



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Informatieblad

Aanpak woonoverlast en verloedering

Aanpakken en voorkomen van fysieke en sociale woonoverlast



Veel bewoners in Nederland ervaren overlast, verloedering en gevoelens van onveiligheid. De oorzaken lopen uiteen van overlast door jongeren op straat of door buren, tot zwerfafval en verloederde panden. Zeker niet alleen in de grote steden, maar ook in kleinere gemeenten ervaren mensen overlast.

Een groot deel van de overlast die mensen ervaren is *woonoverlast* - hinder in en rond de woning. Dat kan variëren van een blaffende hond tot drugspanden.

Woonoverlast vermindert het woongenot, verstoort de relatie tussen buren en bedreigt de leefbaarheid van de woonomgeving. Een buurt die langzaam 'een beetje' verloedert kan verworden tot een onleefbare plaats met extreme vormen van overlast of zeer gevaarlijke en ongezonde situaties. Zo'n buurt weer prettig, gezond en veilig krijgen is een hele opgave. Het is dus zaak ruim op tijd in te grijpen bij woonoverlast, of liever nog: het te voorkomen.

Gemeenten centraal in aanpak

Het gemeentebestuur is een belangrijke verbindende factor in het proces van het aanpakken van woonoverlast. Het college van Burgemeester en Wethouders schept de voorwaarden waaronder gemeenteambtenaren de aanpak uitvoeren. Het college draagt zorg voor consistentie in aanpak en beleid. Daarnaast heeft het college de belangrijke publieke taak om duidelijk uit te stralen naar bewoners en ambtenaren: woonoverlast wordt niet getolereerd.

De handreiking 'Aanpak woonoverlast en verloedering' biedt gemeentebesturen en -ambtenaren praktische ondersteuning bij het aanpakken van woonoverlast. De handreiking is gebaseerd op ervaringen uit de praktijk. Veel van die ervaringen zijn als voorbeelden opgenomen. Daarnaast biedt de handreiking een overzicht van het instrumentarium dat gemeenten kunnen inzetten om woonoverlast aan te pakken. Zowel juridische als niet-juridische instrumenten worden toegelicht. De handreiking bevat relevante wetsteksten, verwijzingen naar meer informatie, casussen en modelbrieven voor bestuursrechtelijke stappen.

De gemeente is vanwege de unieke kennis over de lokale situatie en haar verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid en veiligheid van wijken de aangewezen partij om de regie te voeren over de aanpak en preventie van woonoverlast. Dat betekent geenszins dat gemeenten er alleen voor staan. Bewoners, Rijksoverheid, maatschappelijke organisaties, onderwijsinstellingen, zorginstellingen, politie enzovoort, zijn samen verantwoordelijk voor het voorkomen en aanpakken van woonoverlast.

De Rijksoverheid werkt bijvoorbeeld aan het aanpakken van fysieke en sociale overlast, onder andere door:

- Wetgeving, zoals de wetten Victor, Victoria, Damocles en de Rotterdamwet;
- Actieprogramma's, zoals het Actieplan 'Overlast en verloedering';
- Het verspreiden van kennis en hulpmiddelen, zoals het 'Onderzoek woonoverlast' en de handreiking 'Aanpak woonoverlast en verloedering'.

Woonoverlast voorkomen en aanpakken: diverse middelen

Er staan gemeenten veel verschillende middelen ter beschikking om woonoverlast te voorkomen en aan te pakken. Het is van belang steeds die middelen te kiezen die bij de aard van de overlast passen en geen oneigenlijke of te zware middelen te gebruiken voor 'lichtere' vergrijpen. Veel overlastsituaties zijn op te lossen met niet-juridische middelen als mediation. Let wel: wacht bij een niet-juridische aanpak niet te lang met het - tegelijkertijd - opstarten van een traject met juridische middelen.

