



Woonoverlast

Een naslagwerk voor huurders over
woonoverlast en hinder in de woonomgeving

Woonoverlast

Woonoverlast

Een naslagwerk voor huurders over
woonoverlast en hinder in de woonomgeving

Eerste druk, juli 2024

Inhoud

Inleiding 10

1 Wat is woonoverlast? 12

Inleiding 13

- 1.1 Gevolgen van overlast 13
- 1.2 Definities van woonoverlast 13
 - Definitie woonoverlast ccv 14
 - Definitie woonoverlast Wet aanpak woonoverlast 14
- 1.3 De mate van overlast 14

2 Vormen van burenoverlast 16

Inleiding 17

- 2.1 Geluidsoverlast 17
 - Geluidhinder door 'gewone' leefgeluiden 17
 - Maatregelen om rekening met elkaar te houden 18
 - Wat is geluidsisolatie en geluidsdemping? 18
 - Preventieve maatregelen in het gebouw 18
 - Zelf aan te brengen 19
 - Huisregels 19
 - Incidentele geluidshinder 19
 - Langdurig klussen/verbouwen 20
 - Overlast door apparatuur 20
 - Extreme geluidshinder 20
- 2.2 Overlast door kinderen en jongeren 21
 - Leef- en speelgeluiden 21
 - Brutaal of ongecorrigeerd gedrag 21
 - Maak je je zorgen? 22
 - Hangjongeren 22
- 2.3 Overlast door verloedering, vervuiling en (brand)gevaarlijke situaties 22
 - Zwerfvuil 22
 - (Brand)onveilig gedrag 23
 - Verloedering of nalatigheid 23
 - Ongedierte 23
- 2.4 Overlast door gasten van je burens (toeristen, bezoek, overbewoning) 24
 - Overbewoning 24
 - Onder(ver)huur 24
 - Toeristenverhuur 24
 - Bezoek 25
 - Illegale activiteiten 25
- 2.5 Overlast door rook 25
 - Overlast door houtstook en barbecue 26
 - Overlast door rokers 27

- 2.6 Burenconflict 27
 - Onenigheid over schuttingen 27
 - Onenigheid over parkeerplaatsen 28
 - Onenigheid over camera's 28
 - Conflicterende of andere leefstijlen 29
- 2.7 Overlast door agressie, intimidatie, discriminatie of stalking 29
- 2.8 Overlast en onderliggende problemen 30
 - Overlast in relatie tot onbegrepen gedrag 30
 - Overlast door verslaving 30
 - Overlast en zorg 30
 - Zorgen over je buur 31

3 Burenoverlast, wat doe je eraan? 32

- Inleiding 33
- 3.1 Met de overlastgever in gesprek 33
 - Advies bij het gesprek? 33
 - Liever een brief? 34
- 3.2 Buurtbemiddeling 34
 - Mediation 35
- 3.3 Ga in deze gevallen niet in gesprek 36
- 3.4 Overlast melden bij instanties 36
 - Wanneer heeft melden zin? 36
 - Meldingsschuwheid 37
 - Meeste oplossingen zijn niet juridisch 37
- 3.5 Overlast door een huurder 37
 - Wat kan de verhuurder doen? 37
 - Nalatige verhuurder 38
- 3.6 Overlast door een eigenaar-bewoner 39
 - Waarschuwing van de vve 39
- 3.7 Dossieropbouw 39
 - Over privacy van je buur 40
- 3.8 Melden bij de gemeente 40
- 3.9 Gedragsaanwijzing 41
- 3.10 Verdere juridische stappen 42
- 3.11 Samen met je burens actie ondernemen 43
- 3.12 Stappenplan aanpak burenoverlast 43

4 Overlast door je verhuurder 44

- Inleiding 45
 - Wat kun je doen? 45
 - Meld misstanden 45
- 4.1 Overlast door gebreken of achterstallig onderhoud 45
 - Onderhouds-verantwoordelijkheden 46
 - Veelvoorkomende gebreken 47
 - Samen met je burens 48
 - Toelichting stappenplan 48

- 4.2 Overlast door gedrag van je verhuurder **50**
 - Wet goed verhuurderschap **51**
 - Veelvoorkomende vormen van overlast **51**
- 4.3 Overlast door verbouwende verhuurder **52**
 - Overlast door verbouwing in de buurt **53**

5 Overlast vanuit de omgeving 54

- Inleiding **55**
 - Van het kastje naar de muur **55**
- 5.1 Overlast door infrastructuur **55**
 - Wegen **55**
 - Spoor **56**
 - Vliegtuigen **56**
 - Windmolens **56**
- 5.2 Overlast door bedrijven of instellingen **57**
 - Luchtvervuiling **57**
 - Geluid of bezoekers **58**
 - Vuilnis en rotzooi op straat **58**
- 5.3 Overlast door leegstand **58**
- 5.4 Overlast door dak- en thuisloosheid **59**

6 Wetten, regels en relevante spelers 62

- 6.1 Wet- en regelgeving **63**
 - Burenrecht **63**
 - Huurrecht **63**
 - Wet goed verhuurderschap **64**
 - Gemeentelijke regels en Algemene Plaatselijke Verordening **64**
 - Strafrecht **64**
 - Bestuursrecht **64**
 - De Woningwet **64**
 - Wet aanpak woonoverlast **65**
 - Algemene Verordening Gegevensbescherming **65**
- 6.2 Relevante spelers **66**
 - Buurthuis **67**
 - Buurtteam/wijkteam gemeente **67**
 - Wijkbeheer woningcorporatie **67**
 - Bewonerscommissie en huurdersorganisatie **67**
 - Verhuurder **67**
 - Wijkagent **68**
 - Buurtbemiddeling **68**
 - Nationale Hulplijn Woonoverlast **68**
 - Gemeente **69**
 - Burgemeester **69**
 - Rechter **69**
 - De GGD **70**

Vereniging van Eigenaren 70
Huurteam 70
Huurderslijn Woonbond 71
Huurcommissie 71
Juridisch Loket 71
Overlastadvies.nl 72
Het ccv 72
Landelijke Samenwerkingsverband Actieve Bewoners 72

7 Woonoverlast voorkomen 74

- Inleiding 75
- 7.1 Goede woning(ver)bouw 75
- 7.2 Sociaal contact en binding 75
 - Buurthuizen 76
 - Bewonersinitiatieven 76
 - Buurtbankjes 76
- 7.3 Betrokkenheid en preventief handelen 77
 - Afspraken 77
 - Training en begeleiding 77
 - Maatwerk en betrokkenheid in de wijk 77
- 7.4 Passende zorg 78

8 Een taak voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties 80

- Inleiding 81
- 8.1 Wat kun je als bewonerscommissie betekenen? 81
 - In individuele gevallen 81
 - Op complexniveau, voorkomen 82
 - Signalen verzamelen en bespreken 82
 - Afspraken met de verhuurder en andere organisaties 83
- 8.2 Wat kun je als huurdersorganisatie betekenen? 83
 - Op verhuurderniveau, adviseren over beleid 83
 - Onderzoek waar de knelpunten zitten 83
 - Staat van de woningen 84
 - Communicatie 84
 - Op gemeenteniveau, lokale prestatieafspraken 84
 - Voorbeelden van prestatieafspraken woonoverlast 85

Bijlagen

- 1 Begrippenlijst 89
- 2 Bronnen 92



Inleiding

Elke nacht schreeuwende buren, laagvliegende vliegtuigen of intimidatie door je verhuurder. Woonoverlast is een breed begrip en kent vele vormen. In essentie gaat het over hinder die je ervaart en ervoor zorgt dat je niet prettig en veilig kunt wonen. In dit boekje nemen we naast woonoverlast in en rondom de woning, ook overlast in de bredere woonomgeving mee.

Elke ervaring van overlast hangt samen met de persoon. De een is bijvoorbeeld gevoeliger voor geluid dan de ander en van de mensen naast je kun je misschien meer hebben dan van je bovenbuur. Jij kan woonoverlast ervaren, maar dat wil nog niet zeggen dat een externe partij dat ook objectief vast zou stellen. Daarvoor zou er sprake moeten zijn van ernstige en aanhoudende overlast. Maar dat betekent niet, dat je bij 'lichtere' vormen van overlast niets kunt doen.

In alle gevallen is het goed je te realiseren dat er bij woonoverlast altijd twee partijen betrokken zijn: jijzelf, als degene die overlast ervaart, en de ander die –in elk geval in jouw beleving– overlast veroorzaakt. Het is misschien een idee dat ver van je af staat, maar het kan ook zo zijn dat die ander zich er totaal niet bewust van is dat hij of zij overlast veroorzaakt. Of dat een ander overlast ervaart van jou. Het is goed om dit in je achterhoofd te houden, als je aan de slag gaat om het woonoverlastprobleem op te lossen.

In dit boekje bespreken we verschillende vormen en voorbeelden van overlast en zetten we uiteen welk handelingsperspectief je hebt als je woonoverlast ervaart.

