

# 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
  - Geluidshinder 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