

A close-up photograph of a person's hands signing a document. The person is wearing a white long-sleeved shirt with a colorful floral pattern. They are holding a black pen and writing on a white document that is placed on a wooden desk. The background is a plain, light-colored wall.

CCV centrum voor
criminaliteitspreventie en
veiligheid

Menu: in 4 stappen naar een huurrechtelijke gedragsaanwijzing

31 maart 2022

Versie 1.0

Katja Steverink, het CCV

Michel Vols, RUG

Voorwoord

Woonoverlast in huurwoningen komt veel voor. Bij lichte vormen van overlast is het vaak mogelijk om de overlast onderling op te lossen, bijvoorbeeld met de hulp van een buurtbemiddelaar. Huisuitzettingen komen voor bij de zwaarste vormen van overlast. Het is dan ook vooral de overlast in de midden categorie die het meest lastig is aan te pakken. Verhuurders, gemeente en politie zitten vaak met hun handen in het haar. Om eerder en meer preventief op te treden is de gedragsaanwijzing ontwikkeld.

Binnen de huursector wordt de gedragsaanwijzing steeds meer ingezet om woonoverlast aan te pakken. De aanwijzing bestaat uit een gebod of verbod voor de huurder met het doel de overlast terug te dringen en/of te stoppen. Professionals hebben over het gebruik van de gedragsaanwijzing nog veel vragen, zoals: welke aanwijzing moet ik inzetten, wat kan er precies in de gedragsaanwijzing worden opgenomen en welke sanctie kan staan op het niet naleven van de gedragsaanwijzing. Om antwoord te geven op deze vragen en meer inzicht te geven in de toepassing ontwikkelde het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid deze handreiking: 'Menu: in 4 stappen naar een huurrechtelijke gedragsaanwijzing'.

De vragen van professionals worden beantwoord aan de hand van gerechtelijke uitspraken, waarin verschillende gedragsaanwijzingen aan de rechter zijn voorgelegd en in stand bleven. Ook vormt eerder onderzoek naar de ervaringen met de gedragsaanwijzing de basis voor dit menu.

De afgelopen jaren bouwde het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) veel kennis op door onderzoek te doen. In 2014 verscheen de eerste handreiking 'Woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen'. In de tussentijd is er veel kennis ontwikkeld over de inzet van dit instrument.

Dit document is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en in samenwerking met de Rijksuniversiteit Groningen.

Inhoud

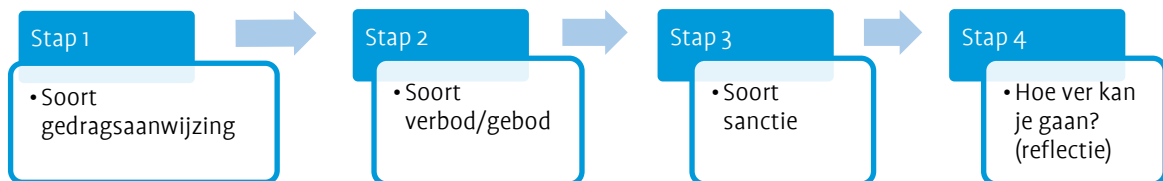
1. Menu: een huurrechtelijke gedragsaanwijzing	4
2. Stap 1: soort gedragsaanwijzing	6
3. Stap 2: soort verbod of gebod	7
3.1 CATEGORIE 1: ALGEMENE VERBODEN	7
3.2 CATEGORIE 2: GELUIDSOVERLAST	8
3.3 CATEGORIE 3: INTIMIDATIE / GEWELD	8
3.4 CATEGORIE 4: BEZOEK BIJ BUREN / ONDERVERHUUR	9
3.5 CATEGORIE 5: VERVUILING / VERWAARLOZING / VERZAMELEN	10
3.6 CATEGORIE 6: DIEREN	12
3.7 CATEGORIE 7: VERWARD GEDRAG / HULPVERLENING	12
4. Stap 3: soort sanctie	15
5. Stap 4: hoe ver kun je gaan?	15

1. Menu: een huurrechtelijke gedragsaanwijzing

De huursector gebruikt steeds vaker de gedragsaanwijzing om woonoverlast aan te pakken. De gedragsaanwijzing is een gebod of verbod voor de huurder met het doel de overlast terug te dringen en/of te stoppen. Professionals uit de praktijk hebben allerlei vragen over het gebruik van de gedragsaanwijzing, zoals: welke aanwijzing moet ik inzetten, wat kan er precies in de gedragsaanwijzing worden opgenomen en welke sanctie kan staan op het niet naleven van de gedragsaanwijzing. Om antwoord te geven op deze vragen en meer inzicht te geven in de toepassing ontwikkelde het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid het 'Menu: in 4 stappen naar een huurrechtelijke gedragsaanwijzing'.

De vragen van professionals worden beantwoord aan de hand van gerechtelijke uitspraken, waarin verschillende gedragsaanwijzingen bij de rechter werden voorgelegd en stand hielden. Ook vormt eerder onderzoek naar de ervaringen met de gedragsaanwijzing de basis voor dit menu.

