

# VvE: preventie en de aanpak van woonoverlast

Versie: september 2011

## Ervaart u woonoverlast?

Als inwoner wilt u plezierig wonen in uw stad of dorp. Soms lukt dat niet. Heeft u bijvoorbeeld last van asociaal gedrag, geluidsoverlast en/of intimidatie in uw woonomgeving, dan kan er sprake zijn van woonoverlast. In de Aanpak woonoverlast gemeente, politie en woningcorporaties samen. Het verbeteren van het woongenot van de bewoners die overlast ervaren, staat centraal in de Aanpak Woonoverlast.

## Verantwoordelijkheden

De eigenaar van een woning is verantwoordelijk om te zorgen dat er geen woonoverlast door omwonenden wordt veroorzaakt. Een Vereniging van Eigenaars mag namens de bewoners en gebruikers eisen dat de overlastgevende bewoner de regels naleeft en handhaven als de overlastgever zich hier niet aan houdt.

Een eigenaar binnen het VvE-verband mag van de VvE eisen dat deze optreedt tegen overlast veroorzakend gedrag van één van de bewoners. De VvE moet in dat geval optreden.

## Huishoudelijk reglement

Om te kunnen optreden is een huishoudelijk reglement noodzakelijk, waarin afspraken zijn gemaakt omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de eigen woning. In het [modelreglement bij splitsing appartementsrechten van januari 2006 \(PDF\)](#) is hiervan een voorbeeld te vinden. Het is raadzaam om bij oprichting van een VvE of bij het vernieuwen van de afspraken van een VvE, dit modelreglement uit 2006 als leidraad te hanteren voor het maken van de afspraken. Als u van dit modelreglement gebruik wilt maken voor een bestaande VvE, dan moet het modelreglement formeel door de VvE van toepassing zijn verklaard.

## Welke maatregelen kan de VvE nemen?

- **Contact leggen**

Bij woonoverlast is het belangrijk dat eerst wordt aangegeven aan de overlastgever dat er overlast wordt veroorzaakt. Als de overlastgever niet weet wat er mis is, kan hij het ook niet oplossen. Spreek de overlastgever op een rustig moment vriendelijk aan op zijn gedrag. Ruzie maakt de situatie alleen maar vervelender en waarschijnlijk stopt de overlast niet. De VvE kan hier een bemiddelende rol in spelen of een bemiddelaar inschakelen, om erger te voorkomen.

- **Melden**

Als het contact niet leidt tot het stoppen van de overlast, dan is het belangrijk om de woonoverlast te melden bij politie of gemeente.

- **Dossiervorming**

De meldingen zijn belangrijk voor de dossiervorming die nodig is om eventuele vervolgstappen te laten slagen. Zorg er dus voor dat er voldoende bewijs is van herhaalde, ernstige overlast in de vorm van klachtformulieren, logboeken, aangiften, video-opnames en andere middelen.

- **Boete opleggen**

Het is mogelijk als VvE om de overlastgever een boete op te leggen, als dit is vastgelegd in het huishoudelijk reglement. In artikel 41 van het modelreglement 2006 is bepaald dat bij overtreding of het niet-nakomen van één van de bepalingen, het bestuur van de VvE aan de overlastveroorzaker een schriftelijke waarschuwing zal toesturen per aangetekende brief en hem zal wijzen op de overtreding. Geeft de overlastveroorzaker vervolgens binnen een maand geen gevolg aan die waarschuwing, dan kan het bestuur hem een éénmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering wordt bepaald. De te verbeuren boetes komen vervolgens ten goede aan de VvE.

# Landelijk Platform Woonoverlast<sup>1</sup>

*samen voor een betere buurt*

- **Ontzegging van gebruik de woning**

Aan de overlastveroorzaker kan ook door de VvE het gebruik van zijn privégedeelte worden ontzegd. In artikel 39 van het modelreglement 2006 is bepaald dat door de algemene ledenvergadering van de VvE eerst een waarschuwing wordt gegeven. Als de overlast aanhoudt, dan kan de vergadering daadwerkelijk besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé en gemeenschappelijk gedeelte.

Dit is een verstrekkende maatregel en daarom gelden rondom deze maatregel extra waarborgen om de feitelijke situatie in beeld te krijgen (dossier):

- Er moet een gesprek plaatsvinden tussen overlastgever en de personen die aangeven dat zij overlast ervaren. Hierbij is het belangrijk dat hier sprake is van hoor en wederhoor, dus dat de overlastgever ook zijn verhaal moet kunnen vertellen. Een onafhankelijke gesprekleider (bv buurtbemiddeling) kan hierbij helpen. In dit gesprek worden concrete afspraken gemaakt over de feitelijk ervaren overlast en welke oplossingen worden gevonden. De uitkomsten worden schriftelijk aan de betrokkenen verstrekt.
- Elke keer dat het gedrag van de overlastgever niet correct is, stuurt de VvE hierover een brief aan de overlastgever.
- Mocht de situatie niet veranderen, dan wordt de overlastgever voor een gesprek uitgenodigd. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met het bijeenroepen van een vergadering en wel bij aangetekende brief met vermelding van de bezwaren die gerezen zijn.
- In de betreffende vergadering kan dit besluit alleen worden genomen met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal stemmen. In die vergadering moeten 2/3 van het totaal aantal eigenaren (of hun vertegenwoordigers) aanwezig zijn.
- Lukt dit niet, dan moet tussen twee en zes weken daarna een nieuwe vergadering worden uitgeroepen. Na het besluit geldt nog een begunstigingstermijn voor de overlastveroorzaker van één maand nadat het besluit per aangetekend schrijven aan die overlastveroorzaker is verzonden.

