gemaakt worden van de regelrechter. De regelrechter is een initiatief van de Rechtbank van Rotterdam. De regelrechter doet een uitspraak, waaraan iedereen zich moet houden.
- Een verwijzing naar de regelrechter is geschikt voor cases, waarbij de inschatting is dat bewoners de situatie onderling niet kunnen oplossen.
- Rotterdammers kunnen uit eigen beweging contact opnemen met de regelrechter, eventueel op advies van de partners.

Geluidsmeter:

- Om objectief te kunnen vastleggen dat er sprake is van geluidsoverlast kan een geluidsmeter worden geplaatst bij de melder. Over een periode van minimaal twee weken wordt gemeten of de ervaren geluidsoverlast de normen van normale leefgeluiden overstijgt. De normen zijn vastgelegd door de Nederlandse Stichting Geluidshinder.
- De geluidsmeter kan worden ingezet als het noodzakelijk is om objectief te bepalen in hoeverre er sprake is van geluidsoverlast.
- De expert wonen kan een geluidsmeter laten plaatsen.

Meewerken aan de instrumenten buurtbemiddeling, mediation en de regelrechter is vrijwillig. De inzet van een geluidsmeter kan ook alleen als de melder hiervoor toestemming geeft.

Vrijwillige of huurrechtelijke gedragsaanwijzing:

- Verhuurders kunnen een vrijwillige gedragsaanwijzing afspreken met, of een huurrechtelijke gedragsaanwijzing opleggen aan, een overlastgevende gebruiker. Hierin wordt afgesproken bepaald gedrag na te laten of juist te doen.
- Een gedragsaanwijzing van de verhuurder is geschikt, wanneer ontbinding van het huurcontract dreigt.
- Alleen verhuurders kunnen een vrijwillige gedragsaanwijzing opleggen.
- Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan alleen worden opgelegd na een civielrechtelijke procedure.
- Dit instrument is niet geschikt voor eigenaar-bewoners.
- Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is een civielrechtelijke maatregel.

Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing gebruiker (Gemeentewet 151d):

- De burgemeester kan bij ernstige woonoverlast ingrijpen door het opleggen van een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing met last onder dwangsom en onder bestuursdwang. Aan de overlastveroorzaker wordt opgedragen wat hij wel of niet moet doen om woonoverlast te voorkomen. Wanneer de overlastveroorzaker zich hier niet aan houdt, verbeurt hij een dwangsom. De burgemeester kan ook bepalen dat de overlastgever gedurende een periode de toegang tot de woning wordt ontzegd.
- Alleen de burgemeester kan een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing opleggen.
- Dit is een bestuursrechtelijke maatregel in de vorm van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Tijdelijke woningsluiting (174a Gemeentewet en 13b Opiumwet):

- De burgemeester heeft de bevoegdheid een woning tijdelijk te sluiten.
- Deze bevoegdheid kan worden toegepast, wanneer er sprake is van gedragingen van de bewoner die de openbare orde verstoren of als er ernstige vrees is voor verstoring van de openbare orde of wanneer sprake is van een situatie als bedoeld in 13b van de Opiumwet.
- Alleen de burgemeester kan tijdelijk een woning sluiten op grond van deze artikelen.
- Dit is een bestuursrechtelijke maatregel.
- Zie hiervoor de Beleidslijn Beleidsregels artikel 174a Gemeentewet (Wet Victoria) en de Beleidslijn bestuurlijke handhaving artikel 13b Opiumwet Rotterdam 2022.

Ontbinding huurovereenkomst:

- De verhuurder kan de rechter vragen om een huurovereenkomst te ontbinden.
- Het ontbinden van de huurovereenkomst kan worden gevraagd als de instrumenten die hierboven zijn omschreven niet geleid hebben tot het stoppen van de woonoverlast of niet passend zijn en de woonoverlast een ernstige inbreuk op het woongenot van anderen is.
- Alleen verhuurders kunnen een huurcontract ontbinden.
- Dit instrument is niet geschikt voor eigenaar-bewoners.

- Dit is een civielrechtelijke maatregel.

