

## STAPPENPLAN AANPAK WOON- OVERLAST BINNEN DE VvE



### 1. ZELF CONTACT LEGGEN

De appartementseigenaar/gebruiker die overlast ondervindt, moet zelf contact leggen met de overlastgever om deze op de overlast aan te spreken. Uitkomst kan zijn een brief met gemaakte afspraken tussen de burens (kopie naar het VvE-bestuur). Tip: meld het bestuur in elk geval dat het gesprek wordt gevoerd.

### 2. MELDING VOORTDURENDE OVERLAST

Stopt de overlast niet? Meld dat aan het VvE-bestuur, de gemeente of politie. Dossiervorming is belangrijk; alle klachtformulieren, logboeken, aangiftes, video-opnames enz. kunnen van belang zijn.

### 3. BEMIDDELING

Professionele buurtbemiddeling heeft een hoge kans van slagen. Tweederde van de behandelde zaken wordt dankzij buurtbemiddeling met positief resultaat afgerond. In 256 gemeenten in Nederland is buurtbemiddeling inmiddels beschikbaar. Het VvE-bestuur kan op grond van zijn verantwoordelijkheid nog enkele stappen verder gaan.

### 4. WAARSCHUWING

Het splitsingsreglement biedt vrijwel altijd de mogelijkheid om een waarschuwing aan eigenaren en huurders te geven in geval van overtreding van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement. In geval van een overtreding geeft het bestuur een waarschuwing d.m.v. een aangetekende brief met de melding van de overtreding en de mededeling dat hiervoor een boete opgelegd kan worden. De overtreder krijgt een redelijke termijn om zijn leven te beteren. Bij geen gehoor zal de VvE de boete moeten opleggen.

### 5. BOETE

Als de VvE een boete moet opleggen, kan het gaan om een eenmalige boete per overtreding, of een dagboete. Een boete kan zowel opgelegd worden aan huurders als aan eigenaren.

### 6. ONTZEKKING VAN HET GEBRUIK VAN DE WONING

De ALV kan de overlastveroorzaker het gebruik van zijn privégedeelte en het gemeenschappelijk gedeelte ontzeggen, maar pas nadat een waarschuwing is gegeven. Rondom deze maatregel gelden extra waarborgen om de feitelijke situatie in beeld te krijgen (dossier). Er vindt een

verhoor plaats c.q. een behoorlijke oproeping van de eigenaar/gebruiker. De oproeping is tegelijkertijd met de bijeenroeping van de ledenvergadering en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich tijdens de vergadering laten bijstaan door een raadsman. Besluiten worden per aangetekende brief bekend gemaakt. Het besluit mag pas een maand na verzending van de kennisgeving in werking treden. Een beroep op de rechter schorst de tenuitvoerlegging van het besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

### 7. DEFINITIEVE ONTRUIMING

De bevoegdheid van het bestuur van de VvE houdt op bij de ontzegging van gebruik van het privé- en gemeenschappelijk gedeelte. Ontruiming (algehele verwijdering van alle bezittingen en personen uit het privégedeelte) van een appartement moet gevorderd worden in een gerechtelijke procedure en moet door de rechter worden toegewezen. Vordering tot ontruiming komt zelden voor.

### 8. GEDRAGSAANWIJZING BURGEMEESTER

Bij ernstige woonoverlast van herhalende aard kan de VvE ook contact zoeken met de gemeente. Dat gebeurt dan in het kader van de Wet aanpak woonoverlast die 1 juli 2017 ingegaan is. Als de gemeenteraad de verordening heeft aangenomen, kan de burgemeester in individuele gevallen van ernstige overlast onderzoeken of hij een gedragsaanwijzing oplegt. Dat mag hij alleen doen wanneer de overlast redelijkerwijs niet op een andere geschikte manier kan worden gestopt (zoals buurtbemiddeling).

De burgemeester kan een gedragsaanwijzing opleggen: acties die de overlastveroorzaker moet doen of nalaten. Als hij de aanwijzingen niet opvolgt, kan een dwangsom worden geïnd of wordt bestuursdwang uitgevoerd. De burgemeester kan bijvoorbeeld een maximaal aantal bezoekers toestaan, verbieden harde muziek te draaien of verplichten tot deelname aan een agressietraining. In het uiterste geval kan hij ook een huisverbod opleggen voor de duur van 10 dagen (te verlengen tot maximaal vier weken). In dit geval zal overleg plaatsvinden tussen het bestuur van de VvE, betrokken eigenaren en de gemeente over de vraag of alle andere opties zijn ingezet. Ook moeten er mogelijkheden voor de burgemeester zijn om een rol in een casus te spelen en een gedragsaanwijzing op te leggen. <

## Hoe inbraak- veilig is uw wooncomplex?

Win een gratis  
veiligheidsscan!