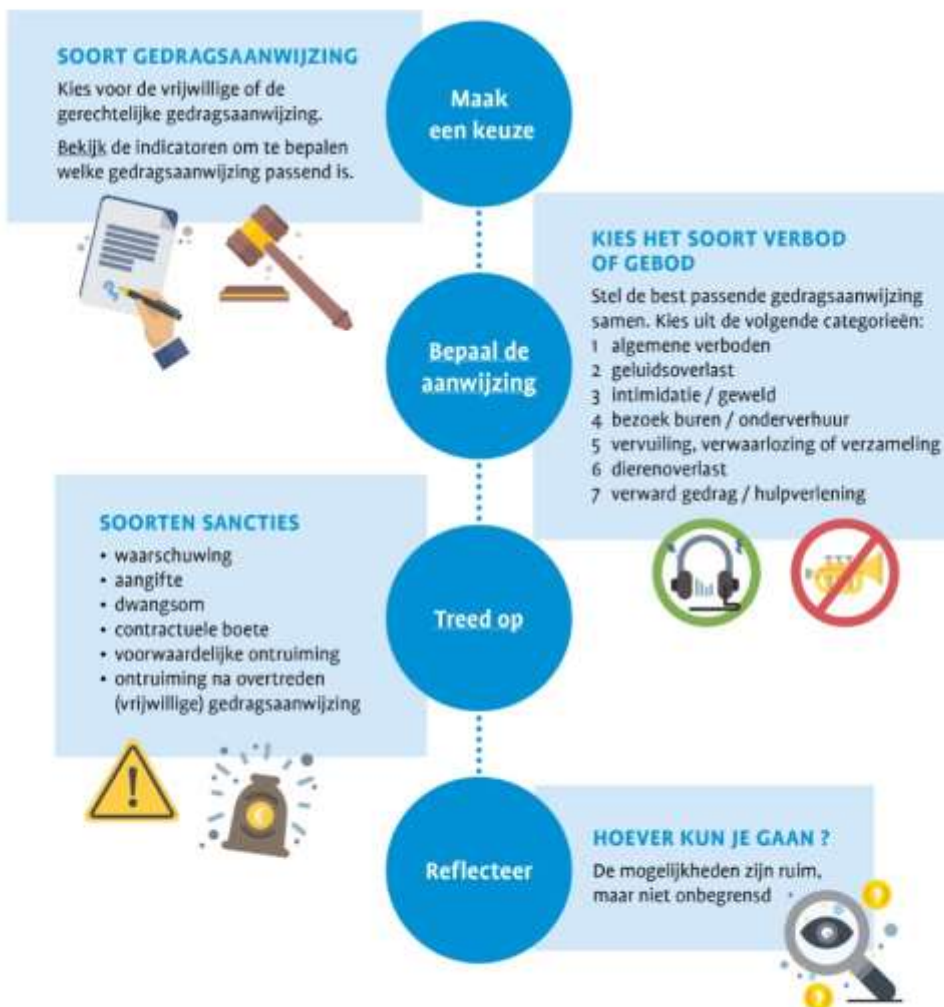
Het menu presenteert 4 stappen om te komen tot een gedragsaanwijzing die past bij jouw specifieke overlastcasus.



Figuur 1 In 4 stappen naar een huurrechtelijke gedragsaanwijzing

De stappen komen 1 voor 1 aan bod in dit menu.

Kom in 4 stappen tot de gedragsaanwijzing die past bij jouw overlastcasus



2. Stap 1: soort gedragsaanwijzing

De eerste keuze die in het menu moet worden gemaakt, gaat over welke soort gedragsaanwijzing een rol kan spelen in de overlastsituatie. Er zijn kort gezegd 3 soorten gedragsaanwijzingen:

- de bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing op basis van de Wet aanpak woonoverlast
- de vrijwillige gedragsaanwijzing
- de gerechtelijke gedragsaanwijzing

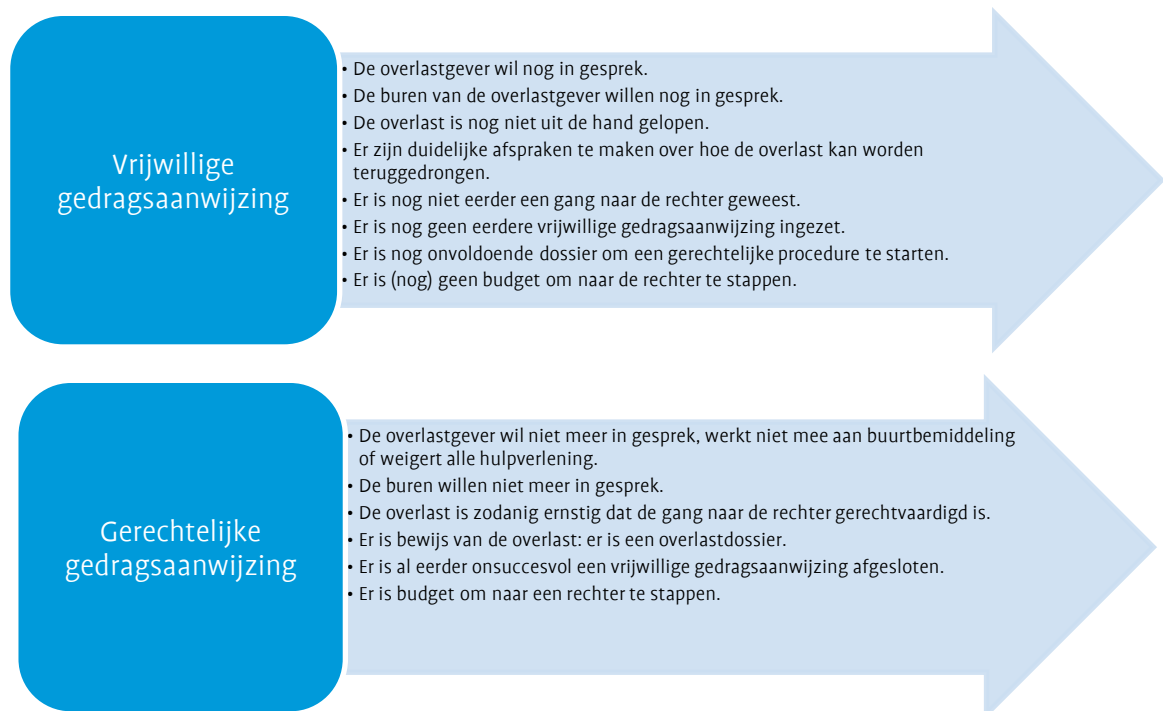
De bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing komt in dit menu niet aan de orde omdat de inzet van deze gedragsaanwijzing een bevoegdheid van de burgemeester is. Voor meer informatie over de bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing kun je gebruik maken van de '[Escalatieladder](#)'.

