

## Beleidsregels Wet aanpak woonoverlast gemeente Olst-Wijhe

De burgemeester van de gemeente Olst Wijhe

Met inachtneming van artikel 151d van de Gemeentewet en artikel 2:79 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Olst Wijhe;

Besluit:

Vast te stellen **“de beleidsregels Wet aanpak woonoverlast gemeente Olst-Wijhe”**

1. De beleidsregels inzake de aanpak woonoverlast Gemeente Olst-Wijhe 2019 in te trekken;
2. De Beleidsregels Wet aanpak Woonoverlast Olst-Wijhe 2026 vast te stellen.

### 1. Inleiding

De Wet aanpak woonoverlast is met ingang van 1 juli 2017 in werking getreden. Die wet maakt het mogelijk, dat de gemeenteraad, in een verordening, aan de burgemeester de bevoegdheid toekent om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast gedragsaanwijzingen op te leggen aan de overlastgever. Op 18 december 2017 heeft de gemeenteraad de APV geactualiseerd en enkele nieuwe artikelen, waaronder artikel 2:79, daaraan toegevoegd.

De burgemeester is op basis van artikel 2.79 bevoegd tot het opleggen van een gedragsaanwijzing aan gebruikers van een woning die zich hier niet aan houden. Deze gedragsaanwijzing krijgt de vorm van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. De bevoegdheid strekt niet tot handhaving van de openbare orde, maar ziet toe op het bestuursrechtelijk ingrijpen bij gespannen burenerhoudingen vanwege ernstige hinder vanuit een woning of de onmiddellijke nabijheid daarvan.

### 2. Juridisch Kader

#### 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, 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 Woonoverlast als bedoeld in artikel 151d Gemeentewet

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. De burgemeester kan een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het eerste lid in ieder geval opleggen 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.

*\*Bij de eerste actualisatie van de APV zal artikel 2.79 APV in lijn met de model – APV van de VNG gewijzigd worden. Het cursieve gedeelte zal hiermee verdwijnen uit lid 1.*

*In artikel 2:79 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 vervallen. In verband hiermee zal artikel 2:79 aangepast worden. Om woonoverlast beter tegen te gaan, geldt de zorgplicht voortaan in alle gevallen voor verhuurders van woonruimten. Dat betekent dat verhuurders zorgdragen dat de woningen die zij verhuren geen ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaken. 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.*

### 3. Afbakening en toelichting van begrippen

Ter verduidelijking van de in artikel 151d Gemeentewet en artikel 2:79 APV gehanteerde methodiek en begrippen geldt het volgende:

#### **“Andere geschikte wijze” (artikel 151d tweede lid, Gemeentewet)**

De burgemeester legt pas een specifieke gedragsaanwijzing op als de ernstige hinder redelijkerwijs niet op een ander geschikte wijze kan worden tegengegaan. De beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit zullen in elke stap, voor zover mogelijk, worden meegewogen. Dit betekent dat de burgemeester pas overgaat tot het opleggen van een last met een gedragsaanwijzing indien het niet mogelijk blijkt met minder ingrijpende middelen de overlast tegen te gaan.

#### **“Woning of een bij die woning behorend erf” (artikel 2:79, eerste lid, APV)**

Hiermee wordt bedoeld de woning, de rest van het betrokken perceel (zoals een tuin) en de gezamenlijke ruimte binnen een wooneenheid zoals portiek, de parterretrap, de gezamenlijke buitenruimte, enzovoorts. Gelet op artikel 151d, lid 1 vallen ook gedragingen in de onmiddellijke van die woning of dat erf, zoals bijvoorbeeld gedragingen in de tuin van de burens, op het trottoir en/of op straat ter hoogte van of vlak bij de woning, onder de reikwijdte van dit begrip.

#### **“Gebruiker van een woning of erf” (artikel 2:79, eerste lid, APV)**

Hiermee wordt diegene die de woning feitelijk bewoont bedoeld. De gebruiker hoeft geen huurder of eigenaar van de woning te zijn en hoeft ook niet de rechtmatige gebruiker van de woning te zijn. Ook een illegale onderhuurder of een kraker van de woning valt onder dit begrip.

#### **“Gedragingen” (artikel 2:79, eerste lid, APV)**

Hiermee worden gedragingen die in of rondom de woning of het erf worden gepleegd bedoeld. De gedragingen kunnen worden gepleegd door de gebruiker van de woning zelf of door bezoekers, gasten of vrienden van de gebruiker, maar ook door (bijvoorbeeld) diens hond.

#### **“Zorgplicht” (Artikel 2:79, eerste lid, APV)**

In Artikel 2:79, eerste lid, APV staat dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling gebruik geeft, er zorg voor dient te dragen dat door gedragingen in of rondom die woning of dat erf geen ernstige hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt. Dit geldt eveneens voor gevallen waarin ernstige en herhaaldelijke overlast plaatsvindt bij woningen die verhuurd worden via online verhuurplatforms zoals Airbnb. De zorgplicht geldt dus voor huurders, verhuurders, eigenaren alsmede gebruikers van woningen.

