

Inhoud

Voorwoord	9
Hoofdstuk 1. Inleiding	11
Hoofdstuk 2. De relatie tussen de overlastpleger en zijn verhuurder volgens de wet	15
2.1 De juridische basis van optreden tegen overlast door de verhuurder	15
2.1.1 Rechten en verplichtingen in de relatie tussen een verhuurder en de huurder die overlast pleegt	15
2.1.2 Historisch overzicht van de jurisprudentie	16
2.1.3 Huidige stand van zaken in de jurisprudentie	18
2.2 Wanneer is er rechtens niet duldbare overlast?	20
2.2.1 Algemeen	20
2.2.2 Overlast als gevolg van overeengekomen gebruik	22
2.2.3 “Psychische overlast”	22
2.3 De grenzen bij verschillende (verschijnings)vormen van overlast	23
2.3.1 Algemeen	23
2.3.2 Geluidsoverlast	24
2.3.3 Overlast door de wijze van gebruik van de woning	30
2.3.3.1 Woning (gedeeltelijk) in gebruik als bedrijf	30
2.3.3.2 Hennepkwekerij	32
2.3.3.3 Vervuiling, verwaarlozing en of gebrekkig onderhoud van woning, tuin e.d.	38
2.3.3.4 Huisdieren	40
2.3.3.5 Overbewoning en onder(ver)huur	42
2.3.4 Overlast verband houdend met de sociale achtergrond, psychische gesteldheid en bedreigingen.	44
2.3.4.1 Sociale achtergrond	44
2.3.4.2 Criminele- en/of drugsmilieu	45
2.3.4.3 Psychische gesteldheid (geestesstoornis)	46
2.3.4.4 Bedreigingen	48
2.3.4.5 Burenruzie	49
2.3.4.6 Overlast door derden die geen huurder zijn	50
2.4 Juridische mogelijkheden	51
2.4.1 Inleiding	51
2.4.2 Wat kan gevorderd worden?	52
2.4.3 Nakoming – overlastverbod	52
2.4.4 Ontruiming	53
2.4.4.1 Inleiding	53
2.4.4.2 Juridische basis van een ontruimingsactie	55

2.4.4.3	De ontruimingsvordering	58
2.4.4.4	Tweede kans	60
2.4.5	Straatverbod	63
2.4.6	Gijzeling	67
2.4.7	Strafrechtelijk ingrijpen, opname in psychiatrische inrichtingen	68
2.5	Ontruiming in een kort geding en in een bodemprocedure	70
2.5.1	Wat is een kort geding en wat is een bodemprocedure	70
2.5.2	Het voorlopige karakter van de voorziening	71
2.5.3	Wanneer kort geding en wanneer bodemprocedure?	73
2.5.3.1	De keuze – algemeen	73
2.5.3.2	Belangenafweging	75
2.5.3.3	Spoedeisend belang	75
2.5.3.4	Feitelijke gecompliceerdheid	76
2.6	Bewijs	78
2.6.1	Bewijspositie, diverse bewijsmiddelen	78
2.6.2	Huiver voor het afgeven van getuigenverklaringen	79
2.6.3	Anonieme getuigenverklaringen	80
2.6.4	Tegenstrijdige verklaringen van huurders	81
2.6.5	Voorlopig getuigenverhoor	82
2.6.6	Schriftelijke en mondelinge politiegegevens	82
2.6.7	Proces-verbaal van constatering van een deurwaarder	83
2.6.8	Deskundigenrapporten	84
2.7	Proceskosten	84
2.7.1	Proceskosten algemeen	84
2.7.2	Inning proceskosten na veroordeling huurder	85

Hoofdstuk 3. Contractuele regelingen voor de relatie tussen verhuurder en huurder (overlastpleger) 87

3.1	Inleidende opmerkingen	87
3.2	Bedingen in algemene huurvoorwaarden	88
3.2.1	Goed huurderschap in het algemeen	89
3.2.2	Bestemming gehuurde: woonruimte	91
3.2.3	Verbod, voorkomen en bestrijden van overlast	93
3.2.4	Hennepverbod	98
3.2.5	Gebruik tuinen	99
3.2.6	Kosten en boetes	102