## **Welke maatregelen kan een VvE-lid zelf nemen?**

- **In gesprek gaan met de overlastgever**

U kunt als VvE-lid een gesprek organiseren met de overlastgever en degenen die overlast ervaren. Uitkomst van dit gesprek kan een brief zijn waarin duidelijk staat vermeld waaruit de overlast bestaat en wanneer de overlast wordt veroorzaakt en de gemaakte afspraken. Een kopie van de brief kan wordt gestuurd naar het bestuur van de VvE. Als er geen brief wordt opgesteld, is het raadzaam het VvE-bestuur te laten weten dat er gesprekken worden gevoerd.

- **Dossiervorming**

Ook als VvE-lid kunt u bijdragen aan de dossiervorming door zoveel mogelijk meldingen van de overlast te doen, logboeken bij te houden, aangiften te doen, videoopnamen te maken en andere middelen in te zetten.

- **Beroep doen op het burencrecht**

In geval van ernstige onrechtmatige overlast kan een beroep worden gedaan op het burencrecht. De gang naar de (kort geding) rechter kan door iedere benadeelde worden gemaakt. Als direct omwonende zult u zich dan wel moeten wenden tot een advocaat. Die zal vervolgens in overleg een zogenaamde "dagvaarding" opstellen. Dat is een schriftelijk document, waarin uiteen wordt gezet dat er overlast wordt ervaren, wat de aard van de overlast is, de frequentie als ook de ernst van de overlast. Er moet dan daadwerkelijk sprake zijn van dusdanige ernstige hinder dat moet worden gesproken van 'onrechtmatige overlast'. Vervolgens zal de advocaat de dagvaarding laten betekenen door de deurwaarder bij de overlastgever en zal een procedure worden opgestart. Deze procedure kunt u niet zonder advocaat voeren. Dat betekent dat er kosten verbonden zijn aan een dergelijke procedure.

# **Landelijk Platform Woonoverlast**<sup>2</sup>

*samen voor een betere buurt*

## Welke maatregelen kan een verhuurder/VvE-lid nemen?

- **Huurder is overlastgever**

Het komt ook voor dat een huurder van een VvE-woning overlastgever is. De eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk om te zorgen dat zijn huurder geen overlast veroorzaakt. Afspraken hierover kan de eigenaar maken in het huurcontract dat hij heeft met de huurder. De eigenaar heeft als uiterste mogelijkheid om de rechter te vragen de huurovereenkomst te ontbinden als de huurder zich niet aan de gemaakte afspraken houdt.

Voordat met deze procedure wordt begonnen, is het natuurlijk verstandig dat de eigenaar en de overlasthebber eerst met de overlastveroorzaker/huurder een gesprek aangaan en te bekijken of het mogelijk is dat de huurder zelf de huurovereenkomst opzegt. Dit heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst wordt ontbonden met wederzijds goedvinden.

Indien de eigenaar geen actie onderneemt, kan de VvE een aangetekende brief sturen aan de eigenaar om de eigenaar te melden dat zijn huurder overlast veroorzaakt en hem te attenderen dat hij de een verantwoordelijkheid heeft om te zorgen dat zijn huurder geen overlast meer geeft.

Als de huurder ontkent overlast te veroorzaken of niet mee wil werken aan een vrijwillige beëindiging van de huurovereenkomst, dan zal de huurovereenkomst door de eigenaar moeten worden opgezegd.

In de wet zijn eisen genoemd waaronder de huurovereenkomst kan worden opgezegd door de verhuurder:

- “de huurder gedraagt zich niet zoals een goed huurder betaamt”.
- De brief met opzegging van de huurovereenkomst bevat reden van de beëindiging (aard, ernst en omvang van de overlast) en er moet de mogelijkheid worden geboden om binnen 6 weken te reageren op de brief. De overlastgever kan dan alsnog vrijwillig tot beëindigen overgaan. Dan is de procedure voor ontbinding niet meer nodig.
- Als huurder niet reageert of niet instemt met de beëindiging, dan moet door de eigenaar bij de kantonrechter ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd.
- De kantonrechter zal dit alleen doen als hij de aard, de ernst en de omvang van de overlast zo groot vindt, dat ontbinding terecht is. Dossievorming met meldingen, logboek en andere bewijzen die de overlast duidelijk maken en hoe vaker de overlast zich in korte periode opvolgt, des te groter de kans van slagen.