

# Thema-avond Overlast 27 maart 2018



## Verslag thema-avond HHR 27 maart 2018

**Datum:** 27 maart 2018

**Tijd:** 19.30 uur

**Locatie:** Recreatiezaal "Heemwijck" 5<sup>e</sup> etage, aan de Narcissenlaan 138 Ate Oegstgeest

**Aanwezig:** **HHR dagelijksbestuur en bestuursleden:**

**HMW:** Nico van der Meij, Leo Helsloot / **HBT.:** Cor Vink (HHR-Voorzitter) /

**De Huurderij:** Jacinta Boere (HHR-Secretaris), Jan Matze / **HBNZ:** Tjalling Scheumie

**HBVB:** Edith Lieste (HHR-Penningmeester)

**Presentielijst genodigden thema-avond 27-03-2018:**

**Woningcorporatie Ons Doel:** Bram Kleiwegt

**Hood:** mw M. de Kok, Hans Smit, Jan-Arie Oudshoorn

**Huurdersorganisatie HBE Leiden:** Elger Niels, Marianne Mooijen

**Huurdersorganisatie HBV Nieuwkoop:** Edwin Hoogenboom, Albert Biersteker

**Spreker thema-avond:** Sico den Engelen (huisvestingsadvocaat)

Ingrid .....

**Afwezig:** **HBVB:** Albert Valkenburg

**Notulen:** Usha

Op 27 maart jl. is de thema-avond "Overlast" gehouden op bovengenoemd adres. De thema-avond wordt geleid door de heer Sico den Engelen (advocaat Huisvesting) woonachtig in Leiden en werkt in Rotterdam samen met 5 andere advocaten voor woningcorporaties in het hele land en is gespecialiseerd in het Huurrecht. .

Om 19.35 uur begint de heer Sico met de thema-avond met het uitdelen van informatiemateriaal en tegelijkertijd heet hij iedereen welkom.

### Onderwerp thema-avond: "Overlast"

De heer Sico den Engelen stelt zich voor aan iedereen en vertelt in het kort over zijn werkervaringen voor woningcorporaties omtrent het huurrecht en heeft veel te maken met woonconsulenten, verhuurders en medewerkers Leefbaarheid. Tevens vertelt hij ook zijn eigen ervaring die hij zelf als slachtoffer heeft meegemaakt van geluidsoverlast in directe omgeving (studenten als burens).

Er wordt een procedure gestart met het opzetten van een **stappenplan**. In de cursus map / tabblad 6 wordt uitgebreid uitleg gegeven in 3 fasen en meerdere doelen. Grote probleem is het verzamelen van bewijslast.

Nadat er herhaaldelijk verzoek van overlast is geweest kan een besluit van een rechter van pas komen door een procedure te starten. Bij structureel of ernstig (avond-nacht overlast) kan er besluitvorming zijn ontruiming (drempel is heel hoog tot ontruiming) of een boete tot dwangsom (drempel ligt lager). Een juridische procedure of het ontbinden van de huurovereenkomst kan ook een oplossing voor overlast bieden na al het onderzoek. Volgens de rechter worden verwarde mensen niet als overlast gezien. Er is geen sprake van overlast zolang een ander er geen last van heeft. Mutatierapporten opvragen bij instanties (GGD) van overlast veroorzakers wordt steeds moeilijker en wordt niet vrijgegeven wegens privacy van hun klanten. Vroeger kon dit wel opgevraagd worden door de wijkagenten. Naast verwarde mensen zijn er ook asociale mensen die opzettelijk / onbewust overlast veroorzaken.

De stappenplan houdt in dat er eerst een **onderzoeksfase** plaatsvindt. Dat betekent dat er eerst hoor en wederhoor wordt toegepast. Verhuurder gaat onderzoek verrichten. De klager moet van corporatie eerst de veroorzaker benaderen en praten. Mocht het praten tussen partijen niet lukken dan gaat verhuurder zich mee bemoeien. De klager begint met het bijhouden van een dossier d.m.v. een dagboek waarin duidelijke instructies en feedback over de situatie wordt gegeven. Het verzamelen van bewijzen. Dit maakt de zaak allen maar sterker en maakt het makkelijker mogelijk tot een oplossing en het overtuigen van een rechter. De medewerking van de verhuurder is hierbij van groot belang om het probleem helpen op te lossen. In een flat is het handig dat de verhuurder ook aan potentiële klagers een brief te sturen of zij er ook last van hebben van overlast veroorzaker. Buren links, rechts,

boven en beneden van de veroorzaker. Oorzaak kan zijn dat de woningen heel gehorig zijn en geen goede vloer isolatie hebben waardoor de geluidsoverlast luider hoorbaar is. Het is van belang om ook niet meteen partij te kiezen voor de klager maar ook het verhaal van veroorzaker aan te horen. Mensen er omheen die er geen last van hebben moeten ook meewerken en van zich laten horen voor het onderzoek. Soms zijn er klagers (buren) die ook onterecht tekenen voor de overlast. Kansloze bemiddeling kan ook overtuigend zijn bij de rechter.