Overlast door buren en anderen die in de directe omgeving wonen of verblijven, is de meest voorkomende vorm van woonoverlast. Hoofdstuk 2 gaat over deze 'burenoverlast' en hoofdstuk 3 over wat je aan burenoverlast kunt doen. In hoofdstuk 4 gaan we dieper in op overlast door je verhuurder en in hoofdstuk 5 op overlast vanuit de omgeving. In hoofdstuk 6 zetten we het speelveld uiteen van de belangrijkste wet- en regelgeving en instanties die je tegen kunt komen als je woonoverlast wilt aanpakken. Het voorkomen van woonoverlast komt aan bod in hoofdstuk 7. Hierbij geven we ook voorbeelden van wat je zelf in je buurt kunt doen. Hoofdstuk 8 gaat tot slot in op de rol die bewonerscommissies en huurdersorganisaties kunnen spelen in het tegengaan van woonoverlast.

Wist je dat?

Onder woonoverlast wordt door- gaans overlast tussen buren verstaan. De meest gemelde vorm van overlast tussen buren is geluidsoverlast. Het overgrote deel van burenconflict en woonoverlast wordt opgelost door samen te praten en afspraken te maken, zelfstandig of onder bege- leiding van een buurtbemiddelaar. Alleen als dat niet werkt en er sprake is van aanhoudende en ernstige overlast, kun je bijvoorbeeld een ver- huurder, Vereniging van Eigenaren, gemeente of in het uiterste geval een rechter betrekken. In de praktijk leidt woonoverlast alleen in zeer extreme situaties tot juridische stappen.

Hoofdstuk 1

Wat is woonoverlast?

Inleiding

In dit boekje benaderen we woonoverlast vanuit de ervaring van huurders. We bespreken veel voorkomende vormen van overlast waar mensen over melden.

Begrip van wat er zoal onder overlast kan vallen, kan helpen om (h)erkenning te vinden voor jouw ervaring en inzicht te krijgen in wat je kunt doen.

We gaan in op verschillende voorbeelden en situaties van overlast en geven aan wat je eraan zou kunnen doen.

De kaders en benamingen die we in dit hoofdstuk gebruiken voor vormen van overlast zijn niet uitsluitend, in veel situaties zal er overlap zitten. Geluidsoverlast kan bijvoorbeeld samengaan met burencflict en verloedering. Ook kan het zo zijn dat jouw specifieke ervaring van woonoverlast niet in dit boekje staat, dat betekent niet dat je geen overlast ervaart of dat er niks aan te doen is.

1.1 Gevolgen van overlast

Je thuis is je veilige haven, daar waar je kunt ontspannen. Als dat niet meer kan, heeft dat een enorme impact op je leven. Het kan veel stress en spanning of andere gezondheidsklachten geven. Het is daarom belangrijk om actie te ondernemen om iets aan de overlast te doen.

Dit boekje helpt je daarbij. We willen je ook een realistisch beeld geven van je mogelijkheden: Woonoverlast stoppen is geen gemakkelijke klus. De kans is groot dat je er hulp bij nodig hebt. Die hulp is er, bijvoorbeeld buurtbemiddeling, maar tegelijkertijd is het niet zo dat allerlei instanties klaar staan om zich aan jouw kant te scharen. Je zult veel zelf moeten doen.

Net zo belangrijk als actie ondernemen, is om zo goed mogelijk je leven te blijven leven. Probeer daarom niet té veel gefocust te zijn op de overlast en ook regelmatig afleiding te zoeken in leuke dingen doen op plekken waar je geen stress ervaart.

1.2 Definities van woonoverlast

Hoe kijken instanties naar woonoverlast en wat zeggen wet- en regelgeving erover? Dit helpt om je ervaring van overlast te toetsen aan een breder kader, wat bijvoorbeeld een rechter zou doen als het tot een zaak komt. Dat geeft een meer 'objectief' oordeel over de woonoverlast, naast de subjectieve ervaring.

Definities van woonoverlast kunnen nogal taai zijn om te lezen. Wat opvalt bij de definities en relevant is voor het begrip van woonoverlast, is dat er wordt gekeken naar:

- Wat woonoverlast inhoudt; ernstige en herhaaldelijke *hinder*.
- Waar het plaatsvindt; *in of rondom een woning en erf*.
- Wie last heeft; *omwonenden*.
- De mate waarin het plaats vindt; *herhaaldelijk en ernstig*.
- Wie verantwoordelijk zijn (voor een oplossing); *de overlastgever en/of degene voor wie hij verantwoordelijk is én de verhuurder van de woning/het erf*.

Als we de definities volgen gaat woonoverlast in essentie dus over ernstige hinder in de woonomgeving waardoor iemands woongenot wordt aangetast. De verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de bewoner of eigenaar van de plek waaruit de overlast komt.