Voor het menu maak je een keuze uit de vrijwillige gedragsaanwijzing of de gerechtelijke gedragsaanwijzing.

Het belangrijkste verschil tussen de vrijwillige gedragsaanwijzing en de gerechtelijke gedragsaanwijzing is dat de gerechtelijke gedragsaanwijzing door een rechtbank wordt opgelegd: het gaat om een vonnis of een proces-verbaal.

De vrijwillige gedragsaanwijzing is een afspraak tussen verhuurder en huurder, waarin de gedragsaanwijzingen worden opgenomen. Het gaat om een vaststellingsovereenkomst of een zogenaamd 'allonge' die aan de oorspronkelijke huurovereenkomst wordt vastgemaakt.

Uit eerder onderzoek blijkt dat veel van de overlastcases kunnen worden aangepakt met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Het overgrote deel van de onderzochte gevallen kon met een vrijwillige gedragsaanwijzing worden afgesloten.¹ Het is dus aan te raden om eerst, als dat mogelijk is, een vrijwillige gedragsaanwijzing in te zetten.



Figuur 2 Indicatoren voor het kiezen van de type gedragsaanwijzing

¹ Zie https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Onderzoeksrapport_gedragsaanwijzingen_ingebed_in_huurrecht.pdf; <https://repository.wodc.nl/handle/20.500.12832/2157>.

3. Stap 2: soort verbod of gebod

In een gedragsaanwijzing kunnen verschillende soorten verboden of geboden worden opgenomen. In de tweede stap staan de verschillende gedragsaanwijzingen per 'categorie' weergegeven. Bij elke categorie staan ook voorbeelden van vrijwillige gedragsaanwijzingen of gerechtelijke gedragsaanwijzingen. Overal vind je een verwijzing naar een gerechtelijke uitspraak.

3.1 CATEGORIE 1: ALGEMENE VERBODEN

Veel gedragsaanwijzingen bevatten algemeen geformuleerde overlastverboden en -geboden:

- De huurder moet zich als goed huurder gedragen.²
- De huurder geeft per direct invulling aan goed huurderschap.³
- De huurder veroorzaakt geen overlast door drugsgerelateerde zaken.⁴
- De huurder moet overlast (in welke vorm dan ook) in en vanuit de woning voorkomen.⁵
- De huurder veroorzaakt 1 jaar lang geen overlast. Leefgeluiden vallen niet onder overlast.⁶
- De huurder moet bedrijfsmatige activiteiten vanuit het gehuurde en de omgeving daarvan staken en gestaakt houden.⁷
- De huurder bewoont de woning als goed huurder in de zin van de huurovereenkomst en artikel 7:213 BW en uitsluitend conform de bestemming gebruiken.⁸
- De huurder moet overlast (in welke vorm dan ook) in en vanuit de woning, en zowel overdag, 's avonds als 's nachts staken.⁹
- De huurder gedraagt zich vanaf heden als een goed huurder en veroorzaakt geen overlast.¹⁰
- Huurders bemoeien zich niet met omwonenden. De verhuurder mag geen enkele klacht ontvangen over het woongedrag van huurders en/of hun visite.¹¹
- Het is huurder ten strengste verboden overlast- in welke vorm dan ook- te veroorzaken in en vanuit de woning.¹²
- De huurder gedraagt zich op een correcte manier naar omwonenden.¹³
- Het gebruik van alcohol en/of verdovende middelen door de huurder mag niet leiden tot overlast.¹⁴
- De huurder moet medewerkers van de verhuurder die hun bezoek aan huurder vooraf hebben aangekondigd, toelaten tot het gehuurde.¹⁵
- De huurder zorgt ervoor dat er op geen enkele wijze meer overlast plaatsvindt in en om de woning.¹⁶
- De huurder mag niet roken in de centrale hal.¹⁷

² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>;
<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2539>.

³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2021:7488>.

⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2019:6006>.

⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>.

⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2539>.

⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:1342>.

⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2539>.

¹⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:10711>.

¹¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>.

¹² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852>.

¹³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>.

¹⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158>.

¹⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

¹⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3598>.

¹⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852>.

3.2 CATEGORIE 2: GELUIDSOVERLAST

Veel overlastsituaties gaan over geluidsoverlast. Gedragsaanwijzingen kunnen daarbij een rol spelen. Er zijn diverse gedragsaanwijzingen opgelegd:

- De huurder veroorzaakt zowel overdag als 's nachts geen overlast door schreeuwen, muziek of lawaai.¹⁸
- Het is huurder verboden om overlast te veroorzaken (of doen veroorzaken) naar omwonenden door schelden en/of schreeuwen en/of vloeken te uiten.¹⁹
- De huurder veroorzaakt zowel overdag als 's nachts geen overlast door muziek, lawaai, geschreeuw of hondengeblaf.²⁰
- De huurder voert geen (telefoon)gesprekken op luide toon en instrueert de in zijn woning aanwezige (klein)kinderen om niet op luide toon te praten, stampen, bellen of schreeuwen. De huurder houdt rekening met omwonenden.²¹
- De huurder is verplicht om de woning in te richten met de basisbenodigdheden zoals bed, bank, stoel, tafel, vloerbedekking en vitrage.²²
- Het is huurder verboden om in de nacht meubels te verplaatsen.²³
- De huurders slaan niet op de muren, en stampen niet – welbewust- hard op de trap naar boven.²⁴

