

Bijlagen

Bijlage 1

Schematisch overzicht juridisch instrumentarium

Overlast situatie	Instrument	Wettelijke basis	Wie treedt op
Alle soorten woonoverlast, in een lichtere vorm/ begin stadium. <i>(Overlastveroorzaker is bereid om mee te werken aan een oplossing)</i>	- Buurtbemiddeling - Mediation - Gedragconvenant - Bestuurlijke waarschuwing - Gesprek waarbij afspraken worden gemaakt (eventuele aanvullingen op huurovereenkomst) <i>(Voor een korte toelichting op deze middelen zie bijlage 1A).</i>	N.v.t.	Verhuurder/ burger <i>Bij het geven van een bestuurlijke waarschuwing: Bestuursorgaan</i>
Alle soorten woonoverlast, in een ernstigere vorm/ die langer voortduren ¹ .	- Boete VvE² <i>(indien het een koop appartement betreft)</i> - Bij strafbaar feit: vervolging door Openbaar Ministerie. - Huurrechtelijke gedragsaanwijzing.	Splitsingsreglement VvE Overtreding van strafbepaling uit wetboek van Sr. <i>(bijvoorbeeld artikel 431 Sr)</i> Gebaseerd op 3:296 BW jo 7:213 BW en huurovereenkomst. Artikel 6:162 BW	VvE Openbaar Ministerie Verhuurder
Woonoverlast waarbij tevens sprake is van huiselijk geweld binnen het gezin.	Huisverbod	Wet tijdelijk huisverbod	Burgemeester
Woonoverlast, waarbij de gezinsleden tevens ernstige overlast op straat/in de wijk veroorzaken.	- Gebiedsontzegging, groepsverbod, meldplicht. - Bij strafbaar feit: Gedragsaanwijzing <i>(gebiedsverbod, contactverbod en/of meldplicht)</i> - Gebiedsontzegging	Artikel 172a Gemeentewet (Gebiedsverbod 12-minners: 172b Gemeentewet) Artikel 509hh Wetboek van strafvordering APV	Burgemeester Officier van justitie Burgemeester

¹ Bij deze vormen van overlast hebben de vrijblijvende middelen niet het gewenste resultaat opgeleverd.

² Voor een korte toelichting zie bijlage 2.

Overlast situatie	Instrument	Wettelijke basis	Wie treedt op
Woonoverlast, waarbij tevens een algemeen verbod uit de APV wordt overtreden <i>(bijvoorbeeld: geluidshinder, houden van hinderlijke dieren).</i>	▪ Last onder dwangsom ▪ Bestuursdwang	APV <i>(indien het slechts om een geringe inbreuk gaat).</i>	Bevoegd bestuursorgaan
Woonoverlast met ernstige vervuiling en brandgevaar.	▪ Last onder dwangsom ▪ Bestuursdwang ▪ Bestuurlijke boete	Artikel 1b Woningwet	College van burgemeester wethouders
Woonoverlast die gepaard gaat met een herhaalde overtreding van artikel 1a/1b Woningwet. <i>(staat/gebruik van gebouw heeft bedreiging van de leefbaarheid tot gevolg of vormt een gevaar voor veiligheid of gezondheid).</i>	▪ Sluiting woning door college burgemeester en wethouders	Artikel 17 Woningwet	College van burgemeester wethouders
Woonoverlast waarbij de huurder tekortkomt in zijn wettelijke en/of contractuele verplichting	▪ Ontbinding huurovereenkomst door de verhuurder	Gebaseerd op artikel 7:231 BW & 6:265 BW.	Verhuurder
Woonoverlast in combinatie met drugshandel/ aanwezigheid drugs in woning	▪ Sluiting woning door de burgemeester	Artikel 13b Opiumwet	Burgemeester
Woonoverlast waarbij sprake is van ernstige verstoring van de openbare orde <i>(het moet hierbij gaan om overlast waardoor de veiligheid en gezondheid van omwonenden wordt bedreigd)</i>	▪ Sluiting woning door de burgemeester	Artikel 174a Gemeentewet ³	Burgemeester

³ Uit jurisprudentie blijkt dat het sluiten van een woning op grond van artikel 174a Gemeentewet niet vaak de rechterlijke toets doorstaat.