Laatste kans-contract:

- Wanneer de rechter het huurcontract heeft ontbonden, kan de verhuurder nog een laatste kans geven aan de overlastgever. De gebruiker mag dan in de woning blijven of krijgt een andere woning toegewezen, maar moet zich wel aan bepaalde afspraken houden om te voorkomen dat woonoverlast weer opleeft. Dit wordt vastgelegd in het huurcontract. Wanneer de overlast stopt en de gebruiker houdt zich aan de afspraken dan kan het contract weer worden omgezet naar een regulier huurcontract. Wanneer de woonoverlast voortduurt, kan het huurcontract alsnog worden ontbonden.
- Een laatste kans-contract is geschikt wanneer het huurcontract is ontbonden, maar er aanwijzingen zijn dat het gedrag dat woonoverlast veroorzaakt is gestopt of stopt in een nieuwe omgeving.
- Alleen verhuurders kunnen een laatste kans-contract aanbieden.
- Dit instrument is niet geschikt voor eigenaar-bewoners.

Skae ve Huse:

- Skaeve Huse is bedoeld voor veroorzakers van woonoverlast met ernstige problematiek op meerdere leefgebieden. Op het prikkelarme terrein van Skaeve Huse zijn meerdere woningen geplaatst. Het Centrum van Dienstverlening begeleidt deze bewoners intensief.
- Plaatsing in Skaeve Huse kan wanneer de woonoverlastgever niet meer in de eigen woning of een regulier begeleid wonen project kan verblijven en in staat is zich te houden aan de huisregels die gelden.
- Alleen de veiligheidsregisseur kan een plek in Skaeve Huse aanbieden.

Maatregelen als het tijdelijk uithuisplaatsen, het sluiten van woningen of het ontbinden van huurcontracten worden zoveel mogelijk voorkomen, maar zullen soms noodzakelijk blijken.

Verhuurdersvergunningplicht ((kamer)verhuurvergunning

Het college heeft de bevoegdheid om een verhuurdersvergunningplicht op te leggen (Beleidsregel verhuurdersvergunning Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012), een (kamer)verhuurvergunning niet te verlenen of in te trekken en het beheer van een woning over te nemen.

Het niet verlenen of het intrekken van een (kamer)verhuurvergunning kan in situaties waarbij het woonmilieu en de leefbaarheid wordt aangetast. Wanneer er sprake is van ernstige en herhaalde woonoverlast is er sprake van aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid.

Bij het opleggen van de verhuurdersvergunningplicht en het overnemen van het beheer van een woning door de gemeente is de constatering van complexe woonoverlast alleen niet voldoende. Er moet ook sprake zijn van andere misstanden. In de *Verordening toegang woningmarkt en samenstelling woningvoorraad 2021* is vermeld in welke situaties deze maatregelen op de verhuurder kunnen worden toegepast.

Het intrekken of niet verlenen van een (kamer)verhuurvergunning is een ultimatum remedium in de aanpak van woonoverlast als het gaat om instrumenten op de verhuurder.

Bestuurlijke gedragsaanwijzing verhuurders (Gemeentewet 151d)

De burgemeester heeft de bevoegdheid verhuurders een bestuurlijke gedragsaanwijzing op te leggen als er sprake is van ernstige en herhaalde woonoverlast in hun woningen en als deze zich niet of op een verkeerde manier inzetten tegen ernstige en herhaaldelijke hinder.

De inzet van de bevoegdheden van het college en de burgemeester laat onverlet dat strafrechtelijk wordt opgetreden indien er sprake is van strafbare feiten of dat er kan worden ingezet, indien personen een gevaar vormen voor zichzelf en/of de omgeving, op grond van de Wet verplichte ggz (Wvvgz).

4. De Wet aanpak woonoverlast

Op 1 januari 2021 is artikel 151d van de Gemeentewet gewijzigd. De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft, 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. Wanneer er niet aan deze zorgplicht wordt voldaan, kan de burgemeester een gedragsaanwijzing opleggen. Het gaat om ernstige en herhaaldelijke hinder vanuit een woning en/of erf. Dit wetsartikel wordt ook wel Wet aanpak woonoverlast genoemd.

De gemeenteraad heeft per verordening bepaald dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft, 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. Wanneer er niet aan deze zorgplicht wordt voldaan, kan de burgemeester een gedragsaanwijzing opleggen. Het gaat om ernstige en herhaaldelijke hinder vanuit een woning en/of erf. Dit wetsartikel wordt ook wel Wet aanpak woonoverlast genoemd.

De bevoegdheid om een gedragsaanwijzing op te leggen als de zorgplicht geschonden wordt, is op grond van de APV verleend aan de burgemeester. De burgemeester kan een gedragsaanwijzing geven in de vorm van een last onder bestuursdwang. Op grond van artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht kan de burgemeester er ook voor kiezen om in plaats van een last onder bestuursdwang een last onder dwangsom op te leggen.