Sommige gedragsaanwijzingen zien specifiek toe op het gebruik van apparatuur zoals televisies, radio's of wasmachines:

- De huurder mag na 22:00 uur geen voor de buurtbewoners hoorbare geluidsapparatuur meer gebruiken.²⁵
- De huurder heeft de (oude, geluidsgevoelige) wasmachine vervangen door een nieuwe wasmachine. Huurder gebruikt deze oude wasmachine niet meer.²⁶
- Het is huurder verboden om in de nacht te stofzuigen.²⁷
- Het is huurder verboden geluidsoverlast te veroorzaken door geluidsinstallaties, feestjes, bezoek in en/of in de directe omgeving van de woning.²⁸
- De muziek mag maximaal op stand 4 staan of via de koptelefoon geluisterd worden.²⁹
- De huurder veroorzaakt geen enkele vorm van overlast, met name geen geluidsoverlast door harde muziek en harde geluiden van televisie.³⁰

3.3 CATEGORIE 3: INTIMIDATIE / GEWELD

Huurders kunnen zich soms schuldig maken aan gewelddadig of ander intimiderend gedrag. Ook daar zijn gedragsaanwijzingen tegen ingezet. Sommige gedragsaanwijzingen zien toe op het voorkomen van fysiek gewelddadig of bedreigend gedrag:

- Het is huurder verboden om omwonenden, waaronder huurders van de verhuurder, te intimideren, te bedreigen en zich dreigend tegenover hen op te stellen.³¹
- Het is huurder verboden om zich verbaal dan wel fysiek agressief, onbehoorlijk en/of dreigend te gedragen tegenover anderen.³²

¹⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>.

¹⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:348>.

²⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3598>.

²¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2021:7488>.

²² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

²³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

²⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390>.

²⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2539>.

²⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390>.

²⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

²⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158>.

²⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158>.

³⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2019:6006>.

³¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOBR:2020:4053>.

³² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

- De huurder moet lijk en goed van buurtgenoten respecteren.³³
- De huurder mag geen zaken van de verhuurder of derden vernielen.³⁴
- De huurder mag niet onaangekondigd naar binnen gaan in een woongebouw van een genoemde zorginstantie. Huurder mag de cliënten van de zorginstantie niet intimideren of bedreigen.³⁵
- Huurders mogen met geen vinger aan elkaar komen.³⁶
- Huurders mogen niet met auto's op elkaar inrijden.³⁷
- Het is huurder verboden om vernielingen aan andermans eigendommen toe te brengen.³⁸

Andere gedragsaanwijzingen willen schelden, agressief verbaal gedrag of bijvoorbeeld pesten tegengaan:

- De verhuurder accepteert geen ongewenst verbaal gedrag van de huurder en/of visite zoals bijvoorbeeld het schelden tegen omwonenden of medewerkers van de verhuurder.³⁹
- Het is de huurder verboden om ongevraagd bij omwonenden aan te bellen, aan te kloppen of schriftelijk of telefonisch contact met hen op te nemen.⁴⁰
- Het is huurder verboden om overlast te (doen) veroorzaken naar omwonenden door schelden en/of schreeuwen en/of vloeken.⁴¹
- Huurders spreken af dat ze geen fysieke of verbale dreigementen tegen elkaar uiten.⁴²
- Huurders onthouden zich over en weer van pesterijen en treiterijen, in welke vorm dan ook tegenover elkaar: er wordt niet tegen elkaar gescholden, geschreeuwd, er worden geen beschuldigingen geuit.⁴³
- De huurder onthoudt zich ten opzichte van andere huurders, vrienden, familie of ander bezoek van ongepast gedrag.⁴⁴
- De huurder mag mensen niet bedreigen of uitschelden.⁴⁵
- De huurder mag medewerkers van verhuurder en (bestuurs)leden van de huurdersvereniging niet bedreigen, beledigen, uitschelden, mishandelen, of anderszins onheus bejegenen en hen niet benaderen over kwesties die betrekking hebben op de huurdersvereniging en/of over zaken die niet gaan over de woning of over de huurbetaling.⁴⁶
- Het is huurders verboden om voorwerpen te gooien vanuit het gehuurde, geluidsoverlast te veroorzaken en personen in en om de woning te bedreigen en/of uit te schelden.⁴⁷
- De huurder veroorzaakt zowel overdag, 's avonds als 's nachts geen overlast door te schreeuwen, schelden, ruzie te maken of door met spullen te gooien.⁴⁸
- De huurder maakt zich niet schuldig aan pesterijen of treiterijen naar zijn/haar omgeving, in welke vorm dan ook.⁴⁹

3.4 CATEGORIE 4: BEZOEK BIJ BUREN / ONDERVERHUUR

Overlast wordt ook veroorzaakt door bezoek. Sommige gedragsaanwijzingen willen dat soort overlast tegengaan:

- De huurder mag bepaalde personen niet toelaten in de woning.⁵⁰

³³ <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2539;>
[https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328)

³⁴ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158)

³⁵ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852)

³⁶ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390)

³⁷ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390)

³⁸ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390)

³⁹ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034)

⁴⁰ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328)

⁴¹ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:348.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:348)

⁴² [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390)

⁴³ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390)

⁴⁴ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131)

⁴⁵ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158)

⁴⁶ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2019:6438.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2019:6438)

⁴⁷ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2018:1945.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHAMS:2018:1945)

⁴⁸ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852)

⁴⁹ [https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852.](https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852)

