



Beleidsregel 'Wet aanpak woonoverlast'

Gemeente Culemborg

Inleiding

In de gemeente Culemborg staat een veilige woon- en leefomgeving hoog op de agenda. Dat betekent onder meer dat we optreden tegen ernstige woonoverlast. Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen kan de woonoverlast in de stad toenemen. Denk bijvoorbeeld aan het toenemend aantal 'verwarde personen' of 'arbeidsmigranten' in de wijk en de stijgende populariteit van 'airbnb's'.

Sinds 1 juli 2017 is de 'Wet aanpak woonoverlast' (hierna Waw) van kracht. Hiermee kan de burgemeester specifieke maatregelen opleggen aan overlastgevers in zowel huur- als koopwoningen. Deze nieuwe wet vergroot de wettelijke mogelijkheid van de gemeenten in de aanpak van woonoverlast.

Huidige bevoegdheden voor aanpak van woonoverlast

Woonoverlast is niet nieuw. Er zijn momenteel verschillende (niet-) wettelijke mogelijkheden om (ernstige) hinder of overlast aan te pakken. Deze zijn:

- Inzet van buurtbemiddeling / mediation
- Opleggen van gedragsaanwijzing of ontbinding van huurovereenkomst (ingeval van huren)
- Het inzetten van artikelen 1a en 17 van de Woningwet;
 - Artikel 1a: de eigenaar of gebruiker van een woning is verplicht te zorgen dat de staat van de woning geen gevaar oplevert voor de gezondheid of veiligheid
 - Artikel 17: bevoegdheid om een woning te sluiten als de staat of het gebruik ervan een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of gezondheid is
- Artikel 174a gemeentewet (Victoriasluiting): bevoegdheid om een woning te sluiten bij verstoring van de openbare orde rond de woning
- 13b Opiumwet: de burgemeester kan een woning sluiten als er sprake is van drugshandel in de woning

Geconstateerd is dat er een instrument mist tussen het geven van een bestuurlijke waarschuwing en het tijdelijk sluiten van een woning. De Waw moet deze kloof vullen, zonder voorbij te gaan aan de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit.

Extra bevoegdheid op grond 151d Gemeentewet

Met artikel 151d Gemeentewet is het voor de raad mogelijk om de burgemeester bevoegdheid te verlenen om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast in en om een huur- en koopwoning, gedragsaanwijzing(en) op te leggen aan de overlastgever.

De burgemeester kan gedragsaanwijzingen opleggen aan:

- de overlastgever (huurder, verhuurder of eigenaar van een woning)
- de eigenaar van de woning die geen overlastgever is (bijv. Airbnb)

(Let wel: de bevoegdheid beperkt zich alleen tot overlast afkomstig van woonhuizen)

Mogelijke gedragsaanwijzingen zijn:

1. het geven van een bestuurlijke waarschuwing (staken van overlast gevende handelingen of juist actie ondernemen om overlast te stoppen (binnen een bepaalde tijd))
2. het opleggen van een dwangsom
3. het opleggen van een tijdelijk aanwezigheidsverbod in of bij de woning. De burgemeester kan een of meer personen (bewoners/bezoekers) een huisverbod opleggen voor een periode van 10 dagen. Dit verbod kan worden verlengd tot max. 4 weken

Ultimum remedium

Deze nieuwe bevoegdheid geldt als **ultimum remedium** en is alleen van toepassing als er geen ander geschikte manieren zijn om de overlast aan te pakken. Zijn die er wel, dan genieten ze de voorkeur boven de nieuwe bevoegdheid. Voordat de burgemeester maatregelen neemt moet er een stevig gedocumenteerd dossier liggen. Daarin moet staan dat er daadwerkelijk sprake is van objectief beoordeelde ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden en waaruit deze bestaat. Ook moet duidelijk zijn welke andere instrumenten zijn ingezet en waarom deze niet succesvol waren.

Extreme gevallen

In sommige gevallen is het echter belangrijk dat de burgemeester de mogelijkheid heeft de bevoegdheden die hem in de Waw zijn toegekend onmiddellijk in te zetten. Deze gevallen zijn:

- als er blijkt dat er sprake is van zodanige ernstige en ondukbare overlast en/of gevaar dat onmiddellijk ingrijpen vereist
- als er van een benadeelde/klager niet mag participeren in bemiddeling of mediation omdat de overlast samenhangt met of het gevolg is van criminaliteit

Psychische /psychiatrische aandoening bij overlastgever

Het kan gebeuren dat de overlastgever kampt met een psychische of psychiatrische aandoening. In zo'n geval zal rekening gehouden worden met de manier waarop deze situatie wordt aangepakt. De veroorzaker moet namelijk in staat zijn het hinderlijk gedrag te stoppen.