Artikel 151d Gemeentewet luidt als volgt:

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, 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.

5. Gedragsaanwijzing bij woonoverlast

De Wet aanpak woonoverlast maakt het mogelijk dat aan gebruikers (waaronder ook eigenaar-bewoners) en verhuurders van gebruikers die ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaken door de burgemeester een gedragsaanwijzing kan worden opgelegd. De wijze waarop de burgemeester van deze bevoegdheid kan gebruiken, wordt hieronder beschreven.

Ernstige en herhaaldelijke hinder

De burgemeester is pas bevoegd om een gedragsaanwijzing op te leggen als de hinder ernstig en herhaaldelijk is. Omdat het hier moet gaan om hinder vanuit een woning of erf (art. 151d, lid 1, Gemeentewet), is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de definitie van overlast uit het Rotterdamse Actieplan Woonoverlast 2019-2023:

Overlast veroorzaakt vanuit een woning of de directe leefomgeving (portiek, tuin, erf, stoep voor de woning) waar omwonenden in hun eigen woning ernstig last van hebben en die een grote negatieve impact heeft op de leefbaarheid in hun wijk.

In het Actieplan Woonoverlast 2019–2023 wordt aanvullend gesteld dat het moet gaan om complexe overlast. Dit houdt in dat de overlast hardnekkig is en er een multidisciplinaire aanpak nodig is.

Hardnekkig houdt in dit kader in dat de overlast aanhoudt, oftewel de incidenten elkaar opvolgen ondanks interventies. Een multidisciplinaire aanpak is nodig bij casuïstiek die niet door één ketenpartner kan worden aangepakt, omdat de partner niet beschikt over voldoende bevoegdheden en expertise om de betreffende overlast gericht aan te pakken. Er is met andere woorden samenwerking nodig met één of meerdere ketenpartners. Ernstige woonoverlast wordt onder de regie van een expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast aangepakt.

Hinder die redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan

De inzet van een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing is in Rotterdam pas aan de orde als andere minder ingrijpende instrumenten uit de Rotterdamse aanpak van woonoverlast zijn geprobeerd, maar niet tot het gewenste resultaat hebben geleid of wanneer deze instrumenten niet passend zijn. Het gaat hier om de instrumenten, zoals hierboven beschreven. De burgemeester kan een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing opleggen aan een gebruiker of een verhuurder van een woning.

De inzet van een gedragsaanwijzing moet worden gemotiveerd/verantwoord door middel van het opgebouwde woonoverlastdossier, onder de regie van een veiligheidsregisseur woonoverlast.

Gebruikers van een woning of een bij die woning behorend erf

De burgemeester legt een gedragsaanwijzing op aan iedere volwassen gebruiker of aan wie verantwoordelijk is voor de minderjarige gebruiker van een woning en/of erf in Rotterdam, die ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaakt. De betreffende gebruiker hoeft geen huurrechtelijke- of eigendomsrechtelijke relatie te hebben met de woning en/of het erf. Dat betekent dat de burgemeester ook een illegale onderhuurder of een kraker een gedragsaanwijzing op kan leggen. Een gebruiker van een woning is iedereen die in de woning verblijft. Dit is over het algemeen een huurder of een woningeigenaar.

Verhuurder van een woning of een bij die woning behorend erf

De burgemeester kan een gedragsaanwijzing opleggen aan iedere verhuurder van een woning en/of erf in Rotterdam, wanneer de gebruiker ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaakt en de verhuurder zich niet of op de verkeerde manier inzet om deze overlast te stoppen.

Het betreft hier verhuur van een woning. Bij dergelijke verhuur is er soms ook sprake van verhuurders die de woning soms in een relatief korte tijd aan meerdere personen achter elkaar verhuren, zoals bij kamerverhuurders of via (online) verhuurplatforms.

Het kan hier ook verhuur betreffen via (online) verhuurplatforms, zoals (maar niet uitsluitend) Wimdu, Airbnb en Ownersdirect.com. Bij dergelijke verhuur is er sprake van een kortdurend verblijf.

Het is lastig om overlast aan te pakken die veroorzaakt wordt door kort verblijvende (onder)huurders. De overlast ontstaat niet door steeds dezelfde huurder, maar het gaat om achterenvolgende huurders of meerdere huurders afzonderlijk. Daarom is de mogelijkheid gecreëerd om een gedragsaanwijzing op te leggen aan de verhuurder.