#### **“Omwonenden” (artikel 2:79, eerste lid, APV)**

Personen die wonen in de directe nabijheid van de woning van waaruit de overlast plaatsvindt.

#### **“Ernstige en herhaaldelijke hinder: (artikel 2:79, eerste lid, APV)**

Met ernstige en herhaaldelijke hinder wordt bedoeld op het herhaaldelijk vertonen of veroorzaken van ernstige vormen van hinderlijk gedrag voor omwonenden.

Met de term ‘herhaaldelijk’ wordt bedoeld op het vereiste dat de ernstige hinder een terugkerend karakter heeft (wat niet noodzakelijkerwijze hetzelfde is als “ernstige hinder zonder onderbreking”) De burgemeester maakt geen gebruik van de bestuursdwangbevoegdheid op basis van één incident.

Categorie

Voorbeelden

1.	Gewone burenoverlast: ergernis over woon- en leefgeluiden	Harde muziek, kookgeuren, fout parkeren, barbecue/vuurkorf, fout parkeren, overhangende takken, stank door vuilnis, etc.
2.	Ernstige overlast: overschrijding van normen	Aanhoudende geluidsoverlast, agressief/intimiderend gedrag, bedreigingen, ernstige stankoverlast, overlast door drugsgebruik, hinderlijke aanloop/overlast van bezoekers, verstoren nachtrust, vernielingen, afvaloverlast, verwaarlozing van woning, overlast door dieren, etc.
3.	Woonfraude: overlast door strafbare of niet vergunde activiteiten	Hennepteelt, incl. brandgevaar en stankoverlast, dealen, prostitutie, overbewing, etc.

#### **“Last onder bestuursdwang of onder dwangsom” (artikel 2:79, tweede lid APV)**

De burgemeester mag alleen bestuursdwang opleggen als de hinder niet op een andere manier tegen kan worden gegaan. Met andere woorden, hier is sprake van een laatste redmiddel. In het kader van subsidiariteit en proportionaliteit zal eerst met minder zware middelen gepoogd worden om de hinder tegen te gaan. Zo zal een gedragsaanwijzing in beginsel als last onder dwangsom worden opgelegd.

#### **“Aanwijzing aan de overtreder” (artikel 2:79, tweede lid APV)**

Ter bestrijding van ernstige woonoverlast is de burgemeester bevoegd tot het geven van een specifieke gedragsaanwijzing aan de overtreder. Deze gedragsaanwijzing neemt in juridische zin de vorm aan van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. In de last staat dat de overlastgever bepaalde handelingen moet doen of juist niet moet doen zodat de overlast ophoudt.

De gedragsaanwijzing is een besluit in de Algemene wet Bestuursrecht (Awb). Titel 5.3 van de Awb (Herstelsancties) is van toepassing. De burgemeester kan kiezen voor het opleggen van een last met de verplichting om een geldsom te betalen als de last niet wordt uitgevoerd (last onder dwangsom). Het geven van een gedragsaanwijzing is pas aan de orde indien de inzet van minder ingrijpende (lichere) maatregelen redelijkerwijze niet toereikend is.

#### **“Tijdelijk huisverbod” (artikel 151d, derde lid Gemeentewet)**

Deze gedragsaanwijzing mag pas worden opgelegd als alle andere middelen niet het beoogde effect hebben gehad.

Wanneer er gegronde redenen zijn voor de verwachting dat een gedragsaanwijzing (dwangsom/bestuursdwang) niet binnen de gestelde termijn tot het beoogde resultaat (beëindiging van de hinder) zal leiden, dan vaardigt de burgemeester een verbod uit om aanwezig te zijn in of bij de woning of op of bij het erf, voor een periode van tien dagen.

#### **“Uitvoerbaarheid van de last”**

Het moet in het vermogen van betrokkene liggen om de hinderlijke gedragingen te staken. Ook moet het in diens vermogen liggen om aan de eventueel opgelegde last te kunnen voldoen. Soms wordt overlast veroorzaakt door mensen met psychische problemen. Bij het eventueel opleggen van een gedragsaanwijzing zal met deze omstandigheden rekening moeten worden gehouden. Dit kan betekenen dat naar andere oplossingen gezocht moet worden om een einde aan de overlast te maken.

## **4. Stappenplan/procesbeschrijving**

Op hoofdlijnen volgt hierna een stappenplan dat inzicht biedt in de manier waarop en de gevallen waarin de burgemeester kan overwegen om gebruik te maken van de in artikel 2:79, tweede lid, APV neergelegde bevoegdheid. Hierbij is het uitgangspunt om zoveel mogelijk zelfregie bij de inwoner neer te leggen en de wet woonoverlast als laatste redmiddel in te zetten. Deze beleidsregel past binnen de Aanpak Voorkomen Escalatie (AVE) <sup>1</sup> waar de gemeente Olst-Wijhe mee werkt.

