

Gerechtelijke gedragsaanwijzingen

In deze infosheet staan voorbeelden van casussen waarbij de gerechtelijke gedragsaanwijzing is ingezet. De corporatie heeft een procedure opgestart en verzoekt de rechter om gedragsaanwijzingen op te leggen.

Casus 1: gedragsaanwijzing opgelegd door de rechter vervuiling tuin

Een bewoner zorgt sinds het betrekken van zijn benedenwoning voor overlast door vervuiling aan de achterzijde van de woning, die aan een gemeenschappelijke binnentuin grenst. Na klachten van omwonenden probeert de corporatie verschillende malen vergeefs telefonisch contact op te nemen. Het lukt niet om schriftelijke sommaties te bezorgen wegens een overvolle brievenbus. Het lukt wel om de bewoner te dagvaarden wegens huurachterstand. Het komt niet tot een zitting omdat de huurder alsnog betaalt. Via een familielid komt het later tot een huisbezoek. Er worden afspraken gemaakt over het opruimen van de rommel, maar die worden niet nagekomen. De burens klagen

regelmatig bij de corporatie. Uiteindelijk stuurt de corporatie een deurwaarder met een sommatie, waarop de huurder niet reageert. Daarop dagvaart de corporatie de huurder met als eis een gedragsaanwijzing, die inhoudt dat de corporatie de tuin op kosten van de huurder schoonmaakt en onderhoudt dan wel dat de huurder dit zelf doet op straffe van een dwangsom. Er wordt geen ontruiming gevorderd. De huurder verschijnt niet ter zitting en de vordering van de corporatie wordt toegewezen. Een schoonmaakteam van de gemeente zorgt vervolgens voor het opruimen van de rommel. Voor de betaling heeft de huurder inmiddels een regeling met de corporatie getroffen. Sindsdien houdt hij de buitenruimte zelf schoon. Hij zegt inmiddels beter te begrijpen welke overlast hij veroorzaakte en hij is van plan zijn gedrag structureel te veranderen. De verwachting van de corporatie is dat daar in de toekomst mogelijk hulpverlening bij nodig is, omdat de man moeite zou hebben om goed voor zichzelf te zorgen. De omwonenden zijn door de corporatie in algemene termen geïnformeerd over het proces.

Casus 2: gedragsaanwijzing opgelegd door de rechter parkeren in voortuin en onderhoud tuin

In een wijk waarin zich in het recente verleden forse leefbaarheidsproblemen hebben voorgedaan, proberen gemeente en corporatie beleid te voeren om het leefklimaat te verbeteren. De huurders betrekken hier een woning en in strijd met het huurcontract parkeren ze hun auto in de voortuin, die verder niet wordt onderhouden. De wijkmeester signaleert dit en spreekt de bewoners hier enkele malen op aan. Dit blijft zonder resultaat. Er volgen verschillende schriftelijke sommaties met de dreiging van juridische procedures. De corporatie wordt door de pilot geattendeerd op het instrument gedragsaanwijzing en besluit dit in te zetten. De bewoners worden gedagvaard met een gedragsaanwijzing als vordering. Daarin is opgenomen dat er niet in de voortuin mag worden geparkeerd en dat de tuin moet worden onderhouden. Er wordt geen ontbinding van de huurovereenkomst geëist, maar er is wel een dwangsom. De huurders verschijnen wel bij de rolzitting, maar niet bij de behandeling en de vordering wordt toegewezen. De bewoners houden zich aan de regels, parkeren hun auto elders en zorgen voor de aanleg van een tuin met voetpad.

Casus 3: gedragsaanwijzing opgelegd door de rechter vervuiling en accepteren hulpverlening

Al enkele jaren zijn er klachten van stankoverlast bij dezelfde bewoner. Na een huisbezoek door de corporatie blijkt de woning ernstig vervuild te zijn. De woning wordt schoongemaakt, waarbij de bewoner een deel van de kosten betaald. Hulpverlening wordt ingeschakeld om de bewoner bij te staan. Na 2 jaar blijkt de woning wederom vervuild te zijn en wordt nogmaals schoongemaakt. Een jaar later komt de corporatie op huisbezoek en blijkt de woning weer vervuild. Aangezien het aanhoudende problematiek is, wordt naar andere opties gekeken.