Bijlage 2

Toelichting overige mogelijkheden om woonoverlast aan te pakken

Bij de aanpak van sociale woonoverlast veroorzaakt door multiprobleemgezinnen zijn er niet-juridische middelen die wellicht in een vroeg stadium kunnen helpen om de overlast te stoppen te verminderen of te beëindigen. Hieronder volgt een korte toelichting per mogelijkheid.

Buurtbemiddeling

Irritaties of conflicten in de dagelijkse levenssfeer lenen zich voor een bemiddelingstraject. Soms begint een overlast situatie met deze irritaties/conflicten. Door op tijd buurtbemiddeling in te schakelen kan erger dan worden voorkomen. Bij het inzetten van buurtbemiddeling is het belangrijk dat dit zo snel mogelijk gebeurt. De kans op het bereiken van een oplossing wordt namelijk kleiner naarmate de overlast toeneemt of escaleert.⁴ Beide partijen moeten bereid zijn om naar elkaar te luisteren, anders heeft de bemiddeling geen nut.

Landelijk gezien krijgt buurtbemiddeling jaarlijks meer dan 12.000 aanmeldingen; en als de zaak geschikt is, wordt in twee derde van de bemiddelingen het probleem opgelost.⁵

Als er in een conflict sprake is van een drugs-of alcoholverslaving, psychiatrische problematiek, buitensporig geweld, strafbare feiten of andere onveilige situaties dan is buurtbemiddeling niet geschikt.

Mediation

Als buurtbemiddeling niet leidt tot blijvende verbetering en/of er spelen complexe problemen dan kan mediation nog worden ingezet. Hierbij is het, net als bij buurtbemiddeling van belang dat mensen zelf mee willen werken aan mediation.

Gedragconvenant afsluiten tussen de overheid en de overlast veroorzaker (drangmiddel)

Het gedragconvenant is een intentieverklaring van de overlastveroorzaker waarin naar voren komt welke gedragingen hij niet of juist wel verricht. De overlastveroorzaker gaat het convenant vrijwillig aan. Met dit middel kan de gemeente proberen om zonder dwang de overlastveroorzaker te bewegen om zijn leven te beteren.⁶ Het convenant is juridisch niet handhaafbaar en heeft slechts symbolische waarde.

Bestuurlijke waarschuwing (drangmiddel)

Door het geven van een bestuurlijke waarschuwing waarschuwt een bestuursorgaan dat het voortduren van de woonoverlast kan leiden tot het toepassen van een bevoegdheid die bijvoorbeeld verlies van de woning tot gevolg heeft. Door deze waarschuwing kan bij de overlastveroorzaker het spreekwoordelijke kwartje gaan vallen waardoor hij zijn gedrag verandert.

Boete opgelegd door de Vereniging van Eigenaars (VvE)

Als de overlastveroorzaker in een koopappartement woont en de omwonende die overlast ervaart ook, dan kan de VvE in sommige situaties een boete opleggen aan de overlastveroorzaker. Bij de aankoop van een appartement koopt iemand ook een deel van het gebouw. Alle bewoners zitten verplicht in de VvE. De VvE zorgt onder andere voor onderhoud van het complex.

⁴ <http://www.hetccv-woonoverlast.nl/interventies/gesprek>.

⁵ <http://www.hetccv-woonoverlast.nl/interventies/gesprek>.

⁶ Vols 2013, p.186.

Bij de aankoop van een appartement krijgen kopers te maken met een splitsingsreglement. Via dit reglement heeft de VvE bijna altijd de mogelijkheid om bij overtreding van de wet of het huishoudelijk reglement boetes op te leggen.⁷

Volgens artikel 2 (Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006)⁸ :

“De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven”.

Volgens artikel 41 van de modelregeling:

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dag boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

⁷ <http://www.hetccv-woonoverlast.nl/casus/boete-door-vereniging-van-eigenaars>. (geraadpleegd april 2016)

⁸ <https://www.eigenhuis.nl/appartement-en-vve/een-appartement-kopen/splitsingsakte-en-splitsingsreglement>. (geraadpleegd april 2016)

Bijlage 3

Agendapunten bij de interviews met de ketenpartners.

Om de rol van de ketenpartners en hun problemen bij de aanpak van sociale woonoverlast veroorzaakt door multiprobleemgezinnen in beeld te brengen hebben er in maart, april en mei half gestructureerde interviews plaatsgevonden. De agendapunten dienden als richtlijn tijdens het interview. Door deze agendapunten was het mogelijk om, ondanks afdwalingen, alle benodigde informatie uit het interview te halen.

Voor de interviews zijn de volgende agendapunten gebruikt:

Inleiding

- Doel interview
- Functie/verantwoordelijkheid geïnterviewde

Achtergrond ketenpartner

Specifiek voor woningcorporaties:

- Welke woningcorporaties zijn er in 's-Hertogenbosch en wanneer werken ze samen?
- Hoe is de geografische verdeling van huurwoningen binnen de diverse woningbouwcorporaties in 's-Hertogenbosch?
- Hoe vaak komt ontbinding/ontruiming bij woonoverlast voor?
- Screenen ze nieuwe huurders?
- Ervaring met gedragsaanwijzing.

Specifiek voor wijkteam en CvTB:

- Problematiek bij multiprobleemgezinnen.
- Wanneer komt wijkteam/ CvTB in actie.
- Rol Wijkteam bij woonoverlast.
- Samenwerking wijkteam en hulpverlening.

Aanpak woonoverlast

- Binnenkomst overlastklachten.
- Rol van de ketenpartner bij overlastklachten.
- Huidige aanpak bij woonoverlast.
- Positieve ervaring in de huidige aanpak van woonoverlast.
- Verbeterpunten in de huidige aanpak van woonoverlast.
- Verwachting rol gemeente bij de aanpak van woonoverlast.
- Wat zijn struikelblokken in de aanpak van woonoverlast?
- Waar is er nodig voor een goede samenwerking met ketenpartners?
- Functie Veiligheidshuis.

Agendapunten bij de interviews met andere gemeenten.

Om een goed beeld te kunnen krijgen van de aanpak van woonoverlast in andere gemeenten hebben er in april en mei half gestructureerde interviews plaatsgevonden. De agendapunten dienden als richtlijn tijdens het interview. Door deze agendapunten was het mogelijk om, ondanks afdwalingen, alle benodigde informatie uit het interview te halen.

Voor de interviews zijn de volgende agendapunten gebruikt:

Aanpak woonoverlast

- Welke instrumenten gebruiken ze bij de aanpak van woonoverlast?
- Ervaring met gedragsaanwijzing.
- Met welke ketenpartners werken ze samen?
- Positieve ervaringen in de aanpak van woonoverlast.
- Leerpunten in de aanpak van woonoverlast.
- Welke verschillende belangen spelen er en hoe gaan partners daarmee om.
- Is er een sluitstuk in de aanpak van woonoverlast?
- Welke afspraken zijn er met de partners gemaakt?
- Hoe vaak komen partners bij elkaar?
- Rol Veiligheidshuis.
- Wanneer is een casus geschikt voor gezamenlijke aanpak.

Regierol

- Welke partner heeft de regie en waarom?
- Verschil procesregie/casusregie.
- Bewaking proces/afspraken.
- Consequenties als partners afspraken niet nakomen.

Bijlage 4

Geïnterviewden

De interviews hebben plaatsgevonden tussen 29 maart en 12 mei 2016.

- **Woningcorporatie Zayaz:**
Hermia Brummelkamp, Coördinator team wijken.
- **Woningcorporatie Brabant Wonen:**
Koen van Riel, Adviseur Veiligheid.
- **Centrum voor Trajecten en Bemoeizorg (CvTB):**
Yurin de Weijer, Hulpverlener.
- **Wijkteam 's-Hertogenbosch:**
Bart Geluk, Teamleider wijkteam gemeente s'- Hertogenbosch.
- **Gemeente Nijmegen**
Carmen Polman, Manager Veiligheidshuis.
Moniek Somsen, Procesregisseur multiprobleemhuishoudens.
- **Gemeente Amersfoort**
Renate de Wit, Coördinator woonoverlast.