De burgemeester heeft de bevoegdheid om een gedragsaanwijzing op te leggen aan degene die een woning tegen betaling in gebruik geeft. Dus bijvoorbeeld ook een woningeigenaar die zijn of haar huis verhuurt. In deze gevallen krijgt dus niet (alleen) de gebruiker van de woning en/of het erf een gedragsaanwijzing, maar ook de verhuurder.

In de onmiddellijke nabijheid van die woning of het erf

Een gedragsaanwijzing kan worden opgelegd als gedragingen vanuit een woning/erf of in de onmiddellijke nabijheid van de woning/ het erf ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaken. Om te handelen in de geest van de wet, moeten gedragingen vanuit de openbare ruimte worden uitgesloten. Vandaar dat de component 'in de nabijheid van de woning of het erf' moet worden afgebakend.

Onder de nabijheid van de woning en/of het erf wordt verstaan dat de gedragingen zich hooguit enkele meters van de perceelgrens afspelen. Het is niet werkbaar om dit uit te drukken in een maximaal aantal meters, omdat dit afhankelijk is van de situatie. De uitgangspunten die in dit kader gehanteerd worden zijn redelijkheid en praktische toepassing.

Gedragingen gebruiker

Niet alle gedragingen die hinder veroorzaken, zijn geschikt voor een gedragsaanwijzing. Ten eerste kan een gedragsaanwijzing alleen opgelegd worden als de gedraging voldoet aan de definitie zoals vastgelegd in het Rotterdamse Actieplan Woonoverlast 2019–2023. Zoals hierboven al is omschreven, houdt dat in dat de gedragingen die de hinder veroorzaken moeten komen vanuit een woning en/of erf of in de directe nabijheid daarvan.

Ten tweede moet de gedraging en de hinder die ervan uitgaat al in de reguliere aanpak van woonoverlast zijn aangepakt, maar dan met onvoldoende resultaat. Hieruit vloeit voort dat de overlastgever al weet dat de betreffende gedraging ontoelaatbaar is en waarom dat zo is. De maatregel is dan voorzienbaar voor de overlastgever.

Strafbare gedragingen dienen in beginsel door de politie strafrechtelijk te worden opgepakt. Maar in bepaalde situaties is het denkbaar (en wenselijk) dat gedragingen zo spoedig mogelijk worden gestopt. De gedragsaanwijzing werkt in deze gevallen complementair aan het strafrecht. Deze inzet moet per geval worden afgestemd met de politie.

Gedragingen verhuurder

In de aanpak van complexe woonoverlast is de verhuurder een belangrijke ketenpartner. Samen met de verhuurder, de politie en zorgaanbieders wordt ernstige en herhaaldelijke hinder vanuit een woning en/of erf gestopt door de inzet van de beschreven instrumenten. De verhuurder moet ervoor zorgen dat er geen ernstige en herhaaldelijke hinder wordt veroorzaakt voor omwonenden. Wanneer er niet aan deze zorgplicht wordt voldaan, omdat de verhuurder zich niet of op een verkeerde manier inzet tegen ernstige en herhaaldelijke hinder, kan de burgemeester aan een verhuurder gedragsaanwijzing opleggen.

De burgemeester kan direct een verhuurder aanspreken en hoeft daarvoor niet eerst de huurder te hebben aangesproken. Dit kan wenselijk zijn wanneer verschillende huurders van dezelfde verhuurder

hinder hebben veroorzaakt. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn in panden waar meerdere huurders wonen of waar huurders snel wisselen. Ondanks dat deze mogelijkheid bestaat is er in deze situaties ook altijd een aanpak op de overlastgever, naast de inzet op de verhuurder.

Aard van de hinder

In de praktijk van woonoverlast komt hinder in alle vormen voor. Want onder hinder wordt onder andere verstaan het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, of het onthouden van licht en lucht. Hinder is situationeel, het is met andere woorden afhankelijk van plaats, tijd, context en omstandigheden.

Kwetsbare personen of personen met verward gedrag¹

Het komt met regelmaat voor dat de woonoverlast wordt veroorzaakt door kwetsbare personen of personen met verward gedrag (vanaf nu genoemd kwetsbare overlastgever). Bij de aanpak van kwetsbare overlastgevers wordt door de expert wonen of de veiligheidsregisseur woonoverlast altijd de samenwerking gezocht met het wijkteam en/of de 2e lijn zorg.

Want om dergelijke overlast doeltreffend aan te pakken is het van belang dat de juiste zorg en begeleiding wordt geleverd vanuit het wijkteam en/of de 2e lijn zorg.

