

## Voorwoord

### (bij de tweede druk)

In 2009 brachten wij de eerste druk van Burenoverlast, remedies tegen de overlastgevende huurder uit. Drie jaar later bleek het al weer tijd voor een nieuwe druk. De oude was uitverkocht en er passeerden in die korte tijd vele nieuwe ontwikkelingen. Het resultaat is een geheel geactualiseerde tweede druk. Hierin is onder andere verwerkt:

- recente jurisprudentie over de positie van de verhuurder van de boosdoener jegens diens burens, die zelf geen huurder zijn van die verhuurder;
- recente jurisprudentie over de positie van de appartementseigenaar die overlast toebrengt aan zijn mede appartementsgerechtigden;
- verscheidene ontwikkelingen op het gebied van de bestuursrechtelijke handhaving van burenoverlast. Het heeft zelfs geleid tot een geheel nieuw hoofdstuk (8);
- veel recente jurisprudentie over de bewijsvoering bij overlast (onder andere bij hennepsteelt);
- jurisprudentie over de positie van de huurder indien de overlast wordt toegebracht door huisgenoten of anderen die met huurders toestemming in de woning verblijven.

Ten slotte is de tweede druk voorzien van een trefwoorden- en jurisprudentieregister.

Evelien Veldhuizen heeft de vastgoedsectie van Unger Hielkema advocaten in 2010 verlaten. Wout-Jeroen Leenders en Brigitte Vanatova hebben de sectie respectievelijk in 2009 en 2010 versterkt en het auteurschap voor dit boek van haar overgenomen.

Wij danken Kees Engel voor het inventariseren en rubriceren van al het nieuwe materiaal en wij danken Lianne Wieringa voor de taalkundige eindredactie.

Amsterdam, mei 2012  
Huib Hielkema

## Voorwoord

### (bij de eerste druk)

Burenoverlast, vaak in de vorm van geluidsoverlast, is een ernstig probleem dat veelvuldig voorkomt in ons dichtbevolkte land, vooral in de grote steden. Een niet onaanzienlijk gedeelte van de huurrechtspraak gaat dan ook over bureno-

verlast. Veel van die jurisprudentie wordt niet gepubliceerd omdat het juridisch minder interessant is. Vaak gaat het om een kort gedingprocedure tot ontruiming omdat de boosdoener het te bont heeft gemaakt.

In de meeste juridische literatuur over het huurrecht is een gedeelte aan burenoverlast gewijd. Maar de problematiek wordt dan meestal niet van alle kanten belicht. In deze literatuur wordt doorgaans ook geen aandacht besteed aan de praktische aanpak: welk bewijs telt? Hoe verkrijg je dat bewijs? Wanneer een kort geding en wanneer een bodemprocedure? Hoe om te gaan met bange burens die niet durven te getuigen? Welke vormen van hulp zijn er voordat er geprocedeerd wordt? Wat is de gang zaken bij de ontruiming? Welke kosten zijn gemoeid met procederen?

Een boek uitsluitend over (de aanpak van) burenoverlast was er nog niet. Een boek dat niet alleen alle juridische aspecten van dit fenomeen behandelt, maar ook de praktische was er ook nog niet. Dit boek probeert die lacune op te vullen door theorie en praktijk te samen te smelten. Want in de dagelijkse praktijk zijn er vele betrokkenen bij burenoverlast. Naast de direct betrokkenen zelf, kunnen worden genoemd: corporatiemedewerkers, makelaars, medewerkers van vastgoedbedrijven en huurdersorganisaties, beheerders, particuliere verhuurders, sociaal raadslieden, maatschappelijk werkers, deurwaarders, advocaten, rechters etc. Al deze “professionals” vormen de doelgroep van dit boek. Geprobeerd is het boek toegankelijk te maken voor niet-juristen en tegelijk bruikbaar te houden voor juristen. Daarnaast kan het boek dienen in het onderwijs.

Het boek is het product van de zes advocaten van de vastgoedsectie van Unger Hielkema advocaten in Amsterdam, bestaande uit Jeroen Groenewoud, Wout Jeroen Leenders, Daniël de Vries, Maren Langeloo, Cor Goudriaan en Huib Hielkema. Huib Hielkema verzorgde tevens de eindredactie. Wij hebben daarbij gebruik gemaakt van onze jarenlange ervaring in de rechtshulpverlening aan vooral woningcorporaties en andere vastgoedeigenaren.

Veel dank zijn wij verschuldigd aan NESTA Morsen, die de taalkundige eindredactie verzorgde, en Petra Evers, die de bijdragen van de verschillende auteurs technisch tot een geheel heeft gesmeed. Zij hebben tijdrovend monnikenwerk verricht.

Amsterdam, 1 maart 2009  
Huib Hielkema