De bewoner wordt door de corporatie gedagvaard in een kort geding voor primair een voorwaardelijke ontruiming en secundair een aantal gedragsaanwijzingen. De bewoner moet meewerken aan een schoonmaakactie van de woning op zijn kosten en hulpverlening accepteren om vervuiling van zijn woning in de toekomst te voorkomen. Daarbij geldt een dwangsom van € 100,00 per keer als hulpverlening niet wordt binnengelaten in de woning. Daarnaast doet de bewoner mee aan een programma op de televisie waarbij een vervuiler gekoppeld wordt aan een dwangmatige schoonmaker, waarbij ze elkaar kunnen helpen. Tijdens de zitting hebben de partijen gesproken over een mogelijke oplossing van de vervuilingproblematiek. De corporatie heeft de bewoner nog 1 kans geboden en de bewoner wil meewerken. Er zijn tijdens de zitting afspraken gemaakt over het opruimen van de woning en het organiseren van structurele contactmomenten. Deze afspraken worden verder ingevuld. De corporatie geeft aan dat als de bewoner zijn afspraken na komt het vonnis van de ontruiming niet zal worden doorgezet. De rechter legt de gedragsaanwijzingen op en het vonnis geldt voor 1 jaar, waarbij bij niet nakomen van de gedragsaanwijzing de ontruiming wordt doorgezet.

Nu bijna een jaar later gaat het heel goed met de bewoner. In eerste instantie was deze niet blij met de opgelegde gedragsaanwijzing. Maar na goed contact met hulpverlening en corporatie heeft de bewoner ingezien dat anderen hem willen helpen. De woning is nog steeds schoon, hulpverlening is nog aanwezig en door de nieuwe leefstijl heeft de bewoner weer een relatie.

Casus 4: gedragsaanwijzing opgelegd door de rechter vervuiling & kakkerlakkenplaag

Een verstandelijk gehandicapte en autistische bewoner zorgt jarenlang voor overlast door vervuiling. Zijn gedrag is de oorzaak van een kakkerlakkenplaag die is overgeslagen naar naastgelegen woningen. Hij laat zijn wc verstoppert door er etensresten, plastic en rollen wc-papier in te deponeren en zijn hond doet zijn behoefte voor de portiekdeur van het appartementencomplex. Op klachten van burens reageert hij woedend. Hij is bekend bij hulpverleningsinstellingen, maar accepteert de nodige begeleiding slechts zeer beperkt. De huurder reageert niet op sommaties van de corporatie om mee te werken aan ongediertebestrijding. De corporatie besluit de huurder te dagvaarden en vordert een gedragsaanwijzing. Deze wordt toegewezen, zonder weerwoord van de huurder, die niet ter zitting verschijnt. De gedragsaanwijzing houdt in dat de huurder moet meewerken aan de bestrijding van kakkerlakkenplaag en dat wanneer hij niet meewerkt de huurder zijn woning tijdelijk moet verlaten om ongediertebestrijding mogelijk te maken. Daarnaast zijn er regels opgenomen over het uitlaten van zijn hond en het gebruik van het toilet op straffe van een dwangsom. Na aanvankelijke weigerachtigheid en intensieve bemoeienis van een zorginstelling gaat de huurder akkoord met tijdelijke verhuizing naar een project voor begeleid wonen. Na zijn terugkeer, met voortzetting van de woonbegeleiding, blijven de klachten weg.

Casus 5: voorwaardelijke ontbinding en ontruiming voor 3 jaar voor herhaaldelijk slecht woongedrag

Wie kent ze niet? De huurder waarvan het woongedrag regelmatig een beetje te wensen overlaat. De huurder die nergens op reageert. Een die een gemaakte afspraak niet nakomt. En vervolgens niet reageert op een uitnodiging voor gesprek op kantoor. Niet op een schriftelijke waarschuwing. Niet op een sommatie van een advocaat. Een die zijn gedrag pas aanpast wanneer het hem/haar uitkomt.

En na één of enkele jaren begint het weer van voren af aan. Moedeloos wordt je ervan. De medewerkers van een woningcorporatie maar ook burens. Daarnaast kost het veel geld.

Dit zijn de aanleidingen geweest voor Wooncorporatie De Goede Woning uit Apeldoorn om voor een van haar huurders een voorwaardelijk ontruimingsvonnis te vragen. De kantonrechter te Apeldoorn heeft hier gehoor aan gegeven en sprak een vonnis uit tot voorwaardelijke ontbinding en ontruiming voor een periode van 3 jaar.

In deze casus bleek de huurder de achtertuin te verwaarlozen en als stalling te gebruiken voor onder andere een caravan, een camper, een boot, meerdere aanhangwagens, maar ook opslag van gevaarlijke stoffen, machines, autowakken, handelswaren en milieubelastende goederen. Als binnen 3 jaar na het vonnis de tuin wederom als opslag/stalling wordt gebruikt zal de woning ontruimd worden.