VASTGOED JOURNAAL

# Mogelijkheid opleggen gedragsaanwijzing door burgemeester bij woonoverlast een feit!

03-02-2017 11:48

**Op basis van onderzoek is gebleken dat één op de drie Nederlanders met woonoverlast te maken heeft. Bart Poort, advocaat-partner bij Weebers Vastgoed Advocaten bespreekt in dit verband de Wet aanpak woonoverlast.**

Als gevolg van de wijzigingen in regelgeving rondom de zorg en woonbegeleiding is er ook een toename van overlast vanwege verwarde huurders. Woonoverlast heeft voor de woonomgeving en de betrokken bewoners grote gevolgen voor het woongenot en gevoelens van veiligheid. Volgens onderzoek door het Centraal Bureau van de Statistiek ervaart een half miljoen Nederlanders dermate veel hinder van de buren of omwonenden dat dit het dagelijks leven ernstig verstoort. Soms leidt deze overlast zelfs tot een gedwongen verhuizing. In verband met de aanpak van de woonoverlast is op 24 januari 2017 het wetsvoorstel Aanpak woonoverlast door de Eerste Kamer aangenomen.

**Gedragsaanwijzing opleggen**
De Wet aanpak woonoverlast bepaalt dat deze gedragsaanwijzing kan worden opgelegd indien sprake is van (i) gedragingen (ii) in of vanuit een woning of een erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf (iii) die ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden veroorzaken.

Daarbij moet de hinder dus terugkerend zijn, maar hoeft deze niet «voortdurend» van aard te zijn in de zin van: zonder onderbreking. De hinder moet niet op een andere geschikte wijze kunnen worden tegengegaan. Hiermee wordt bedoeld minder ingrijpende middelen conform het subsidiariteitsbeginsel. Dat kunnen ook andere middelen zijn dan uitoefening van overheidsbevoegdheden.

Mogelijk andere wijzen, die in de memorie van toelichting worden genoemd, zijn buurtbemiddeling, mediation of een door het slachtoffer zelf aan te spannen civiele procedure. Wat opvalt, is dat niet een optreden door de verhuurder, in veel gevallen een woningcorporatie, hierbij wordt genoemd. Het is dan ook niet duidelijk of pas als de verhuurder nalaat op te treden of op basis van de civiele procedure de hinder niet kan worden beëindigd, de burgemeester tot het opleggen van bestuursdwang kan overgaan.

**De gedragsaanwijzing kan worden opgelegd in de vorm van:**

-een last onder bestuursdwang;

-een last onder dwangsom;

-een tijdelijk verbod om aanwezig te zijn bij de woning of op of bij het erf.

**Extra bevoegdheid**
De gemeenteraad heeft de keuze of aan de burgemeester de extra bevoegdheid wordt verleend door het opnemen van het voorschrift in de gemeentelijke verordening. In de verordening dienen de kaders voor het toepassen van deze bevoegdheid te worden aangegeven.

Er kan in geval sprake is van overtreding van dit voorschrift een last worden opgelegd aan:

-degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, waaronder ook bezoekers; of

-degene die tegen betaling de woning in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven.

**Verhuur via Airbnb**
Met de toevoeging van de situatie onder b is geregeld dat ook verhuur via online verhuurplatforms als Airbnb kan worden aangepakt indien deze verhuur tot overlast leidt. Hier valt reguliere verhuur door bijvoorbeeld woningcorporaties niet onder.

Het wetsvoorstel zal in werking treden op een nog nader te bepalen tijdstip. Dit zal waarschijnlijk 1 juli 2017 of 1 januari 2018 zijn.

*Wanneer u vragen heeft over deze nieuwe wet, de mogelijkheden die er zijn om hierover als verhuurder/corporatie afspraken te maken in bijvoorbeeld convenanten met de gemeente en de huidige maatregelen die de gemeente en/of woningcorporaties kunnen treffen om woonoverlast tegen te gaan, kunt u met mij contact opnemen.*

*Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij* Weebers Vastgoed Advocaten *en mede oprichter van het online kennis platform* corporatierecht.nl. *Bart Poort werkt voor diverse corporaties en commerciële vastgoed partijen. Daarbij heeft hij voor corporaties onder meer zich bezig gehouden met complexe overlastzaken, zaken op het gebied van woonbegeleiding, renovatie en gebreken, bijzondere contractvormen, executiegeschillen, hennep, ondermijning door huurders en woonfraude alsmede de huurrecht gerelateerde wet- en regelgeving. Ook adviseert hij commerciële vastgoed partijen bij huurrechtelijke zaken.*