Er kan alleen een gedragsaanwijzing worden opgelegd aan een kwetsbare overlastgever, als het aanmerkelijk is dat de betreffende persoon voldoende bekwaam is om de gedragsaanwijzing op te volgen. Er moet met andere woorden rekening worden gehouden met eventuele beperkingen bij het opleggen van een gedragsaanwijzing. Vanwege deze voorwaarde is het cruciaal dat het wijkteam en/of de 2e lijn zorg goed is betrokken.

6. Toezicht en handhaving Gemeentewet artikel 151d

De burgemeester is bevoegd om een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang op te leggen, in de vorm van een specifieke gedragsaanwijzing op grond van de Gemeentewet art. 151d. Dit houdt in dat de overlastgever of de verhuurder van een overlastgever een gebod of verbod krijgt om iets te doen of na te laten gedurende een bepaalde periode.

Als er een gedragsaanwijzing is opgelegd, dan moet er toezicht worden uitgevoerd op de naleving van de voorschriften uit de gedragsaanwijzing. De veiligheidsregisseur woonoverlast heeft regie op het toezicht, waarbij verschillende ketenpartners betrokken zijn. Van belang is dat de veiligheidsregisseur woonoverlast gebruik maakt van het netwerk in de wijk om geïnformeerd te blijven over relevante ontwikkelingen met betrekking tot de overlastgever of verhuurder. De veiligheidsregisseur woonoverlast doet op basis hiervan aan dossieropbouw. Hieronder staat een beschrijving van de ketenpartners en de daarbij behorende mogelijke inzet op toezicht op naleving van de gedragsaanwijzing. Onderstaande lijst is niet limitatief. De wijze van toezicht is altijd maatwerk. De veiligheidsregisseur woonoverlast maakt met relevante ketenpartners afspraken over de wijze waarop het toezicht wordt uitgevoerd en welke inzet wordt gepleegd. Daarbij wordt te allen tijde rekening gehouden met de context. De veiligheidsregisseur woonoverlast is regiehouder van het toezicht op opgelegde gedragsaanwijzingen. Dat houdt in dat de veiligheidsregisseur woonoverlast afspraken maakt met betrokken ketenpartners over de wijze van toezicht en de manier waarop dat wordt uitgevoerd én welke informatie eventueel verzameld moet worden. De relevante informatie wordt door de expert wonen verzameld. Denk bij relevante informatie aan rapportages, meldingen en signalen. De expert wonen documenteert het toezicht.

- De woningcorporaties en een aantal particuliere verhuurders en vertegenwoordigers van particuliere verhuurders zijn convenantpartners. Wanneer de overlastgever een bewoner is van een woning van deze convenantpartners, dan heeft de betreffende verhuurder een belangrijke positie met het oog op het toezicht. De verhuurders informeren gevraagd en ongevraagd de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast als er belangrijke ontwikkelingen zijn met betrekking tot de overlastgever. Denk hierbij aan bij de verhuurder binnengekomen overlastmeldingen van omwonenden. Tevens kan de verhuurder op verzoek van de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast sfeerrapportages opstellen die het dossier kunnen versterken.
- De politie is ook een convenantpartner in het samenwerkingsverband woonoverlast. De politie heeft een sterke informatiepositie als het gaat om ontwikkelingen in de wijk met betrekking tot de overlastgever. De wijkagent informeert de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast als er relevante mutaties zijn op naam van de overlastgever. Denk hierbij aan overlastmeldingen van omwonenden die bij de politie zijn binnengekomen en wanneer er actieve inzet is geweest vanuit de politie. De expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast kan de politie ook vragen

1) Hiermee worden personen bedoeld die hun grip (dreigen te) verliezen op hun leven, waardoor het risico bestaat dat ze een gevaar vormen voor zichzelf en/of de omgeving