De verschillende middelen zijn niet bij iedereen even bekend. Er zijn vragen als: wat kunnen we aanpakken? Welke aanpak is in welke fase het meest geschikt? Zijn er ook minder zware sancties dan het sluiten van het pand, die toch effect hebben? In welke gevallen is een bepaalde wet nu precies inzetbaar?

Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering

De handreiking 'Aanpak woonoverlast en verloedering' zet de middelen om woonoverlast aan te pakken op een rij, legt de werking uit en helpt keuzes te maken. Het zwaartepunt van de handreiking ligt bij de bestuursrechtelijke instrumenten: middelen die gemeentebestuurders kunnen inzetten. Het uitgangspunt daarbij is werken van 'licht naar zwaar'. Met andere woorden: zet bemiddeling of een lichte handhavingmethode in als dat voldoende is, maar gebruik ook de zwaardere middelen als de wetten Victoria en Damocles wanneer een ernstige situatie daar om vraagt. De handreiking helpt bij het uiteenrafelen van woonoverlastgevallen en bij het uitkiezen van het best inzetbare middel bij die gevallen. Hieronder vindt u een overzicht van de juridische (privaat, bestuurs- en strafrechtelijke) middelen die bijvoorbeeld kunnen worden ingezet om woonoverlast aan te pakken.

Juridische middelen om overlast aan te pakken

| Situatie | Strategie |
|---|--|
| Bewoners onderling (privaatrechtelijk) | |
| Overlast door huurders Overlast door slecht huurdersgedrag, geluid, stank, dieren, hennep, drugshandel- en gebruik, geweld, pesten | Verhuurder verzoekt rechter op basis van Huurrecht (boek 7 van Burgerlijk wetboek) om ontbinding of beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder moet hiervoor overlastverbod opnemen in huurovereenkomst |
| Overlast door burens Overlast door geluid, stank, dieren, hennep, drugshandel- en gebruik, geweld, pesten | Bewoners verzoeken rechter op basis van Burenrecht (boek 5 van Burgerlijk wetboek) om overlastverbod, contactverbod, straatverbod. |
| (Illegale)bedrijfsvoering (bestuursrechtelijk) | |
| Hennepkwekerij Overlast door brandgevaar, stankoverlast | Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Wet Ruimtelijke Ordening en bestemmingsplan. |
| Hobby waarbij de grens met bedrijfsmatigheid wordt overschreden, zoals dierenhouderij, permanente bewoning vakantiehuis of garage. Overlast door geluid, stank, hinderlijke inloop, verpaupering pand, brandgevaar | Wet Ruimtelijke Ordening en bestemmingsplan. |

| Situatie | Strategie |
|----------|-----------|
|----------|-----------|

Verloedering (bestuursrechtelijk)

| | |
|---|---|
| Vervallen pand/achterstalling onderhoud Overlast door vervuiling, verpaupering, vandalisme, verloedering, ongedierte, asbest, stank | Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Welstandsnota. |
| Verloederde of vervuilde woning Overlast door stank, vervuiling, ongedierte, asbest, brandgevaar, bedreiging gezondheid woonomgeving | Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening, Wet milieubeheer of afvalstoffenverordening. |
| Verloederde of vervuilde tuin Overlast door stank, vervuiling, ongedierte, (Eventueel ook: achteruitgang lichtinval, bouwkwaliteit en welstand) | Bouwverordening Wet milieubeheer of afvalstoffenverordening. |
| Vuil op straat Overlast door vervuiling openbare ruimte, stank, ongedierte | Afvalstoffenverordening |