Juridisch kader

In artikel 151d van de gemeentewet is bepaald dat het voor de raad mogelijk is om de burgemeester de bevoegdheid te verlenen om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast in en om een huur- en koopwoning, gedragsaanwijzing(en) op te leggen aan de overlastgever. Dit artikel luidt:

Gemeentewet artikel 151d

1. De raad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, er zorg voor draagt dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt. **(Zorgplicht gebruiker woning)**
2. De in artikel 125, eerste lid, bedoelde bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het in het eerste lid bedoelde voorschrift wordt uitgeoefend door de burgemeester. De burgemeester oefent de bevoegdheid uit met inachtneming van hetgeen daaromtrent door de raad in de verordening is bepaald en slechts indien de ernstige en herhaaldelijke hinder redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan. **(Bevoegdheid burgemeester)**
3. Onverminderd de laatste volzin van het tweede lid kan de last, bedoeld in de eerste volzin van dat lid, een verbod inhouden om aanwezig te zijn in of bij de woning of op of bij het erf. Het verbod geldt voor een periode van tien dagen. De artikelen 2, tweede lid, en vierde lid, aanhef en onder a en b, 5, 6, 8, eerste lid, aanhef en onder a en b, 9 en 13 van de Wet tijdelijk huisverbod zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de burgemeester bij ernstige vrees voor verdere overtreding de looptijd van het verbod kan verlengen tot ten hoogste vier weken. **(Huisverbod)**

De raad kan de burgemeester de bevoegdheid verlenen door middel van een verordening. In dit geval is dat een artikel opnemen in de algemene plaatselijke verordening. Dit artikel luidt:

Art. 2:79 APV

1. Degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, draagt er zorg voor dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt. (Zorgplicht gebruiker woning)
2. Als de burgemeester een last onder dwangsom of onder bestuursdwang oplegt naar aanleiding van een schending van deze zorgplicht kan hij daarbij aanwijzingen geven over wat de overtreder dient te doen of na te laten om verdere schending te voorkomen. De burgemeester stelt beleidsregels vast over het gebruik van deze bevoegdheid. (Aanwijzingen en beleidsregels)
3. De last kan in ieder geval worden opgelegd bij ernstige en herhaaldelijke:
 - a. geluid- of geurhinder;
 - b. hinder van dieren;
 - c. hinder van degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn;
 - d. overlast door vervuiling of verwaarlozing van een woning of een erf;
 - e. intimidatie van derden vanuit een woning of een erf. (niet limitatieve lijst woonoverlast)

Voordelen en Risico's van WAW

Voordelen

Er zijn momenteel te weinig instrumenten om woningeigenaren die zelf ernstige overlast veroorzaken, of particuliere verhuurders die onvoldoende optreden tegen woonoverlast door huurders (bijv. studenten/toeristen) aan te pakken. Deze bevoegdheid is een bruikbare aanvulling op het bestaande instrumentarium.

In de praktijk zal het gaan om uitzonderingssituaties waarin betrokkenen echt niet willen meewerken aan de oplossing van het probleem. Het kan in belang van de gemeente zijn om bewoners te steunen in al lang slepende kwesties.

Nadelen/risico's

Het implementeren van de WAW biedt niet alleen de kansen, maar er heeft ook een aantal risico's. De belangrijkste zijn:

- *Geen financiële middelen rijk:* Het rijk stelt geen financiële middelen beschikbaar aan gemeenten voor de uitvoering van deze nieuwe bevoegdheid. De kosten en de werklust moeten dus met eigen middelen en vanuit de huidige personele invulling gedekt. Het gebruikmaken van de bevoegdheid zal het nodige vragen van de ambtelijke capaciteit vanwege de gevoeligheid voor bezwaar en beroep
- *Te hoge verwachtingen in stad, bij ketenpartners en intern:* het risico bestaat dat men te snel vraagt tot inzet van de bevoegdheid en stappen overslaat. Het creëren van de bevoegdheid zal zeer waarschijnlijk leiden tot de vraag om deze te gebruiken
- *Meer juridisering:* er kan het gevoel ontstaan dat de gemeente partij kiest in een conflictsituatie. Dit kan ten koste gaan van het (gevoel van) de neutrale positie

Advies partners van de gemeente

Met verschillende partners van de gemeente zijn de voor- en nadelen van implementatie gewogen. De uitkomst was eenduidig; de voordelen wegen zwaarder dan de bijkomende nadelen en risico's. Het advies is dan ook de wet te implementeren en maatregelen te nemen die risico's beheersbaar maken. Een belangrijke voorwaarde is het duidelijk vastleggen van de te nemen stappen. Daarnaast moeten de gemeente en de samenwerkingspartners organisatorische (procedurele) afspraken maken over casusregie, rolafbakening en mandatering, samenwerking bij dossiervorming, privacy, handhavingsstrategieën. Deze procedurele aanpak is hieronder uitgewerkt.

Procedurele aanpak Waw

Hieronder volgt een interne (figuur 1.1) en een externe (figuur 1.2 en 1.3) stappenplan om de implementatie van de Wet aanpak woonoverlast in goede banen te leiden.

Interne stappenplan

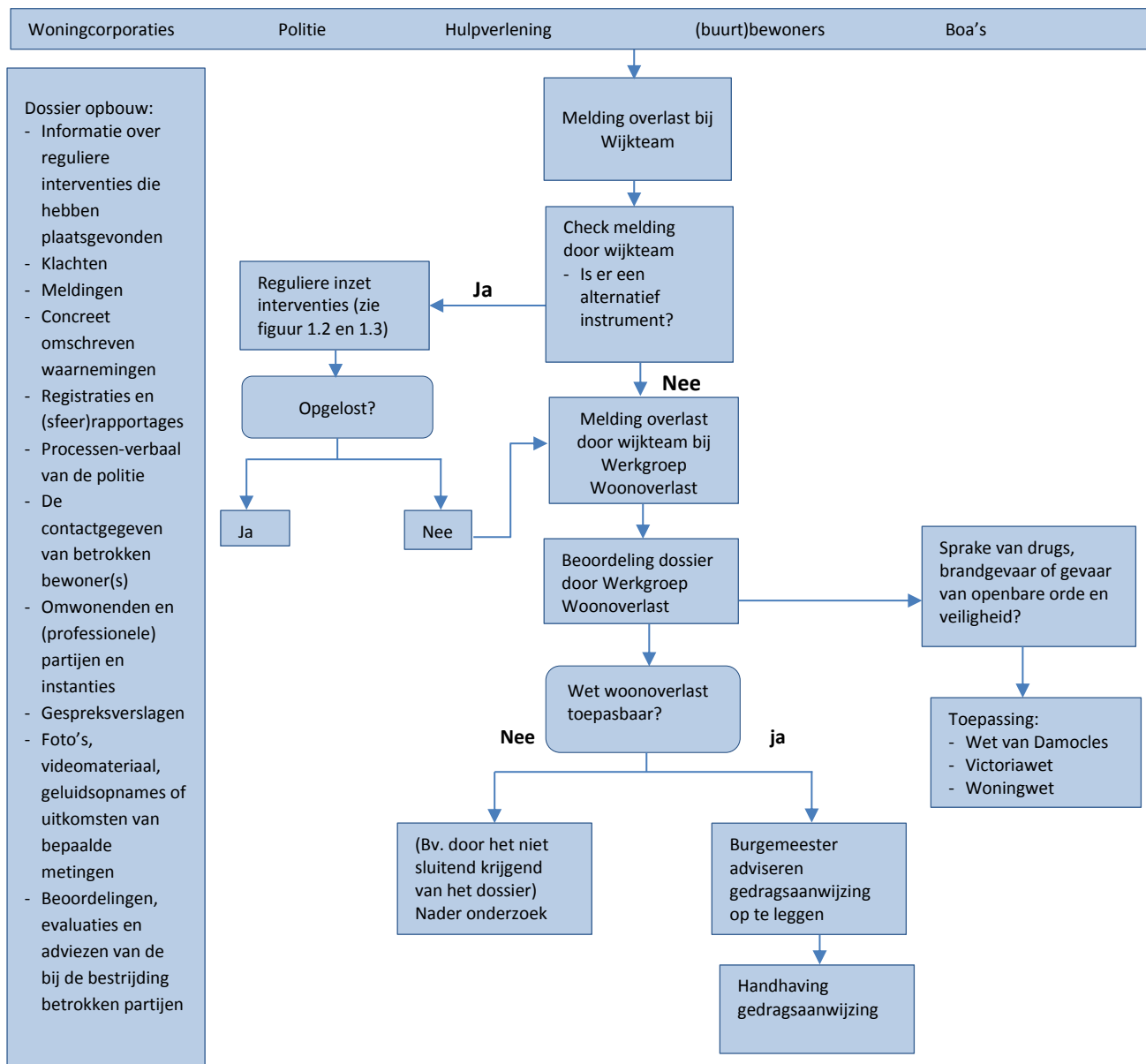
1. Een melding van (ernstige en herhaaldelijke) woonoverlast komt binnen bij het wijkteam. De melding kan gedaan worden door de woningcorporatie (kleurrijk Wonen), de politie, hulpverlening, (buurt)bewoners en/of boa's
2. Het wijkteam checkt of er een alternatief instrument voor handen is. Zo ja? Dan worden de reguliere interventies ingezet