⁵⁰ <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2020:2841>

- De huurder mag tussen 22:00 en 07:00 geen personen in de woning toelaten.⁵¹
- De huurder mag tussen 22:00 uur en 08:00 uur geen bezoek ontvangen.⁵²
- De huurder zorgt ervoor dat zijn bezoekers, met name de genoemde partij onder bepaling B, geen overlast veroorzaakt. Vanzelfsprekend mag huurder bezoek ontvangen. De huurder ziet erop toe dat genoemde partij onder B niet het eigendom van verhuurder beschadigt en/of vernielt. De huurder onthoudt zich van overlastgevend gedrag en voorkomt dat zijn bezoekers zich hier schuldig aan maken.⁵³
- De huurder instrueert de in zijn woning aanwezige (klein)kinderen dat zij niet in de woning mogen rennen en schreeuwen. Zijn bezoekers instrueert hij ook om niet op luide toon te praten, te stampen, te telefoneren en te schreeuwen. Huurder houdt rekening met omwonenden.⁵⁴
- De huurder is verantwoordelijk voor zijn bezoek en zorgt ervoor dat bezoek geen overlast veroorzaakt in welke vorm dan ook.⁵⁵
- De huurder spreekt zijn bezoek aan op het veroorzaken van geluidsoverlast.⁵⁶
- De huurder is hoofdelijk aansprakelijk voor de personen die hij/zij toegang geeft tot het gehuurde en zorgt ervoor dat deze personen geen overlast voor omwonenden veroorzaken.⁵⁷
- De huurder laat geen drugsgebruikers meer toe in de woning. Als zij onverwachts bij de huurder voor de deur staan, stuurt hij ze weg. Als zij niet vrijwillig vertrekken, belt de huurder de politie.⁵⁸

Overlast kan ook door bewoning van de woning door anderen, of onderverhuur plaatsvinden. De volgende gedragsaanwijzingen willen die overlast stoppen:

- De huurder moet de woning zelf bewonen en er zijn hoofverblijf hebben. Onderverhuur is niet toegestaan. Inwoning van kinderen en/of kleinkinderen is eveneens niet toegestaan.⁵⁹
- De huurder bewoont de woning altijd zelf en verleent geen onderdak aan derden zonder toestemming van de woningcorporatie.⁶⁰
- De huurder is verboden om een genoemde huisgenoot te ontvangen, te laten verblijven en/of op andere wijze toegang te verlenen tot het gehuurde.⁶¹
- De huurder laat niemand bij hem inwonen zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder.⁶²

3.5 CATEGORIE 5: VERVUILING / VERWAARLOZING / VERZAMELEN

In sommige gevallen onderhoudt de huurder de woning onvoldoende of plaatst hij te veel spullen in de woning of het gebouw. Gedragsaanwijzingen worden ook hier ingezet.

- De huurder onderhoudt de woning en overige gehuurde zoals het een goed huurder betaamt.⁶³
- De huurder moet het gehuurde waaronder de tuin, naar behoren onderhouden⁶⁴
- De huurder moet het gehuurde structureel onderhouden en schoonmaken.⁶⁵
- Het is huurder verboden om privé-eigendommen in de algemene ruimten te plaatsen.⁶⁶
- Het is huurder niet toegestaan de woning als opslagruimte te gebruiken. Ook niet tijdelijk.⁶⁷

⁵¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:2158>.

⁵² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

⁵³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:10711>.

⁵⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2021:7488>.

⁵⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3598>.

⁵⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>.

⁵⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2019:6006>.

⁵⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2019:6036>.

⁵⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2021:7488>.

⁶⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>.

⁶¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:348>.

⁶² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3598>.

⁶³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2019:6006>.

⁶⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>.

⁶⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

⁶⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

⁶⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

- De huurder moet door hem geplaatste spullen (camera's, vlaggenmast, aanhangwagen, overkapping achtertuin) verwijderen en verwijderd houden.⁶⁸
- De huurder moet medewerking verlenen aan schoonmaakwerkzaamheden in de door hem van eiseres gehuurde woning, inclusief onroerende aanhorigheden, tot een zodanige mate dat deze een verzorgde indruk maakt. Dit betekent onder meer dat de voor- en achtertuin worden opgeruimd en onderhouden en alle ruimtes in de woning worden geïnspecteerd, opgeruimd, schoongemaakt, zodat deze ruimtes volledig toegankelijk en schoon zijn en deze ruimtes kunnen worden gebruikt voor hun doeleinden.⁶⁹
- De huurder is verplicht om, op het eerste verzoek van de verhuurder bij aangetekend schrijven, op de door verhuurder aangezegde datum of data medewerking te verlenen aan de uitvoering van werkzaamheden in of aan de woning. Huurder moet de medewerkers van verhuurder en aan ingeschakelde derden toegang verlenen tot de woning voor het uitvoeren van de werkzaamheden die zijn omschreven in het rapport van een adviesbureau, als ook de voorbereiding op en de controle van die werkzaamheden. Huurder moet die werkzaamheden in of aan de woning gedogen.⁷⁰
- De huurder moet meewerken aan een grondige reiniging en het opruimen van de woning op kosten van de verhuurder.⁷¹

Soms is de woning door de huurder niet gestoffeerd of gemeubileerd. Gedragsaanwijzingen pakken ook dit soort situaties aan:

- De huurder is verplicht om de woning in te richten met de basisbenodigdheden zoals bed, bank, stoel, tafel, vloerbedekking en vitrage.⁷²
- De huurder heeft uiterlijk [datum] de vloer in de woonkamer, gang en slaapkamers voorzien van isolatie en vloerbedekking.⁷³

