

Cursus 'Overlast' aan bewonerscommissie

6 juni 2018



Definitie overlast

Rechters hanteren niet altijd dezelfde voorwaarden aan de hand waarvan zij toetsen of zij de huurovereenkomst ontbinden en de woning laten ontruimen. Voorbeeld:

heeft geleid tot ernstige overlast en dat burens en overige omwonenden door toedoen van (de partner van) [REDACTED] in ernstige mate worden gehinderd in hun woongenot. Het moet daarbij tevens gaan om overlast die zich ook recentelijk nog heeft voorgedaan. Daarnaast moet vaststaan dat [REDACTED] [REDACTED] heeft aangesproken op dit gedrag, dat zij [REDACTED] heeft gemaand daaraan een einde te maken en dat zij [REDACTED] tevens heeft gewezen op de gevolgen indien een dergelijke waarschuwing in de wind wordt geslagen.

Bij deze rechter moet het gaan om ernstige overlast die omwonenden ernstig hinderen. En dan moet het ook recent zijn geweest waarbij de huurder de kans moet hebben gekregen zijn gedrag te veranderen.

Andere normen bij gerechtshof

Voorts kan gezegd worden dat alles waar een "knop" aanzit of alles dat voor directe menselijke beheersing vatbaar is, zoals elektrische (ook tuin- en muziek) apparaten en een bepaald lawaaiveroorzakend looppatroon, met die "knop" en met zelfbeheersing in de hand gehouden kunnen worden. Anders gezegd: met die knop kan het apparaat ook worden afgezet en met zelfbeheersing kan eigen gedrag worden beïnvloed. Juist bij dit soort zaken kan gevergd worden dat men rekening met elkaar houdt.

Dit ligt enigszins anders bij kleine kinderen, omdat door kleine kinderen veroorzaakt lawaai (huilen/spelen) niet altijd voorkomen kan en hoeft te worden. Een dergelijk lawaai wordt dan ook in beginsel geaccepteerd en wordt aanzienlijk minder snel als overlastgevend ervaren. Ook dit is een, weliswaar subjectief maar reëel, aspect bij de problematiek van geluidsoverlast. Onnodig lawaai vormt eerder overlast dan niet/ nauwelijks te voorkomen lawaai.



Stappenplan voor verhuurder

1 onderzoeksfase (kan erg tijdrovend zijn, maar dat hoeft niet. Mag ook schriftelijk)

Let op: pas hoor en wederhoor toe!

Let op: geef duidelijke instructies en geef feedback bij ingevulde dagboeken!

- Een actieve houding van de verhuurder is t.a.v. de vereiste dagboeken essentieel!

2 bemiddelingsfase

Bemiddeling heeft verschillende doelen:

- Oplossen geschil (vanzelfsprekend)
- Gespreksverslag (is een doel op zich)
- Verplicht (blijkt uit vonnissen: de rechter verwijt al snel dat bemiddeling geen goede kans is gegeven)



3 waarschuwingsfase

Goed en duidelijk waarschuwen blijkt door de rechter erg belangrijk gevonden te worden. Dus niet: ... hierbij stel ik u in gebreke voor alsdan..., maar wel: ...u heeft ondanks mijn laatste brief en ons bemiddelingsgesprek:..., u moet echt uw afspraken nakomen... anders zullen we de rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden en de woning te kunnen ontruimen.



Overlastdagboek

van	tot	datum	Omschrijving
10.00	11.30	11-10-10	Slaan met deuren, schreeuwen, gebonk op de verwarming.

Naam / Adres klager +
Naam / Adres overlastveroorzaker

Dagboek buurvrouw 1

Dames heren,

Inmiddels heb ik met myn dochter een psychiater benaderd omdat we dit leven in onze huurflat niet meer kunnen verdragen.

Elke dag dag in dag uit ondervinden we last van onze onderbuurman. Opnieuw doe ik een geluidsopname toekomen.

Voorlopig slapen we minimaal 4 dagen per week by mijn moeder met z'n 3n in 1 bed.

Kan niemand van jullie mij dan helpen? Moet t dalyk zover komen dat t te laat is.

Waarom laten jullie mij in deze administratieve rompslomp omkomen. Dossiervorming noemen jullie dit ipv in oplossingen denken. En hoe Zit het met de huur als ik maar 2 a 3 dagen gebruik maak van mijn huurflat!?

Dagboek buurvrouw 2

1mrt

0100 stampen schreeuwen vloeken in ritme

0215 het gaaaaaat maar door in al z'n dwangmatigheid ☹️

0330 en door...hij gaat maar door..

Oordoppen ingedaan en hoofd op 0 gezet ☹️ dit is geen doen ☹️

0400 en door de oordoppen heen word ik wakker van z'n gestamp

0500 ☹️

0715 en door stampen en schreeuwen.. "Vuile oren, kanker op" "vuile oren, kanker op" "vuile oren, kanker op" "vuile oren, kanker op" "vuile oren, kanker op"

0830 voor het geval je het nog niet wist; "vuile oren, kanker op"
Stampend in de maat van de woorden ☹️

0915 nog steeds stampende vuile oren..

