



Huurdersacademie Workshop Woonoverlast

2018



Soorten overlast

- Burenruzies, irritaties en leefgeluiden
- Geluidoverlast
- Vervuiling, stank
- Tuinonderhoud
- Pesterijen
- Bedreiging, fysiek geweld en vernieling
- Criminaliteit, drugs, wietplantages
- Illegale verhuur
- Prostitutie



Overlastgevers

- Asociaal gedrag
- Verslaving
- Verwarde personen
- Dementie
- GGZ
- (licht) Verstandelijk beperking



De aanpak van burenoverlast

Het landelijk geldende Burgerlijk Wetboek (boek 7) is de basis:

- .Goed huurderschap
- .Geen overlast geven

Algemene huurvoorwaarden – artikelen over overlast:

Artikel 9 lid 8 geen prostitutie

Artikel 9 lid 11 geen overlast of hinder veroorzaken

Artikel 9 lid 12 verantwoordelijk voor gedragingen van mensen in de woning met goedvinden huurder

Artikel 9 lid 13 geen onbehoorlijk gedrag

Artikel 9 lid 14 geen huisdieren die overlast veroorzaken

Artikel 10 Opiumwet en andere criminele activiteiten

De huurder heeft huurbescherming

- Dossieropbouw door de verhuurder
- Juridische toetsing op overlast en op tijdige betaling
- Rechtelijke uitspraak via de kantonrechter
- En na eventueel hoger beroep bij het Gerechtshof
- Uitspraken gelden in heel Nederland (jurisprudentie)



Wat te doen bij overlast

- Huurder: eerst zelf aanspreken van de overlastgever
- Geen aanpassing van het gedrag: naar Havensteder
- Bij lichte problemen: wijkbeheer of huismeester, daarna eventueel Buurtbemiddeling (= vrijwilligers)
- Buurtbemiddeling Rotterdam: Cocon
- Buurtbemiddeling Capelle: Welzijn Capelle
- Acties vrijwilligers van Buurtbemiddeling
 - Hoor en wederhoor
 - Afspraken op papier



Wat te doen bij overlast

- Bij zwaardere problemen: woonconsulent
- Dossieropbouw:
 - via Havensteder
 - via buren
 - politie
 - sociale wijkteam
 - zorgpartijen

Probleem: privacyregels!

- Dossier naar kantonrechter Rotterdam
- Ontbindings- en ontruimingsvonnis
- Ontruiming van de woning:

Huurder gaat naar familie/netwerk of naar de nachtopvang



Wat te doen bij overlast

- Proceduretijd bij huurachterstanden

Rechtszaak pas bij huurachterstand van minimaal 3 maanden

Proceduretijd gemiddeld **12 maanden**, waarvan proceduretijd bij de kantonrechter 9 maanden

- Proceduretijd bij overlast

Is er continue overlast? Meerdere maanden dossieropbouw, soms ook getuigenverhoor

Proceduretijd gemiddeld **15 tot 24 maanden**, waarvan proceduretijd bij de kantonrechter 9 maanden

- Bij ernstige overlast

Dossieropbouw, daarna een 'kort geding' ivm spoedeisend karakter

Proceduretijd gemiddeld **3 tot 12 maanden**

Wat te doen bij overlast

Soms wijst de kantonrechter de vordering (= ontruiming van de woning) af:

- Onvoldoende dossieropbouw (als de bureu bv niet durven te getuigen)

- Advies van kantonrechter voor een Tweedekans beleid:

huurder krijgt dan van Havensteder een huurcontract met aparte clausules

- De kantonrechter zou verhuizing naar Beschermd Wonen willen opleggen, maar omdat daar geen plek is, stelt hij voor dat de huurder nog een kans krijgt in de woning



Wat te doen bij overlast

- Er is ook nog de Wet aanpak woonoverlast (artikel 151d van de Gemeentewet)
- Gemeente/burgemeester kan een gedragsaanwijzing opleggen aan de overlastgever of een tijdelijk aanwezigheidsverbod
 - Casusoverleg voor complexe woonoverlastzaken
Woonoverlastcoördinator (voorzitter), politie en woningcorporaties
 - Dwangsommen
 - Tijdelijk aanwezigheidsverbod: 10 dagen, max 4 weken bij gevaar

Wet aanpak woonoverlast

Huurwoning



Koopwoning



Wat te doen bij overlast

- In het ernstigste geval
Burgemeesterssluiting in Rotterdam
 - Alleen bij wapens of drugs
- Burenoverlast binnen VvE's
 - huurder overlast van huurder: klager naar Havensteder
 - huurder overlast van koper: klager naar VvE of politie
 - koper overlast van huurder: klager naar Havensteder

Wat merkt Havensteder van de veranderingen in de zorg?
Langer thuis wonen voor ouderen en Eerder thuis voor mensen uit de GGZ

.Woningcomplexen voor ouderen beginnen in verzorgingshuizen te veranderen, maar dan zonder personeel

.Grotere vraag voor woningen vanuit de bijzondere doelgroepen: in Rotterdam 1.000 woningen per jaar

.Veel mensen met voorrang op de woningmarkt: voor de reguliere woningzoekende blijven er minder woningen over

Wat doet Havensteder

- .Intensief overleg met het sociale netwerk (sociale wijkteam, zorgpartijen, woonoverlastcoördinator, politie, etc)
De gemeenten hebben vanuit de Wet Maatschappelijke ondersteuning een zorgplicht voor hun huurders
- .Overleg met gemeente Rotterdam en de andere corporaties over de vele mensen met voorrang en de kleinere slaagkans voor de overige woningzoekenden
- .Havensteder wil dat er meer beschermd wonenlocaties komen en ‘tussenvoorzieningen’ tussen wonen in de instelling en wonen in de wijk



De rol van de huurdersorganisatie

.Wat kun je (zelf) doen?

Blijf klagen bij de juiste partij, dossieropbouw

. Wie heeft welke taak?

Ken de spelers en hun verantwoordelijkheden

Advies- en meldpunt verwarde personen

Bent u ongerust over iemand met verward gedrag?

Bel dan het advies- en meldpunt Verwarde Personen: (010) 26 70 700

Gemeente Rotterdam

Gemeente Capelle: er komt een meldpunt in Capelle