De tweede is de **bemiddelingsfase** door verhuurder, woonconsulenten tussen klager en veroorzaker. Bemiddeling of mediation is ook de oplossing van de problemen. Bemiddeling is ook een vereiste/ verplicht voor beide partijen om hieraan mee te werken. Begrip voor elkaar tonen. Bij slechte relatie tussen burens is het weleens lastig om te communiceren en vooral als het ook om anderstaligen gaat die de nederlandse taal niet zo goed of helemaal niet beheersen.

De derde is de **waarschuwingsfase**. De verhuurder moet goed en duidelijk een waarschuwingssignaal afgeven aan veroorzaker. Tabblad 6 uit de map wordt art. 206 d.m.v. mogelijke juridische acties uitleg gegeven over de procedure van bovengenoemde fasen.

Om een gerechtelijke procedure te starten moet eerst een bodemprocedure komen tussen eiser en gedaagde (klager en veroorzaker). Er wordt uitleg gegeven over de bodemprocedure hoe het in zijn werk gaat (tabblad 6 / pag. 99). Bodemprocedure kent wel getuigenverhoor. Getuigenverhoor kan ook van te voren plaatsvinden. Bij oproep voor getuigenverhoor dient getuige verplicht te verschijnen. Bij het niet opdagen wordt hij opgehaald door de politie en in de cel geplaatst totdat het proces begint. Bij herhaaldelijke verzoeken en waarschuwingen van verhuurder aan de veroorzaker kan op besluit van de rechter zijn woning ontruimd worden. Bij structureel of ernstig overlast is een mogelijke oplossing het opleggen van een boete dwangsom. Bij sociaal zwakkeren kan de verhuurder hulp of ondersteuning vragen via een woonconsulent of maatschappelijk werker. Er kan ook een rechterlijke machtiging uitgegeven worden voor zwakkeren. Veroorzakers kunnen ook een 2<sup>e</sup> kans van de verhuurder krijgen door een gewijzigde huurovereenkomst ( met tussenkomst van de rechter) verplicht te laten tekenen als zij op dezelfde adres willen blijven wonen (tabblad 5 / blz 83).

Sico legt het verschil tussen het proces van Bodemprocedure en Kort geding uit.

Kort geding kent geen getuigenverhoor. Het is meer een nood maatregel (voorlopig voorziening). Het begint met een dagvaarding van griffier naar gedaagde. Dit duurt ongeveer 3 weken. Daarna vindt de zitting plaats tussen eiser en gedaagde en dat duurt een half uur tot anderhalf uur. Er wordt een pleidooi gehouden reacties eiser en gedaagde over en weer. Er vindt geen getuigenverhoor plaats wel kan een informant verhoord worden. Daarna wordt er een vonnis uitgesproken of niet. Er is 50% kans op winnen en verliezen. Van kort geding naar hoger beroep is het weer mogelijk naar kort geding. Van bodemprocedure via kantonrechter naar hoger beroep. Het is niet mogelijk van bodemprocedure naar kort geding. Alle procedures en regelgevingen is uitgebreid informatie te lezen in de map die uitgedeeld is tijdens de thema-avond.

Sico geeft een aantal voorbeelden van overlast en oplossingen en volgt discussie en eigen ervaringen van Huurdersorganisaties.

### Opmerkingen:

Tjalling: Huurders voelen zich niet gehoord bij verhuurder en kloppen aan bij huurdersorganisatie om hulp en wij bieden de hulp d.m.v. bemiddeling. Sico geeft aan dat een huurdersorganisatie zich niet moet bemoeien met klachten van huurders en dat zij toch naar de verhuurder of klachtencommissie moeten aankloppen. Verder geeft hij aan dat gesprekken met huurders informeel gehouden moeten worden.

Voorzitter HHR Cor Vink bedankt Sico en alle genodigden voor hun komst.

Sluiting om 22.00 uur.