Sommige gedragsaanwijzingen gaan expliciet over het onderhoud van de tuin:

- De huurder moet voor een bepaalde datum de voor- en achtertuin opruimen en dient de tuin opgeruimd te houden.⁷⁴
- De huurder moet voor een bepaalde datum het gras maaien en vervolgens 1x per twee weken het gras in de voor- en achtertuin maaien.⁷⁵
- De huurder zal de tuin niet gebruiken als opslagplaats voor goederen en hij moet binnen een week alle goederen uit de tuin verwijderen en verwijderd houden die niet gebruikelijk zijn te stallen in een tuin.⁷⁶

In enkele gevallen veroorzaakt de huurder brandgevaar of brengt hij vernielingen aan in de woning. De volgende gedragsaanwijzingen willen die overlast aanpakken:

- De huurder moet de vuurbelasting verminderen.⁷⁷
- De huurder moet de elektriciteitsaansluitingen herstellen.⁷⁸
- De huurder mag geen vernielingen aanbrengen aan de woning, het woongebouw of de nabije omgeving.⁷⁹
- De huurder mag geen schade of stankoverlast in en om het woongebouw veroorzaken door het gebruik van verf en/of spuitbussen.⁸⁰

⁶⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2020:205>.

⁶⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:1096>.

⁷⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2018:5797>.

⁷¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2018:2987>.

⁷² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

⁷³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2019:991>.

⁷⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

⁷⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

⁷⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:1342>.

⁷⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2020:2078>.

⁷⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2020:2078>.

⁷⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852>.

⁸⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3852>.

3.6 CATEGORIE 6: DIEREN

Dieren kunnen ook een bron van overlast zijn. Gedragsaanwijzingen gaan soms in op dit soort overlast:

- De huurder is verantwoordelijk voor zijn huisdieren en huurder zorgt ervoor dat huisdieren geen overlast veroorzaken in welke vorm dan ook.⁸¹
- De huurder mag geen duiven voeren en geen duiven in de woning toelaten.⁸²
- De huurder verwijdert binnen zeven dagen na betekening van het vonnis alle voorzieningen voor het houden van duiven vanuit de woning en van het balkon en laat die voorzieningen niet weer terugkeren in de woning of op het balkon.⁸³

3.7 CATEGORIE 7: VERWARD GEDRAG / HULPVERLENING

Overlast is soms het gevolg van verward gedrag. In het geval van verward gedrag verbieden gedragsaanwijzingen soms ook heel specifiek gedrag:

- Het is de huurder verboden om in of vanuit de woning drugs te verhandelen dan wel te laten verhandelen en/of gelegenheid te geven tot het gebruiken daarvan.⁸⁴
- De huurder moet zich onthouden van aanstootgevend gedrag zoals het voor omwonenden zichtbaar aanbrengen van erotische/pornografische teksten in of aan het gehuurde, dan wel in de tuin van het gehuurde.⁸⁵
- De huurder moet zich onthouden van het geheel of gedeeltelijk naakt zichtbaar zijn in of bij het gehuurde dan wel in de tuin van het gehuurde.⁸⁶
- De huurder moet zich onthouden van het masturberen in de tuin van het gehuurde, dan wel op een andere plaats in of bij het gehuurde zichtbaar voor omwonenden.⁸⁷
- Het is huurder verboden zich onder invloed van drugs dan wel alcohol in het openbaar op te houden, daaronder ook inbegrepen zijn tuin.⁸⁸
- Het is huurder verboden om verder ontkleed dan in korte broek of zwemkleding in zijn tuin te staan en zich anders dan gekleed op straat te begeven.⁸⁹
- Het is huurder verboden zich in het openbaar of vanuit zijn tuin, fysiek of verbaal, seksueel ongepast te uiten tegenover derden, waaronder in ieder geval begrepen is het tonen van zijn geslachtsdeel en/of achterste.⁹⁰
- Het is huurder verboden zich in het bijzijn van kinderen ongepast te gedragen dan wel deze op ongepaste wijze te benaderen waaronder in ieder geval begrepen is: kinderen anders dan gekleed benaderen, kinderen naroeven, kinderen achtervolgen, zich met spelende kinderen bemoeien of in het bijzijn van kinderen zijn terwijl hij onder invloed is van alcohol en/of drugs.⁹¹
- Het is huurder ten strengste verboden drank of drugs – in welke vorm dan ook – te gebruiken zowel in en om de gehuurde woning.⁹²
- De huurder mag onder geen beding wiet, wietplanten of andere drugs en verboden middelen in de woning houden.⁹³
- De huurder heeft vanuit de reclassering een alcohol en drugsverbod opgelegd gekregen die nakoming vereist. Wordt dit niet nagekomen, dan legt justitie hier sancties op die verstreckende gevolgen voor het behoud van de woning kunnen geven.⁹⁴

⁸¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:3598>.

⁸² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2018:2987>.

⁸³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBGEL:2018:2987>.

⁸⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

⁸⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>.

⁸⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>.

⁸⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>.

⁸⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

⁸⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

⁹⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

⁹¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

⁹² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2019:9790>.

⁹³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2019:9790>.

⁹⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2019:9790>.