- om actief toezicht uit te voeren door het adres eenmalig of periodiek mee te nemen tijdens het surveilleren. Bijvoorbeeld als vast moet komen te staan of er aanloop is van bezoek in de nachtelijke uren. Op basis hiervan wordt een rapport van bevindingen opgesteld voor de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast.
- De expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast kan aan team wonen of andere gemeentelijke handhavers vragen om actief toezicht te houden op het adres van de overlastgever, bijvoorbeeld door het adres eenmalig of periodiek mee te nemen tijdens het surveilleren en/of bij woonbezoeken. Het kan in bepaalde gevallen, ten behoeve van het opbouwen van een bestuursrechtelijke zaak, van meerwaarde zijn dat er geconstateerd kan worden of er bijvoorbeeld (nog) sprake is van stank-, vuil-, of rookoverlast. Van belang is dat de gevraagde werkzaamheden passen binnen het taakdomein van team wonen en/of andere gemeentelijke handhavers. Handhavers verwerken hun constatering in rapportages van bevindingen ten behoeve van de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast.
 - De expert wonen kan een gecertificeerd bedrijf inschakelen om professionele geluidsmetingen uit te voeren. Het doel hiervan is het in kaart brengen van eventuele geluidsoverlast, veroorzaakt vanuit een woning of erf. Dat wil zeggen of er sprake is van een geluidsniveau boven normale leefgeluiden. Van de meting wordt door het gecertificeerde bedrijf een rapportage opgesteld en naar de expert wonen gestuurd.
 - Als omwonenden overlast ervaren van de overlastgever is het van belang dat de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast daarvan op de hoogte is. Omwonenden zijn belangrijke oren en ogen in de wijk. Overlastmeldingen die bij de verhuurders en/of de politie binnenkomen, worden doorgestuurd naar de expert wonen. Meldingen die bij de gemeente binnenkomen, bijvoorbeeld via de gemeentelijke website, VeiligR-app, e-mail of telefoonnummer 14010 worden door het Veiligheidsloket in behandeling genomen. Het Veiligheidsloket stuurt de betreffende meldingen door naar de expert wonen of veiligheidsregisseur woonoverlast. Meldingen door omwonenden zullen over het algemeen gebruikt worden voor dossieropbouw en ter ondersteuning van rapportages. Alleen daadwerkelijke constatering van Toezicht & Handhaving (team wonen) en de politie én de metingen van de geluidsmeter kunnen leiden tot handhaving.

Last onder dwangsom

In beginsel wordt een last onder dwangsom opgelegd om de gebruiker of de verhuurder te stimuleren de situatie zelf te verbeteren. De hoogte van de dwangsom voor de gebruiker en de verhuurder is afhankelijk van de situatie. Er wordt gewerkt met een standaardbedrag van € 500,- per overtreding, met een cumulatief maximum van € 3.000,- voor de gebruiker. Er wordt gewerkt met een standaardbedrag van € 2.000,- per overtreding, met een cumulatief maximum van € 12.000,- voor de verhuurder. Er kan van dit standaardbedrag worden afgeweken als er maatwerk verlangd wordt.

Last onder bestuursdwang

Een last onder bestuursdwang kan worden opgelegd als de situatie daar om vraagt. De last kan ook een verbod voor de overlastgever inhouden om tijdelijk aanwezig te zijn in de woning en/of op het erf, een zogenoemd aanwezigheidsverbod. Het verbod geldt voor de duur van tien dagen, maar kan bij vrees voor herhaling verlengd worden tot ten hoogste vier weken. Het doel van het tijdelijke aanwezigheidsverbod is om ervoor te zorgen dat de overlast tijdelijk stopt. Er ontstaat met andere woorden een adempauze voor de betrokken partijen. Hierdoor ontstaat er ruimte om tot een definitieve oplossing voor de overlastproblematiek te komen.

In voorkomende gevallen kan de toepassing van bestuursdwang passender zijn voor een bepaalde overlastsituatie dan het opleggen van een dwangsom. Of het toepassen van bestuursdwang passender is, wordt besproken door de partners in het casusoverleg woonoverlast. In het voorstel voor een gedragsaanwijzing wordt dit beargumenteerd.

Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de aanwezigheid van de overlastgever in de woning zorgt voor een verdere escalatie van de situatie. Het instellen van een tijdelijk aanwezigheidsverbod kan in dit geval de situatie beter dienen dan het opleggen van een dwangsom, omdat met het tijdelijk weg nemen van de overlastgever de angel eruit wordt gehaald.

Een tweede voorbeeld voor het toepassen van bestuursdwang in plaats van een dwangsom is wanneer het opleggen van een last onder dwangsom geen effect heeft, omdat herhaaldelijk een dwangsom wordt verbeurd. Wanneer een overlastgever bijvoorbeeld ondanks herhaaldelijke dwangsommen verzuimd om deurdrangers aan te brengen, ligt het opnieuw opleggen van een dwangsom niet voor de hand. Het is effectiever als de overheid op kosten van de overlastgever zelf de deurdrangers plaatst, er wordt dan bestuursdwang toegepast.