3. Is er geen alternatief instrument voor handen, dan zet het wijkteam de melding door naar de Werkgroep Woonoverlast
4. De Werkgroep Woonoverlast beoordeelt het dossier
 - 4a. Is er sprake van acuut gevaar (drugs, brandgevaar, gevaar openbare orde en veiligheid), dan kan de burgemeester zware maatregelen treffen, zoals Wet Damocles, wet Victoria, Woningwet
 - 4b. Is de Waw toepasbaar en is dit wenselijk, dan adviseert de Werkgroep Woonoverlast de burgemeester de Waw toe te passen
 - 4c. Is de Waw niet toepasbaar of is dit niet wenselijk, dan wordt het dossier nader onderzocht
5. Handhaving van de gedragsaanwijzing

Vanaf de melding van woonoverlast moet er een dossier worden aangemaakt. Het dossier bevat de volgende documenten:

- Informatie over reguliere interventies die hebben plaatsgevonden
- Klachten
- Meldingen
- Concreet omschreven waarnemingen
- Registraties en (sfeer)rapportages
- Processen-verbaal van de politie
- De contactgegevens van betrokken bewoner(s)
- Omwonenden en (professionele) partijen en instanties
- Gespreksverslagen
- Foto's, videomateriaal, geluidsopnames of uitkomsten van bepaalde metingen
- Beoordelingen, evaluaties en adviezen van de bij de bestrijding betrokken partijen

Figuur 1.1 Interne stappenplan



Externe implementatie

Hieronder is een stappenplan 'Hoe om te gaan met woonoverlast' voor inwoners van de gemeente geschetst. Deze stappen hebben voorrang op de Waw. Er is onderscheid gemaakt tussen huur- en koopwoningen.

Woonoverlast Huurwoning

1. Ga in gesprek met de overlastgever

Stopt de overlast niet?

2. Meld de overlast bij de verhuurder. Deze zal u doorverwijzen naar buurtbemiddeling

Stopt de overlast niet?

3. Maak gebruik van mediation

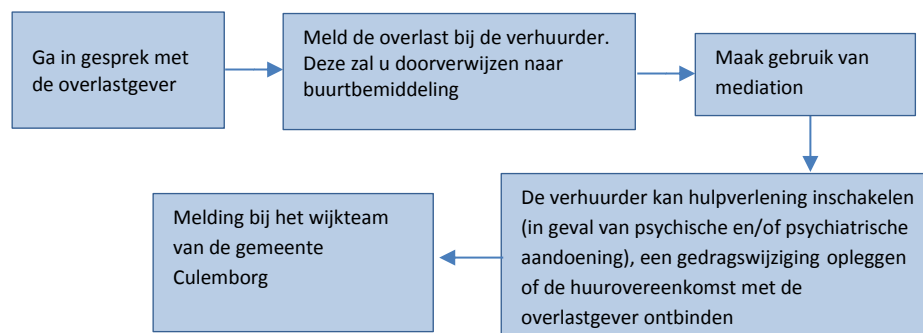
Stopt de overlast niet?

4. De verhuurder kan hulpverlening inschakelen (in geval van psychische en/of psychiatrische aandoening), een gedragswijziging opleggen of de huurovereenkomst met de overlastgever ontbinden

Stopt de overlast niet?

5. Melding bij het wijkteam van de gemeente Culemborg

Figuur 1.2 Externe procedure - huurwoning



Woonoverlast koopwoning

1. Ga in gesprek met de overlastgever

Stopt de overlast niet?

Stopt de overlast niet?

2. Meld de overlast bij een instantie (politie-wijkagent, gemeente). Deze zal u doorverwijzen naar buurtbemiddeling.

Stopt de overlast niet?

3. Maak gebruik van mediation

Stopt de overlast niet?

4. Hulp inschakelen bij een juridische instantie (bv. Juridisch loket)

Stopt de overlast niet?

5. Melding bij het wijkteam van de gemeente Culemborg

Figuur 1.3 Externe procedure - koopwoning