- De huurder heeft uiterlijk [datum] de vloer in de woonkamer, gang en slaapkamers voorzien van isolatie en vloerbedekking.⁹⁵
- De huurder veroorzaakt lekkage als gevolg van excessief watergebruik en grote hoeveelheden bleekmiddel. De huurder zal deze nieuwe vloer niet schoonmaken met excessieve hoeveelheden water.⁹⁶

Sommige gedragsaanwijzingen verplichten de huurder om hulpverlening te accepteren:

- De huurder aanvaardt het intussen gestarte hulptraject en werkt mee aan hulp en ondersteuning, onder andere bij (maar niet beperkt tot) het Sociaal Wijkteam.⁹⁷
- De huurder staat open voor hulp van een zorginstantie om hem te begeleiden bij verslavingsproblematiek en wonen zonder overlast mogelijk te maken. Huurder zegt toe zich via de huisarts of via het wijkteam aan te melden bij een instantie die hem de noodzakelijke ondersteuning kan geven.⁹⁸
- De huurder brengt binnen vier weken na ondertekening van deze gedragsaanwijzing verhuurder schriftelijk op de hoogte van de stappen die hij hierin heeft ondernomen. Wanneer en zodra huurder een begeleidingsovereenkomst heeft gesloten met een zorginstantie brengt huurder de verhuurder op de hoogte van de naam van de begeleidende instantie. De huurder is niet gehouden inzage te geven in haar begeleidingsovereenkomst.⁹⁹
- De huurder moet zich blijvend laten begeleiden door een specifiek genoemde zorgverlener.¹⁰⁰
- Het is huurder verboden zich aan de behandeling door de GGZ te onttrekken.¹⁰¹
- De huurder is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen van de [psychiatrisch behandelaar] van het ACT-Team in het kader van behandeling en medicijngebruik.¹⁰²
- De huurder is verplicht om, zodra er plek is bij de zorginstantie, deel te nemen aan een detox-opname en in dat kader alle aan hem gegeven aanwijzingen op te volgen.¹⁰³
- De huurder aanvaardt hulp en ondersteuning gericht op het gedrag van de kinderen en het verstrekken van pedagogische handvaten voor huurder, en blijft deze hulp aanvaarden.¹⁰⁴
- De huurder is verplicht mee te werken aan dagbesteding.¹⁰⁵
- De huurder is verplicht zorgverleners en medewerkers van de verhuurder binnen te laten (wekelijks).¹⁰⁶
- De huurder aanvaardt hulp vanuit genoemde hulpverleners en verleent aan de zorgverlening zijn volledige medewerking. Mocht blijken dat er andere hulpverlening noodzakelijk is, dan verleent de huurder ook hieraan zijn volledige medewerking. Er wordt contact gezocht met de huisarts en de GGZ voor gespecialiseerde hulp.¹⁰⁷
- De huurder wordt tot een bepaalde datum verplicht begeleid en behandeld door het forensische ACT van de GGZ. Gezien het verplichtend karakter moet de huurder de contactpersoon van de ambulante behandelaar direct doorgeven aan de verhuurder. Contactpersoon/ambulante begeleiding is ook aanwezig tijdens de nog in te plannen verplichte evaluatiegesprekken. Vanwege het recidive gevaar komt huurder overeen met verhuurder dat de begeleiding en behandeling op vrijwillige basis bij het ACT team van kracht blijft. Zeker gedurende de periode dat de gedragsaanwijzing (3 jaren) loopt.¹⁰⁸

Enkele gedragsaanwijzingen gaan in op de gegevensuitwisseling tussen de betrokken instanties:

- De huurder moet akkoord gaan met het uitwisselen van gegevens tussen de verhuurder en de zorgverlener.¹⁰⁹

⁹⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2019:991>.

⁹⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2019:991>.

⁹⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2539>

⁹⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:10711>.

⁹⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:10711>.

¹⁰⁰ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

¹⁰¹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

¹⁰² <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

¹⁰³ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

¹⁰⁴ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBLIM:2021:2390>.

¹⁰⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

¹⁰⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

¹⁰⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2020:4131>.

¹⁰⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2019:9790>.

¹⁰⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

- De huurder moet akkoord gaan met het feit dat de zorgverlener de verhuurder informeert als huurder zich onttrekt aan de behandeling.¹¹⁰
- De huurder moet meewerken aan 4 tot 6 evaluatiemomenten met de zorgverlener in het gehuurde in een periode van één jaar na het wijzen van het vonnis.¹¹¹
- De huurder is verplicht verhuurder te machtigen om over zijn behandeling bij zorginstantie inlichtingen in te winnen.¹¹²
- De huurder is verplicht zijn behandelaar bij de GGZ te machtigen overleg te voeren met verhuurder over de voortgang van de aanpak van de problematiek en aan verhuurder desgevraagd de inlichtingen te verschaffen die naar het oordeel van de [psychiatrisch behandelaar] nodig zijn om verhuurder in staat te stellen uit hoofde van zijn verantwoordelijkheid als sociale verhuurder de afwegingen te maken die in relatie tot de onderhavige problematiek nodig zijn.¹¹³
- De huurder is ervan op de hoogte en gaat ermee akkoord dat er tijdens de looptijd van deze overeenkomst (indien noodzakelijk) informatie uitwisseling plaats kan vinden tussen medewerkers van de gemeente, medewerkers van hulpverlenende instanties, medewerkers van de verhuurder en de politie. Dit in het kader van het welsagen van het traject.¹¹⁴

¹¹⁰ <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

¹¹¹ <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2020:2548>.

¹¹² <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

¹¹³ <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:4328>.

¹¹⁴ <https://deelink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2019:9790>.