Als sprake is van overtreding van de gedragsaanwijzing, wordt de gedragsaanwijzing verbeurd.

Invorderen dwangsom

Op basis van de rapportage van de handhaving moet de veiligheidsregisseur woonoverlast constateren dat er sprake is van een overtreding van de gedragsaanwijzing. Als er sprake is van een overtreding van de gedragsaanwijzing, dan wordt er een invorderingsbesluit opgesteld door de veiligheidsregisseur woonoverlast. De dwangsom wordt ingevorderd door Belastingen Rotterdam (onderdeel van de ge-

meentelijke organisatie) of door een private invorderaar. Deze procedure wordt herhaald totdat de overlast stopt of tot wanneer het maximum van de dwangsom is verbeurd. Wanneer de overlast blijft voortduren, moeten verdere handhavende acties worden overwogen, zoals een hogere dwangsom, een last onder bestuursdwang of andere sancties. Een verbeurde dwangsom moet binnen een jaar worden ingevorderd.

Uitvoering bestuursdwang

Ook voor de uitvoering van bestuursdwang moet de veiligheidsregisseur woonoverlast op basis van aangeleverde informatie eerst constateren dat er sprake is van een overtreding van de gedragsaanwijzing. De volgende stap is dat bestuursdwang wordt toegepast. Het is afhankelijk van de situatie welke ketenpartners betrokken zijn bij de uitvoering van de bestuursdwang. Van belang is dat veiligheidsregisseur woonoverlast hierover juiste afspraken maakt met de partners(s) die de bestuursdwang uitvoer(t)(en). Denk hierbij bijvoorbeeld aan de politie, gemeentelijke handhavers of een aannemer. De veiligheidsregisseur woonoverlast bewaart het overzicht.

Tijdelijk aanwezigheidsverbod

Zoals eerder beschreven kan de last ook een tijdelijk aanwezigheidsverbod inhouden voor een meerjarige overlastgever. Voor het opleggen van een tijdelijk aanwezigheidsverbod wordt een andere procedure gevolgd dan hierboven beschreven.

Wanneer de veiligheidsregisseur woonoverlast in overleg met relevante ketenpartners van oordeel is dat een tijdelijk aanwezigheidsverbod het beste remedium is, dan wordt er door de veiligheidsregisseur woonoverlast een voorstel opgesteld voor de burgemeester. Het voorstel omvat een beschrijving van de plaats en duur (maximaal 10 dagen) waar het voor geldt, en de feiten en omstandigheden die aanleiding hebben gegeven voor het tijdelijke aanwezigheidsverbod. Tevens wordt duidelijk omschreven waarom er niet voor een reguliere last onder dwangsom of bestuursdwang wordt gekozen. Op basis van het voorstel neemt de burgemeester een besluit. De politie voert het besluit uit.

De overlastgever wordt mondeling en schriftelijk geïnformeerd over een besluit op een tijdelijk aanwezigheidsverbod. Hij of zij wordt gevraagd of er een andere tijdelijke woonruimte is. Wanneer dit niet het geval is zal de overlastgever in contact gebracht worden met het wijkteam voor verdere dienst- en hulpverlening.

De burgemeester kan een huisverbod verlengen tot maximaal vier weken als er sprake is van ernstige bedreiging voor de openbare orde of veiligheid. De veiligheidsregisseur woonoverlast moet dat op basis van actuele informatie van relevante ketenpartners beargumenteren. De burgemeester beslist.

In de bijlage is de handhavingmatrix opgenomen. Hierin staan de handhavingstappen schematisch opgenomen. De burgemeester kan te allen tijde besluiten lichter of zwaarder op te treden dan in de handhavingmatrix is beschreven.

7. Intrekking

De beleidsregel 'Wet aanpak woonoverlast in Rotterdam' (gmb-2018-45277) wordt ingetrokken.

8. Inwerkingtreding en publicatie

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de bekendmaking ervan in het gemeenteblad

Aldus vastgesteld op 27 juni 2022.

