

Symposium Woonoverlast

Tomlow Advocaten

Marten Jeths

Nieuwegein 4 februari 2016

Dossieropbouw

- De verhuurder moet overlast bewijzen! Dus het gaat om een goede vastlegging van feiten en overlastklachten.
- Ontvangst van telefonische, mondelinge of schriftelijke klachten. Noteer deze klachten direct in het systeem en scan de documenten. Zie Praktisch Handboek aanpak Woonoverlast;
- Noteer de klachten zorgvuldig en zonder vooroordelen
- Stel de ernst van de overlast vast.
- Onderzoek of er meer klagers zijn, via buurtonderzoek. Ga het gesprek aan met de klagers en inventariseer. Organiseer op kantoor een gesprek met de klagende huurders.
- Overlastveroorzaker uitnodigen voor een gesprek en klachten voorhouden.

Dossieropbouw

- Overlastveroorzaker uitnodigen voor een gesprek en klachten voorhouden.
- Gesprek met overlastgever bevestigen en klagende huurders informeren.
- Eventueel bemiddelingsgesprek, zowel bij een op een klachten als bij meerder klagers.
- Leg de uitkomst van het bemiddelingsgesprek vast en bevestig dit aan overlastgever en klagende huurders.
- Indien sprake is van ongegronde klachten, bevestig dit dan ook schriftelijk aan de klagende huurders.

Dossieropbouw

- Indien positief resultaat dan dossier afsluiten en schriftelijk melden aan klagers.
- Geen resultaat: dan sommatiebrief aan overlastgevende huurder.
- Zo nodig juridische procedure starten. Vraag per brief aan de klagers of hun eerder klachten gebruikt mogen worden in de procedure.
- Angst voor represailles onder klagers. Wat te doen?
- Organiseer een bewonersvergadering, met jurist die de bewoners toespreekt: creëer een sfeer: een voor allen, allen voor een saamhorigheid.
- Indien angst blijft dan anoniem klagen, maar liever niet!.

Dossieropbouw

- Anoniem klagen. Wijkagent kan aan rechter verklaren dat hij kennis heeft van de klachten, de anonieme klagers zijn bekend, uit eigen wetenschap weet hij dat de klachten juist zijn. Rbk Utrecht 14-3-2008, ECLI:NL:RBMNL:2008:BC6701
- Voorbeeld anoniem klagen: Verhuurder kan ook gebruik maken van anonieme notariële getuigenverklaringen. Aan dergelijke verklaringen worden in de rechtspraak bewijswaarde toegekend, zie: Rbk Amsterdam 20-11-2003, ECLI:NL:RBAMS:2003:AN8564
- Overlastklachten gedocumenteerd en concreet naar aard, plaats en tijdstip van de gebeurtenis in procedure brengen.
- Ondersteuning klachten door politie met sfeerrapportage.

Dossieropbouw

- Artikel 19 van de Wet op de Politiegegevens bepaalt dat de politie gerechtigd is om informatie aan derden, dus ook woningcorporaties, te verstrekken als er sprake is van een zwaarwegend algemeen belang.
- De politie moet in ieder individueel geval een afweging van belangen maken. Het belang dat gediend wordt met de informatieverstrekking dient te worden afgewogen tegen het belang van de persoonlijke levenssfeer van degene op wie de te verstrekken politiegegevens betrekking hebben.
- Politiekorpsen denken zeer verschillend over informatieverstrekking, terwijl bij de totstandkoming van de Wet op de Politiegegevens uitdrukkelijk is overwogen dat het juist makkelijker moet worden om gegevens aan derden te verstrekken.
- Tip: indien er door een huurder aangifte is gedaan tegen de overlastgever, en de zaak komt voor de strafrechter kan de advocaat van de verhuurder zich mede als advocaat van de huurder melden in het kadre van benadeelde partij. Op deze wijze wordt het strafdossier verkregen!

Dossieropbouw

- Wet op de Politiegegevens biedt mogelijkheid kent om samen te werken in (lokale) samenwerkingsverbanden: overlastconvenanten; gegevens kunnen worden uitgewisseld.
- Niet iedere keer een individuele toetsing.
- Neem de klagende huurders, politie en hulpverlening mee naar de zitting. De rechter ziet dan dat de huurders de zaak serieus nemen.