### **Stap 1: Signalering**

Signalen of meldingen van (ernstige) woonoverlast kunnen via diverse kanalen binnen komen. Bijvoorbeeld via een melding/handhavingsverzoek bij de gemeente, de politie, salland wonen en een zorgmelding bij het bijzonder zorgteam (BZT). Ervaring leert dat overlast veelal onderdeel is van brede problematiek (multiprobleem, of te wel problematiek op meerdere leefgebieden).

Bij meerdere, herhaalde of omvangrijke signalen en/of meldingen wordt de situatie vanuit signalering besproken in het Zorg & Veiligheidsoverleg.

1) Alle doelgroepen met domein overstijgende problematiek op meerdere leefgebieden vallen onder het AVE-model (personen met verward gedrag, nazorg ex-gedetineerden, woonoverlast-casus, etc.)

### **Stap 2: Zorg & Veiligheidsoverleg**

In het zorg & veiligheidsoverleg wordt het signaal/de melding besproken met als doel het verrijken van de informatie en vervolgens bepalen wat nodig is. Als de casus nog niet in beeld is/er geen casusregie op zit en het gaat om domein overstijgende problematiek op meerdere levensgebieden dan wordt de casus aangemeld bij het Regieteam. Het regieteam beslist of een casusregisseur toegevoegd wordt.

### **Stap 3: Aanwijzen casusregisseur & organiseren casusoverleg/multidisciplinair overleg**

Als het regieteam een casusregisseur inzet dan organiseert deze een multidisciplinair overleg (verder; MDO). Als het gaat om een casus waar al een casusregisseur is dan worden de signalen meegenomen in al lopende MDO's.

### **Stap 4: Verdere dossiervorming en plan van aanpak**

Vanuit de MDO's wordt een dossier gevormd. Er wordt een analyse/beeld gemaakt van de situatie en aan de hand daarvan wordt een plan van aanpak opgesteld door de casusregisseur met alle betrokken partijen. In dit integrale plan van aanpak worden mogelijke interventies om de woonoverlast te stoppen beschreven. Ook staat in dit plan welke acties al zijn ingezet door wie inclusief een tijdlijn.

### **Stap 5: Interventies**

Mogelijke interventies die ingezet worden zijn (in volgorde van eenvoudig naar complex):

- Gesprekken met direct betrokkenen
- Buurtbemiddeling
- Inzet van zorgtrajecten
- Mediation
- Maatregelen tegen verloedering, vervuiling, brandgevaar, etc
- Maatregelen uit overige wettelijke kaders door de gemeente
- Gedragsaanwijzing (vanuit de woningcorporatie)
- Tijdelijk huisverbod
- Procedure tot huisuitzetting vanuit woningcorporatie als het om een huurwoning gaat

Dit lijstje is niet limitatief en genoemde interventies kunnen parallel aan elkaar plaatsvinden.

De casusregisseur bewaakt de voortgang van de acties in het plan van aanpak. Uit ervaring blijkt dat merendeel van de gevallen opgelost wordt met behulp van (één van) bovenstaande interventies. Wanneer deze interventies er niet voor zorgen dat de ernstige en herhaaldelijke overlast stopt dan kan artikel 2:79 APV worden toegepast.

### **Stap 6: Toepassing van artikel 2:79 APV**

Wanneer de burgemeester artikel 2:79 APV toepast dan zal hij/zij allereerst een officiële schriftelijke waarschuwing geven. Mocht de officiële waarschuwing niet leiden tot beëindiging van de ernstige en herhaaldelijke overlast dan wordt een bestuurlijke maatregel opgelegd in de vorm van een gedragsaanwijzing. Hierop zijn de bepalingen uit de Awb van toepassing.

De betrokkene kan, tenzij er sprake is van spoedeisende omstandigheden, zijn/haar/hun zienswijze over het opleggen van de gedragsaanwijzing aangeven. Daarna besluit de burgemeester besluiten de gedragsaanwijzing al dan niet (of in gewijzigde vorm) op te leggen. Daarbij wordt beschreven wat van de overlastgever wordt verwacht, welke termijn hiervoor geldt en wat de gevolgen zijn bij het niet, niet tijdig of niet volledig voldoen aan de gedragsaanwijzing.

## **5. Toezicht en handhaving**

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

## **6. Hardheidsclausule**

Op grond van artikel 4:84 van de Awb kan in bijzondere gevallen van deze beleidsregels worden afgeweken.

## **7. Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden de dag na bekendmaking in werking

*Aldus besloten op 17 maart 2026 door de Burgemeester van Olst-Wijhe*

*S. Poepjes*