*De burgemeester van Rotterdam,
Ing. A. Aboutaleb*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIR): 010-417 2514 of bir@rotterdam.nl

Bijlage handhavingsmatrix

E instige en herhaaldelijke woonoverlast artikel 2:78 APV (Gemeentewet 151d)						
Het proces van de bestuurlijke gedragsaanwijzing op de huurder:						
	Burgemeester	Expert wonen	Politie	Verhuurder	Geen-telijke interventie-teams en/of hand-havers	Overige partners
		<i>Regiehouder</i>	<i>Conve-nant partner</i>	<i>Conve-nant partner</i>	<i>Keten-partner</i>	<i>Ketenpart-ner</i>
Stap 1 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder Constatering ihkv de reguliere aanpak woonoverlast	N.v.t.	Inbreng casusoverleg Inzet mediation/ buurtbemiddeling/ zorg en begeleiding/ enz.	Inbreng en inzet vanuit casusoverleg	Inbreng en inzet vanuit casusoverleg	Informeren expert wonen Inzet gerichte acties	Informeren expert wonen Inzet gerichte acties
Stap 2 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder 1 ^{ste} constatering (na de inzet vanuit de reguliere aanpak van woonoverlast, zie regel hierboven)	1. Opleggen last onder dwangsom van € 500,- per overtreding met een cumulatief maximum van € 3.000,- Of 2a. Opleggen last onder bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Dossier naar de burgemeester				
Stap 3 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder 2 ^{de} constatering	1. Verbeuren dwangsom van € 500,- Of 2a. Toepassen bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit	Uitvoeren aanwezigheidsverbod			Invorderen dwangsom Toepassen bestuursdwang
Stap 4 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder	1. Verbeuren dwangsom van € 1.000,-	Rapportage naar de burgemeester	Uitvoeren aan-			Invorderen dwangsom

3 ^{de} constatering	Of 2a. Uitvoeren bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit	wezigheidsverbod			Toepassen bestuursdwang
Stap 5 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder 4 ^{de} constatering	1. Verbeuren dwangsom van € 1.500,- Of 2a. Toepassen bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit	Uitvoeren aanwezigheidsverbod			Invorderen dwangsom Toepassen bestuursdwang
Stap 6 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder 5 ^{de} constatering	1. Verbeuren dwangsom van € 2.000,- Of 2a. Toepassen bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit	Uitvoeren aanwezigheidsverbod			Invorderen dwangsom Toepassen bestuursdwang
Stap 7 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder 6 ^{de} constatering	1. Verbeuren dwangsom van € 2.500,- Of 2a. Toepassen bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit	Uitvoeren aanwezigheidsverbod			Invorderen dwangsom Toepassen bestuursdwang
Stap 8 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder 7 ^{de} constatering	1. Verbeuren dwangsom van € 3.000,- Of 2a. Toepassen bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit	Uitvoeren aanwezigheidsverbod			Invorderen dwangsom Toepassen bestuursdwang
Stap 9 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de huurder Volgende constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	Start bij stap 2. Er wordt een nieuwe last onder dwangsom opgelegd in de vorm van een specifieke gedragsaanwijzing.					

Het proces van de bestuurlijke gedragsaanwijzing op de verhuurder (in gebruik geven woning tegen betaling):						
Stap 1 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder Constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	N.v.t.	Aanspreken verhuurder op zorgplicht Aanschrijven verhuurder over zorgplicht				
Stap 2 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder 1 ^{ste} constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	1. Opleggen last onder dwangsom van € 2000,- per overtreding, met een cumulatief maximum van € 12.000,- Of 2a. Opleggen last onder bestuursdwang 2b. Tijdelijk aanwezigheidsverbod	Dossier naar de burgemeester				
Stap 3 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder 2 ^{de} constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	1. 1.Verbeuren dwangsom van € 2000,-	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit				Invorderen dwangsom
Stap 4 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder 3 ^{de} constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	1. Verbeuren dwangsom van € 4.000,-	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit of 2. Verhaalsbesluit				Invorderen dwangsom
Stap 5 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder 4 ^{de} constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	1. Verbeuren dwangsom van € 6.000,-	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit				Invorderen dwangsom
Stap 6 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder 5 ^{de} constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	1. Verbeuren dwangsom van € 8.000,-	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit				Invorderen dwangsom
Stap 7 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder	1. Verbeuren dwangsom	Rapportage naar de burgemeester				Invorderen dwangsom

6de constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	van € 10.000,-	Opstellen: 1. Invorderingsbesluit				
Stap 8 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder 7de constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	1. Verbeuren dwangsom van € 12.000	Rapportage naar de burgemeester Opstellen: 1. Invorderingsbesluit				Invorderen dwangsom
Stap 9 bestuurlijke gedragsaanwijzing aan de verhuurder Volgende constatering van geen of verkeerde inzet om woonoverlast te stoppen	Start bij stap 2. Er wordt een nieuwe last onder dwangsom opgelegd in de vorm van een specifieke gedragsaanwijzing.					