Hoofdstuk 4. De relatie tussen de klager en de verhuurder 105

4.1	Inleidende opmerkingen	105
4.2	Klager (huurder van dezelfde verhuurder) versus de verhuurder van overlastpleger	105
4.2.1	Overlast, een gebrek?	105
4.2.2	Huurvermindering ex artikel 7:207 BW	107

4.2.3	Gedeeltelijke en tijdelijke ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:265 BW	111
4.2.4	Opschorting van de huurbetalingsverplichting	112
4.2.5	Vordering tot nakoming	113
4.2.6	Zelf doen beëindigen van de overlast	117
4.2.7	Contractuele regelingen in de relatie tussen de huurder-klager en de verhuurder	117
4.3	Klager (huurder van een andere verhuurder of eigenaar) versus verhuurder van overlastpleger	120
Hoofdstuk 5. De relatie tussen de klager en de overlastpleger		125
5.1	Inleiding	125
5.2	Geen contractuele relatie tussen de klager en de overlastpleger	125
5.2.1	Onrechtmatige daad	126
5.2.2	Maatregelen door verhuurder van overlastpleger	127
5.2.3	Ontruiming?	128
5.2.4	Hinder	129
5.2.4	Burenrecht	130
5.3	De klager en de overlastpleger huren van dezelfde verhuurder	131
5.3.1	Onrechtmatige daad	131
5.3.2	Klagen bij de verhuurder	131
5.3.3	Ontruiming door de huurder?	132
5.4	De Vereniging van Eigenaars	132
5.4.1	Appartementsrechten	132
5.4.2	Rechten en plichten	133
5.4.3	Huurders	134
5.4.4	Toezicht op naleving door de VVE	135
5.4.5	Klagen bij het bestuur	137
5.4.6	Overige middelen	137
Hoofdstuk 6. Praktische aspecten van de aanpak van overlast		139
6.1	Inleiding	139
6.2	De eerste melding; onderzoeksplicht van de verhuurder	139
6.2.1	Onderzoek naar melding	140
6.3	Buitengerechtelijke acties van de verhuurder bij overlast	141
6.3.1	Gesprekken met de overlastveroorzaker en de melder	141
6.3.2	Aanschrijven van de overlastveroorzaker	142
6.3.3	Bemiddelen door de verhuurder	142
6.3.4	Mediation	143
6.3.5	Buurtbemiddeling	143
6.3.6	Bieden van alternatieve oplossingen	144
6.4	Professionele hulp	144
6.4.1	Politie	145

6.4.2	Overlastmeldpunten	145
6.4.3	(Einde) Interventie	146
6.4.4	Tweede (en tevens laatste) kansbeleid	146
6.5	Acties van de verhuurder bij gebreke van een minnelijke oplossing	147
6.5.1	Civielrechtelijke aanpak	147
6.5.2	Bewijsmiddelen in een civiele procedure	148
Hoofdstuk 7. Schadevergoeding bij overlast		153
7.1	Inleiding	153
7.2	Wie kan op welke gronden een vordering tot schadevergoeding indienen?	153
7.2.1	De schade van de verhuurder	153
7.2.2	De schade van de klager	154
7.3	Welke schade wordt vergoed?	155
7.3.1	Vermogensschade in het algemeen	155
7.3.2	Immateriële schade (van de klager)	156
7.3.3	Vermogensschade van de klager	159
7.3.4	Vermogensschade van de verhuurder	160
Hoofdstuk 8. Het bestuursrecht en overlast		161
8.1	Inleiding	161
8.2	De bestuursrechtelijke middelen voor de aanpak van overlast	162
8.3	Handhaving van de openbare orde op basis van de gemeentewet	163
8.3.1	Wet Victoria (art. 174a Gemeentewet)	163
8.3.2	Wet Victor (art. 7:231, tweede lid BW)	164
8.4	Bestuurlijke handhaving	166
8.5	Handhaving op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening	167
8.6	Handhaving op basis van het bestemmingsplan	170
Hoofdstuk 9. Na het ontruimingsvonnis		173
9.1	Algemeen	173
9.2	Gang van zaken bij een ontruiming	173
9.3	Gang van zaken met betrekking tot de inboedel na de gedwongen ontruiming	174
9.4	Ontruimingskosten	176
Jurisprudentielijst		179
Trefwoordenlijst		187