Overlastgevend gedrag (bestuursrechtelijk en strafrechtelijk)

| | |
|---|--|
| Geluidsoverlast rondom de woning Overlast door lawaai van bijvoorbeeld apparatuur, dieren of menselijke gedragingen | Algemene Plaatselijke Verordening Burengerucht (artikel 431 Sr) |
| Vervuiling door dieren Overlast door uitwerpselen, stank | Bouwverordening, Algemene Plaatselijke Verordening |
| Overbewoning (hoeft niet altijd overlastgevend te zijn!) Overlast door geluid | Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening (In geval van bedrijfsmatig onderdak verlenen spelen ook de Wet Ruimtelijke Ordening en het bestemmingsplan.) |
| Hangjongeren (in portiek bijvoorbeeld) Overlast door ruzie zoeken, treiteren, rondhangen, geluid, geweld, vernieling, zwerfafval | Algemeen Plaatselijke Verordening en Gemeentewet (bijvoorbeeld gebiedsontzegging, samenscholingsverbod, alcoholverbod). |

Ernstige/hardnekkige overlast (bestuursrechtelijk)

| | |
|---|---|
| Overtreding van bouwvoorschriften, met als gevolg een bedreiging van de leefbaarheid, veiligheid of gezondheid (met een duidelijke kans op herhaling) Ernstige overlast door brandgevaar, ernstige vervuiling, stank, verpaupering, instortingsgevaar, bewuste verkrotting | Artikel 97 Woningwet (Rotterdamwet) |
| Drugspand Ernstige overlast door geluid, stank, hinderlijke inloop, ruzie zoeken, rondhangen, geweld, afval | Artikel 13b Opiumwet (wet Damocles) |
| Bedreiging van de veiligheid en gezondheid van de leefomgeving en de openbare orde (bijvoorbeeld door wapenhandel, prostitutie of drugshandel en -gebruik) Ernstige overlast door hinderlijke inloop, ruzie zoeken, rondhangen, geluid, geweld, zwerfafval | Artikel 174a Gemeentewet (Wet Victoria) |
| Leegstand/verkrotting (na sluiting pand) Overlast door verpaupering, vervuiling, achteruitgang bouwkwaliteit en welstand (na sluiting van een pand op basis van Damocles, Victoria of Rotterdamwet (art 97 Woningwet) | Artikel 14 Woningwet en artikel 77 Onteigeningswet (Wet Victor) |

Andere strafbare gedragingen (Strafrechtelijk)

| | |
|--|---|
| Bedreiging, discriminatie of geweld tegen personen of goederen, Overlast kan gepaard gaan met vormen van belediging, intimidatie, bedreiging, discriminatie, vernielingen en fysiek geweld. | O.a. Artikel 137c Sr (discriminatie); Artikel 266 Sr (eenvoudige belediging); Artikel 285 Sr (bedreiging); Artikel 300 Sr (eenvoudige mishandeling); Artikel 350 (beschadiging goederen). |
|--|---|

Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag | www.vrom.nl

Woonoverlast is efficiënt te bestrijden als alle betrokken partijen samenwerken; zowel de gemeente en bewoners als politie, zorginstellingen, overheid, OM en andere partijen. De handreiking gaat uitgebreid in op het effectief opzetten van deze samenwerking. Met daarbij de inzet van de juiste middelen op het juiste moment en de toewijding van het gemeentebestuur wordt het beste resultaat bereikt.

Meer informatie

Iedere gemeente krijgt een aantal exemplaren van de handreiking toegestuurd. U kunt de handreiking ook online bekijken op www.vrominspectie.nl. Daar vindt u ook de publicaties 'Overlast en Verloedering: Evaluatie van de wetten Victoria en Victor' en 'Woonoverlast; analyse van de aanpak van woonoverlast en verloedering'.

De handreiking 'Aanpak woonoverlast en verloedering' is een uitgave van de VROM-Inspectie, in opdracht van de minister voor WWI. De handreiking verschijnt in het kader van het Actieplan 'Overlast en Verloedering', een onderdeel van het project 'Veiligheid begint bij voorkomen' van de Ministeries van Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het actieplan richt zich op het oplossen van knelpunten, die gemeenten en hun veiligheidspartners in de aanpak van diverse vormen van overlast ervaren.