4. Stap 3: soort sanctie

Er zijn diverse sancties op het niet naleven van een gedragsaanwijzing. De belangrijkste sancties zijn:

- Het geven van een waarschuwing.¹¹⁵
- Een aangifte bij politie.¹¹⁶
- Een dwangsom.¹¹⁷
- Een contractuele boete.¹¹⁸
- Een voorwaardelijke ontruiming.¹¹⁹
- Een ontruiming nadat de (vrijwillige) gedragsaanwijzing niet is nagekomen.¹²⁰

De meest gebruikte sanctie is de ontruiming nadat de gedragsaanwijzing niet is nagekomen. Eerder onderzoek laat zien dat het niet naleven van een (vrijwillige) gedragsaanwijzing meestal voor rechters een reden is om de huurder te verplichten om de huurwoning te ontruimen.¹²¹

5. Stap 4: hoe ver kun je gaan?

De laatste stap gaat over reflectie. Hoe ver kan een verhuurder juridisch gaan bij het aangaan of op laten leggen van een gedragsaanwijzing? De mogelijkheden zijn ruim, zo laten bovenstaande voorbeelden zien. Ook een recente uitspraak over het verbod op het houden van honden bevestigt deze ruime mogelijkheden:

Jurisprudentie

Een bewoner woont in een Skaeve huse-project omdat hij eerder heel veel overlast veroorzaakte. In de huurovereenkomst staat een verbod om honden te houden. De huurder blijft toch overlast veroorzaken en heeft ook een hond in de woning. De verhuurder stapt naar de rechtbank en vordert de ontruiming van de huurwoning.

Volgens de huurder is het verbod op het houden van honden in strijd met het recht op privéleven. De rechtbank is het daarmee oneens. Een algeheel verbod tot het houden van huisdieren is niet aan de orde. Het verbod is voor de huurder ingrijpend, maar toelaatbaar omdat het noodzakelijk is ter bescherming van het leef- en woongenot en de veiligheid van de overige bewoners, hun begeleiders en van de beheerder van het project. Huurder wist vóór het sluiten van de huurovereenkomst dat het houden van zijn honden niet werd toegestaan. Toch is de huurder de huurovereenkomst aangegaan en heeft hij welbewust het risico genomen dat de verhuurder hem aan het verbod zou houden.

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2021:5100>

¹¹⁵ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2539>

¹¹⁶ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:9034>.

¹¹⁷ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:348>.

¹¹⁸ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2020:1342>.

¹¹⁹ <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2795>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBOVE:2021:2539>.

¹²⁰ Hier zijn veel voorbeelden van. Zie onder meer: <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2020:2841>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2020:10711>.

¹²¹ Zie https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Onderzoeksrapport_gedragsaanwijzingen_ingebed_in_huurrecht.pdf.

Aan de andere kant zijn de mogelijkheden van gedragsaanwijzingen niet onbegrensd. De wet stelt een harde grens aan de vrijheid om zelf gedragsaanwijzingen aan te gaan in een overeenkomst. De inhoud of de strekking van de gedragsaanwijzing mag niet in strijd zijn met de openbare orde, de goede zeden of een dwingende rechtsbepaling (art. 3:40 Burgerlijk Wetboek). Daarvan kan bijvoorbeeld sprake zijn als de gedragsaanwijzing een grondrecht van de huurder schendt. Er zijn daar geen voorbeelden van beschikbaar, maar in de volgende casus lijkt de rechter daar op te zinspelen.

Jurisprudentie

Er is sprake van zeer veel geluidsoverlast. De huurder en verhuurder komen een vrijwillige gedragsaanwijzing overeen. In een gedragsaanwijzing is bepaald dat er tot 1 januari 2019 geen kleinkinderen in de woning van de huurder zouden blijven slapen en dat bezoek uiterlijk om 21.00 uur de woning zou verlaten. Als er geen overlastklachten meer zouden zijn, dan zouden de kleinkinderen vanaf 1 januari 2019 weer 1 keer in de 2 weken op zaterdag mogen blijven slapen. Als dat goed zou gaan, zou de regeling uitgebreid worden naar 1 keer per week logeren op zaterdag. Bij herhaalde overlast zou de verhuurder echter een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning aanhangig maken.

De overlast bleef zich voordoen en de verhuurder stapte naar de rechter. De ontruimingsvordering werd afgewezen. Volgens de rechter hadden de huurders geprobeerd om rekening te houden met de onderburen, maar dat dat – gelet op de gehorigheid van de woning – een lastige opgave is en dat de burens op hun beurt (intussen) niet veel meer kunnen verdragen.

De rechter oordeelt dat de inhoud van deze gedragsaanwijzing een inbreuk maakt op de fundamentele rechten van huurders op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en gezinsleven. De toewijzing van de vordering van de verhuurder betekent dat de huurder uit de woning moet vertrekken. De rechter vindt dat dusdanig ingrijpend dat de eventuele tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst dit niet rechtvaardigt. De gevraagde gedragsaanwijzingen maken volgens de rechter een dusdanige inbreuk op fundamentele rechten van huurder dat de kantonrechter de gedragsaanwijzingen daarom niet kan opleggen.

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2021:2618>

Het is afwachten wat de precieze grenzen zijn van de gedragsaanwijzingen, maar het is altijd verstandig om goed na te gaan of de gedragsaanwijzing noodzakelijk is om de overlast aan te pakken en of een minder ingrijpende gedragsaanwijzing ook mogelijk is. Diezelfde afweging speelt ook vaak bij het afsluiten van een laatste-kans-overeenkomst. Zie daarover:

<https://www.hetccv-woonoverlast.nl/interventies/laatste-kansbeleid>

Colofon

Tekst

Rijksuniversiteit Groningen, Michel Vols
Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, Katja Steverink

Fotografie (voorpagina)

Adobe Stock

Infographic (pag. 5)

CO3 vormgeving, Woltera Niemeijer



Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) is een onafhankelijke stichting die partijen en veiligheidsprofessionals helpt om Nederland veiliger en leefbaarder te maken.

Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid

Churchilllaan 11, 3527 GV Utrecht

Postbus 14069, 3508 SC Utrecht

T (030) 751 6700

E info@hetccv.nl

I www.hetccv.nl