**Kan iedereen onze flat via de gemeenschappelijke entree zomaar binnenkomen? Hoe zit het met de inbraakveiligheid van onze appartementen? En met de sleutelkluisjes? VvE'en krijgen te maken met tal van vragen als het gaat om inbraakveiligheid. Het antwoord op al die vragen: een veiligheidsscan van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV). U krijgt ter plaatse technische en organisatorische adviezen van een adviseur van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. VvE Belang nam een kijkje bij een VvE waar een scan werd uitgevoerd. Om problemen te voorkómen, blijft de VvE naamloos.**

Marian Verkerk, adviseur bij het CCV, vertelt aan John (lid van de technische commissie) en Janny (secretaris van het VvE-bestuur): "Wij kijken niet alleen naar het complex en de woningen, maar ook naar de omgeving rond het complex. Jullie entree is goed zichtbaar vanaf de straat. De gemeenschappelijke tuin ligt er netjes bij; er zijn geen hoge bosjes. Voor de ingang ligt een ruim, breed voetpad. Inbrekers doen het liefst hun werk uit het zicht, dus zo'n ruime toegang tot het complex schrikt al af. Nog een pluspunt: het is niet mogelijk om de luifel boven de entree te beklimmen."

#### Sleutelkluisjes

Zij vraagt wie het sleutelkluisje naast de gemeenschappelijke voordeur gebruikt. De vertegenwoordigers van de VvE weten dit niet; het lijkt van een vorige bewoner te zijn. Verkerk: "Dit is geen goedgekeurd sleutelkluisje. Je kunt het eenvoudig openbreken of van de muur af krijgen. Een kluisje dat is goedgekeurd voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een betere keus (kijk op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl))."

#### Klimmende inbrekers

"Papiercontainers zijn voor inbrekers ideale hulpmiddelen om naar binnen te klimmen. Zorg ervoor dat zo'n container er niet te lang staat", waarschuwt de adviseur. "Ik zie ook lampen met armatuur aan de muur onder de galerij van de eerste verdieping bij de garageboxen. Die vormen ook een prima hulpmiddel voor inbrekers om naar boven te klimmen."

"En het hekje dat de eerste verdieping scheidt van de begane grond?", vraagt John. Verkerk: "Het is handiger om te kiezen voor een oplossing van glas dat over de rand heen gaat. Dan is er geen aangrijppunt om naar boven te klimmen." De VvE-bestuurders besluiten om het hekje (waarvan het onderhoud is opgenomen in het MJOP) zo snel mogelijk te vervangen. Ook voor de lampen wordt een oplossing gezocht.

#### Anti-flipperslot en sterrenslot

Deurbeslag met schroeven aan de buitenkant vormt een regelrechte uitnodiging voor inbrekers. Ook de toegangsdeur tot het trappenhuis is kwetsbaar bij deze VvE. Verkerk: "Er is ooit iets voorgezet, zodat je de deur niet open kunt flipperen. Maar je kunt er nog steeds makkelijk tussenkomen en je bent zo binnen. Er zijn speciale sloten verkrijgbaar die daartegen bestand zijn." Op de individuele bergingen zit deurbeslag waarvan de schroeven zichtbaar zijn. Verkerk: "Inbrekers zien hieraan direct dat het om niet goedgekeurd materiaal gaat en inbraak eenvoudig is."

#### Individuele appartementen

'Niet thuis; raam dicht' is het motto, maar denk ook aan de schuifdeur naar het balkon, zegt Marian Verkerk. "Die draaiknop kan een inbreker met een speedboor van buiten uit zo openen. Vervang deze door een gewone cilinder. Het glas in en naast de schuifdeur is namelijk niet inbraakwerend."

Alle adviezen worden samengevat in een fotoverslag dat de VvE na het bezoek ontvangt.

Janny: "We zijn heel erg te spreken over alle adviezen. Soms zijn het open deuren, maar je moet er maar net aan denken als je met onderhoud bezig bent. We kunnen veel schade en leed voorkómen; dat is wel duidelijk." <

### GRATIS SCAN!!

Wilt u ook een veiligheidsscan voor uw complex? Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid geeft vijf gratis scans weg. U kunt zich tot zondag 18 maart aanmelden via [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl). Wilt u zelf aan de slag? Doe dan de gratis scan op [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl).