



CCV centrum voor
criminaliteitspreventie en
veiligheid

Handreiking Deurbeleid

Hoe om te gaan met woonoverlast
veroorzaakt door derden?

Versie 1.0

Katja Steverink, CCV, Michel Vols, RUG

Voorwoord

In Nederland kennen we veel verschillende soorten woonoverlast en uiteenlopende overlastveroorzakers. Woonoverlast kan worden veroorzaakt door de bewoners van een woning zelf, maar regelmatig hebben we te maken met overlast veroorzaakt door 'derden'. In dit geval is er sprake van overlastgevend bezoek. Dit bezoek kan bijvoorbeeld geluidsoverlast veroorzaken, zich agressief gedragen richting bureaus of intimiderend zijn, afval achterlaten of stankoverlast veroorzaken. Ook is overlast door drank- en drugsgebruik door bewoners en hun bezoek een veelvoorkomend probleem.

Het overlastgevend bezoek kan de leefbaarheid in een straat en het woonplezier van omwonenden zeer onder druk zetten.

In dit soort zaken heeft de professional zowel te maken met de ontvangende bewoner als het overlastgevend bezoek. Dat kan de situatie soms ingewikkeld maken. Bij de bewoner, maar ook bij het bezoek, kan onderliggende problematiek ook een rol spelen. En wat doe je als iemand bezoekers niet kan of wil weigeren? Hoe maak je mensen weerbaarder om dit bezoek te weigeren? Welke rol kan hulpverlening daarin spelen?

Deze handreiking geeft een overzicht van wat de professionals kunnen doen, en bevat tips en tricks van andere professionals die werkzaam zijn bij gemeenten, woningcorporaties, politie en zorgaanbieders.

Deze handreiking is tot stand gekomen na onderzoek en een bijeenkomst van het 'overlastlab' dat het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) heeft gehouden op 10 oktober 2024. In dit lab stonden we stil bij de problematiek en oplossingsrichtingen voor overlastgevende bezoekers.

Tijdens dit lab hebben we de ervaringen verzameld van de deelnemers met de aanpak van overlastgevend bezoek en de successen en knelpunten besproken waar ze in de praktijk tegenaan lopen.

Veel dank aan de medewerkers van de gemeenten Aa en Hunze, Amersfoort, Amstelveen, Aalsmeer, Amsterdam, Almere, Arnhem, Breda, Capelle aan den IJssel, Den Bosch, Dordrecht, Lansingerland, Midden-Groningen, Nissewaard, Purmerend, Rotterdam, Vlaardingen en Zoetermeer voor hun bijdrage aan deze publicatie. Dat geldt ook voor de medewerkers van woningcorporaties, politie, de omgevingsdiensten en bureau Woontalent.

Katja Steverink
Adviseur woonoverlast

Dit document kwam tot stand in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en in samenwerking met prof. Michel Vols van de Rijksuniversiteit Groningen.

© 2025. Alle rechten voorbehouden.

Ondanks alle aan de samenstelling van deze uitgave bestede zorg, kan het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Soorten overlastsituaties en tips vanuit de praktijk	5
2.1	De professionals kwamen tot de volgende inzichten:	6
2.2	Bij de aanpak van dit soort overlast adviseren de professionals verschillende interventies:	6
2.3	Soms is er sprake van (juridische) handhaving. De professionals zeggen daarover:	7
3	Juridische aanpak door de verhuurder	8
3.1	Verantwoordelijkheid van de huurder	8
3.2	Gedragsaanwijzingen	9
3.3	Ontruiming	13
4	Juridische aanpak door de gemeente	15
4.1	Verantwoordelijkheid van de bewoner	15
4.2	Gedragsaanwijzing	15
4.3	Sluiting	16
4.4	Gebiedsverbod aan bezoekers	16

1 Inleiding

Woonoverlast kan worden veroorzaakt door de bewoners van een woning zelf, maar soms is er ook sprake van overlastgevend bezoek. Dit bezoek is luidruchtig, intimiderend of veroorzaakt afval en stank in portieken. In dit soort zaken moeten professionals zowel werken met de ontvangende bewoner als het overlastgevend bezoek. Dat maakt de casus vaak net weer wat ingewikkelder. Deze handreiking geeft een overzicht van wat de professionals kunnen doen, en bevat tips en tricks van andere professionals die werkzaam zijn bij gemeenten, woningcorporaties, politie en zorgaanbieders. Deze ervaringen zijn verzameld tijdens een door het CCV georganiseerd “overlastlab” dat geheel ging over overlastgevende bezoekers.

Deze handreiking Deurbeleid presenteert eerst een overzicht van de soorten overlastzaken die zich kunnen voordoen bij overlastgevend bezoek. Daarbij wordt aangesloten bij de overlastprofielen die het CCV eerder heeft gemaakt:

https://www.hetccv-woonoverlast.nl/nieuws/111223_nieuw-overzicht-van-overlastprofielen-in-de-aanpak-van-woonoverlast#:~:text=Samen%20met%20een%20aantal%20gemeenten,het%20kiezen%20van%20mogelijke%20interventies.

Wat doe je als iemand bezoekers niet kan of wil weigeren? Hoe maak je bewoners weerbaarder om dit bezoek te weigeren? Welke rol speelt hulpverlening? De professionals hebben tips gegeven over welke (mate van) ondersteuning gemeenten, corporaties, politie of hulpverlening kunnen bieden. De handreiking gaat ook in op de (juridische) verantwoordelijkheden van bewoners van (huur)woningen voor hun bezoek. In hoeverre zijn zij verantwoordelijk voor acties van bezoekers? Ook wordt een overzicht gegeven van mogelijkheden die het huurrecht en bestuursrecht bieden om overlastgevende derden aan te pakken. Kan je bijvoorbeeld een gedragsaanwijzing opleggen? Wanneer speelt het gebiedsverbod een rol? Kan overlast door derden ook leiden tot een ontruiming en sluiting? De handreiking beantwoordt deze vragen en hoopt dat daarmee verhuurders en gemeenten (samen) de overlast kunnen verminderen en aanpakken.

2 Soorten overlastsituaties en tips vanuit de praktijk

Woonoverlast is in elke casus weer anders. Dat geldt ook voor zaken waarbij overlastgevend bezoek een rol speelt. Het CCV heeft eerder overlastprofielen ontwikkeld, daarbij wordt gewerkt met twee assen. De eerste as heeft als uiteinden “willen” en “niet willen”. Overlastgevers willen soms hun gedrag wel veranderen of de overlast verminderen/stoppen. Er zijn ook mensen die dat niet willen. De tweede as heeft als uiteinden “kunnen” en “niet kunnen”. Sommige overlastgevers kunnen de overlast goed stoppen, en andere overlastgevers kunnen dat niet. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een ziekte of verslaving die het heel moeilijk maakt om te stoppen met het overlastgevende gedrag. Door de assen te combineren ontstaan vier profielen:

- 1) willen - kunnen,
- 2) willen - niet kunnen,
- 3) niet willen - kunnen
- 4) niet willen – niet kunnen.



Deze profielen kunnen ook behulpzaam zijn bij het beoordelen van overlastsituaties waar derden bij betrokken zijn. Sommige bewoners kunnen het bezoek niet weigeren, en sommige willen het bezoek niet weigeren. Ook hier ontstaan vier profielen:

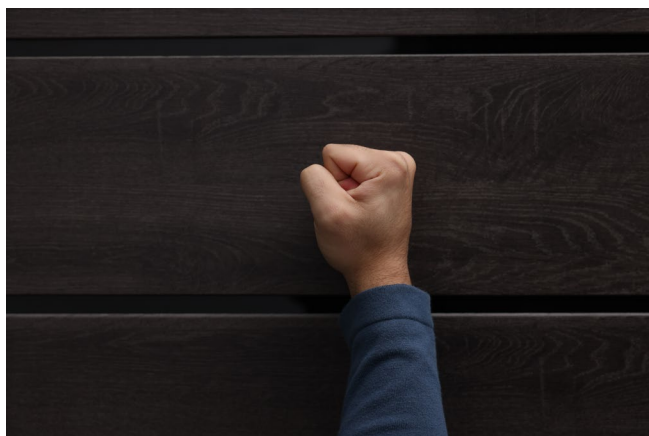
- 1) een bewoner die wil weigeren en dat ook kan,
- 2) een bewoner die niet wil weigeren maar dat wel zou kunnen,
- 3) een bewoner die wel wil weigeren, maar dat niet kan en
- 4) een bewoner die niet wil en kan weigeren.

De overlastgevende bezoeker is wellicht ook met behulp van deze profielen te typeren. Het blijkt wel lastig om de bezoekers in hokjes te plaatsen, want de problematiek is zeer divers. Wat uit de bijeenkomst met professionals bleek, is dat er sprake kan zijn van drugsgebruikers en -dealers bij iemand thuis. Ook kan er sprake zijn van klanten aan de deur, omdat de bewoner (of andere

gebruikers) van de woning daar sekswerk verrichten. Het kan ook zijn dat niet-inwonende familie- of gezinsleden overlast veroorzaken. Het kan dan gaan om een overlastgevende zoon, dochter, ouder of (ex)partner. In weer andere gevallen wordt er misbruik gemaakt van de gastvrijheid van een bewoner en wordt de hele woning “overgenomen”. Het kan ook zo zijn dat er meerdere van dit soort problematiek tegelijk speelt.

2.1 De professionals kwamen tot de volgende inzichten:

- Probeer begrip te creëren bij de diverse partijen. Soms is er sprake van onwetendheid of onbegrip. Spreek mensen aan op intolerantie, discriminatie en felle verbetenheid.
- Soms komen mensen in een andere buurt en context te wonen. Het is in de ene buurt gewoon om kippen in de tuin te hebben, en in een andere buurt niet. Studenten en hun bezoek veroorzaken in sommige buurten heel veel overlast, en in de andere buurt is het heel normaal. De leefstijlen kunnen heel anders zijn.
- Pas altijd hoor en wederhoor toe.
- Denk na wie als eerste het gesprek moet aangaan. Soms zijn bewoners meer huiverig voor de corporatie dan voor de gemeente (of andersom). Dat kan de hele aanpak beïnvloeden.
- Laat iemand met de bewoner in gesprek gaan die zijn “taal” spreekt. Een wijkagent die bijvoorbeeld al een tijd in de wijk werkt.
- Soms speelt eenzaamheid een rol. Houd daar rekening mee.
- Onderzoek of de bewoner een dagbesteding heeft. Kan dat de weerbaarheid van de bewoner vergroten?
- Er kan sprake zijn van culturele verschillen. In sommige culturen is het heel lastig om mensen te weigeren of de deur te wijzen.
- Onderzoek of de bezoekers rondom hun eigen woning ook overlast veroorzaken.
- Soms is er sprake van een loyaliteitsconflict. Vooral in zaken waarbij kinderen een rol spelen is dat het geval. Ouders zitten vast tussen de (meerderjarige) kinderen, de burens en de instanties. Vanuit menselijk oogpunt kan het voor ouders erg lastig zijn, om hun kind de toegang tot hun woning te weigeren. Soms kan iets al zo lang spelen, dat ze zelf ook een andere oplossing willen. De ouders maken natuurlijk ook heel veel mee.
- Onderzoek of de bewoner een netwerk heeft anders dan het overlastgevend bezoek. Kan dat netwerk helpen om de bewoner weerbaar te maken? Kan bijvoorbeeld een geestelijke (priester, dominee, imam) een rol spelen? Wie zijn de steunpunten van de bewoner? Is er familie die een rol kan spelen?
- Soms kan vluchtelingenwerk een rol spelen, of heeft de gemeente een team dat zich bezighoudt met statushouders.



2.2 Bij de aanpak van dit soort overlast adviseren de professionals verschillende interventies:

- Doe een buurtonderzoek. In sommige gemeenten doet de corporatie dit, maar in andere gemeenten een wijkmanager, de politie of een gemeenteambtenaar.
- Onderzoek of er sprake is van multi-problematiek.
- Soms kan buurtbemiddeling een goede rol spelen.
- Houd een gesprek met de overlastveroorzaker met de corporatie, gemeente en politie erbij.
- Doe aan verwachttingsmanagement. De burens kunnen niet verwachten dat de bewoner direct de woning moet ontruimen.
- Onderzoek wie de gasten zijn die op bezoek komen. Plegen ze strafbare feiten? Er zijn bezoekers met een 'neusje voor kwetsbaren mensen'.
- Betrek hulpverlening als er sprake is van een kwetsbare bewoner. Die kan de bewoner ondersteunen om bezoekers het hoofd te bieden. Er kan sprake zijn van laagbegaafdheid of iemand die net uit een AZC komt. Sommige mensen zijn werkelijk ontheemd en helemaal nieuw in de maatschappij.
- Betrek waar nodig ook jeugdwerk. Die kunnen soms ook helpen bij de jonge bezoekers.
- Check of de WMO en een zorgindicatie een rol kunnen spelen in de zaak. Zo kan er een zorgverlener worden ingezet.
- Maak verschillende scenario's over wat er kan gebeuren. Leg die ook voor aan de bewoner.
- Betrek naast de bewoner en bezoekers ook de buurt. Zij kunnen ook een rol spelen, bijvoorbeeld in de bestrijding van eventuele eenzaamheid van de bewoner.

2.3 Soms is er sprake van (juridische) handhaving. De professionals zeggen daarover:

- Denk na welke acties kunnen worden genomen tegen de bewoner en de bezoekers. Dat zijn twee aparte trajecten.
- Normeer de bewoner: kan je regels stellen over de beperking van bezoek in aantallen en tijd? Kan er worden gerouleerd tussen de bezoekers en de bewoner, zodat de bijeenkomsten niet alleen bij de bewoner plaatsvinden? Deze afspraken kan je bijvoorbeeld neerleggen in een vrijwillige gedragsaanwijzing. Het kan ook de vorm hebben van een stopgesprek.
- Gebruik ook de waarschuwing van de Wet aanpak woonoverlast.
- De corporatie kan sturen op de woning (mogelijke ontruiming) en de gemeente op geld (een last onder dwangsom). Trek gezamenlijk op.
- Vraag of de bewoners aangifte willen doen tegen de bezoeker. Bij geval van schade kunnen mogelijk ook de corporatie of de omwonenden aangifte doen. Dat kan nodig zijn vanwege dossieropbouw.
- Betrek het OM. Soms kan de ZSM-aanpak mogelijk zijn.
- Check ook of de Wet verplichte GGZ een rol kan spelen. Soms kan een crisismaatregel of rechterlijke machtiging worden ingezet.
- De bezoekers kunnen mogelijk een gebiedsverbod opgelegd krijgen. Dit trekt de bezoekers uit de anonimiteit en kan een overlastgevende (jeugd)groep uit elkaar laten vallen.
- Bij overlast van sekswerk wordt gehandhaafd door de gemeente of door de corporatie. Er is vaak sprake van een *zero tolerance* beleid. Check of er sprake is van uitbuiting.
- Houd er rekening mee dat dit vaak zaken zijn van de lange adem. De aanpak kan heel arbeidsintensief zijn. Soms moet de politie heel vaak naar een woning.

3 Juridische aanpak door de verhuurder

Soms is er sprake van woonoverlast van bezoek rondom de huurwoning. Dit hoofdstuk beschrijft eerst wanneer een huurder verantwoordelijk is voor de overlast van zijn/haar bezoek. Daarna komen juridische instrumenten aan bod: eerst de gedragsaanwijzing en daarna de ontruiming.

3.1 Verantwoordelijkheid van de huurder

Huurders mogen geen overmatige overlast veroorzaken. Vaak is dit verboden in de huurovereenkomst. Het overlastverbod volgt ook uit de wet, namelijk artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit artikel bepaalt dat de huurder verplicht is om zich als een goed huurder te gedragen ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak. In de rechtspraak is het begrip “goed huurder” verder uitgelegd: er zijn heel veel zaken waarin een huurder bijvoorbeeld door de rechter wordt verplicht zijn woning te ontruimen, omdat hij zich niet als goed huurder heeft gedragen. Zie daarover:

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

De wet bevat ook een artikel dat gaat over gedragingen van derden en de verantwoordelijkheid van de huurder. Dat is artikel 7:219 BW. Dit artikel luidt als volgt:

De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Als je dit artikel leest, lijkt het dat de huurder op basis van de wet ook altijd verantwoordelijk is voor de overlast die zijn bezoek in en rond de huurwoning veroorzaakt. Dat is niet het geval.

In de rechtspraak heeft de Hoge Raad namelijk, kortgezegd, besloten dat op grond van artikel 7:219 de huurder aansprakelijk is als zijn bezoek (of andere derden) die zich met goedvinden in de huurwoning bevinden of de huurwoning gebruiken schade aan de huurwoning hebben toegebracht.¹ Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als een derde een hennepplantage in de huurwoning heeft opgericht.²

Als de derden overlast veroorzaken (en dus geen schade aan het gehuurde), dan is de huurder niet op grond van artikel 7:219 BW aansprakelijk. De Hoge Raad vereist dan dat moet worden geoordeeld of de huurder zich, in het licht van de gedragingen van de derden, zelf niet als een goed huurder heeft gedragen. Zo gaan we eigenlijk weer terug naar het overlastverbod van artikel 7:213 BW.

De rechter moet dan bij de beoordeling rekening houden met alle omstandigheden van het geval. Zo moet de rechter onder meer onderzoeken of er een voldoende verband bestaat tussen die gedragingen en het gebruik van het gehuurde. Van een voldoende verband is in elk geval sprake als de huurder van (het voornemen tot) de overlastgevendende gedragingen op de hoogte was, of daarmee ernstig rekening had te houden, maar heeft nagelaten de in verband daarmee redelijkerwijs van hem te verlangen maatregelen te treffen.³

¹ Zie <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2007:AZ8743>. Zie ook

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:PHR:2009:BH2952>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2024:4746>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2020:1063>

² Zie bijvoorbeeld <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2009:BH2952>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBZWB:2024:6634>

³ Zie ook <https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2024:812>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHDHA:2021:1240>;

<https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2024:1912>



3.2 Gedragsaanwijzingen

Huurrechtelijke gedragsaanwijzingen kunnen een rol spelen in de aanpak van overlastgevend bezoek.⁴ In de jurisprudentie zijn meerdere voorbeelden te vinden waarin huurders een gedragsaanwijzing opgelegd krijgen, omdat iemand anders in de woning overlast veroorzaakt. Soms zijn de overlastgevende bezoekers de (klein)kinderen van de huurder. In een casus laat een geluidsmeting zien dat de ernstige geluidsoverlast vooral wordt veroorzaakt door rennende en springende kinderen en luide stemmen van kinderen en volwassenen. Het gaat o.a. over de kleinkinderen van de huurder. De rechter legt in deze zaak een huurrechtelijke gedragsaanwijzing op. Het gaat om een inwoonverbod voor de kinderen en kleinkinderen. Ook moet de huurder de aanwezige (klein)kinderen instrueren dat zij niet in de woning mogen rennen en schreeuwen. De huurder moet het bezoek instrueren niet op luide toon te praten, te stampen, te telefoneren en te schreeuwen. Zie

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

Ook andere, wat oudere, familie van huurders kan overlast veroorzaken. In een zaak veroorzaakt de huurster samen met haar niet-inwonende moeder heel veel overlast. Er is luide muziek en gestamp, maar er wordt ook geblowd en lachgas gebruikt. Hier legt de verhuurder een (vrijwillige) gedragsaanwijzing op. In die gedragsaanwijzing staan de volgende geboden en verboden:

- U mag geen bezoek ontvangen tussen 22.00 uur en 8.00 uur
- Er mogen geen andere mensen in uw woning slapen (uw moeder moet vertrekken)
- Ongewenste en overlastgevende bezoekers zijn niet welkom op uw adres.
- U zorgt dat zij wegblijven bij uw portiek.
- Als zij niet naar u luisteren, dan moet u de politie hiervoor inschakelen.
- Buren worden met rust gelaten en niet bedreigd, gepest of geïntimideerd.
- U en uw bezoekers veroorzaken geen enkele vorm van overlast.

De corporatie hangt een flyer op waarin staat dat er geen bezoekers bij de woning van de huurster welkom zijn. De huurster houdt zich niet aan het verbod. De corporatie stapt vervolgens naar de rechter. De rechter stelt:

‘Hoewel buiten kijf staat dat [gedaagde01] in deze in een moeilijke situatie verkeert, had het toch op haar weg gelegen om zich er optimaal voor in te spannen om haar moeder uit de woning te weren, desnoods door, zoals ook in de brief van 19 mei 2022 is geadviseerd, de politie te bellen als

⁴ Zie over de huurrechtelijke gedragsaanwijzingen: <https://www.hetccv-woonoverlast.nl/gedragsaanwijzing/gedragsaanwijzing>

niet naar haar wordt geluisterd. Dit heeft [gedaagde01] niet gedaan. Zij heeft haar moeder telkens weer toegelaten tot de woning en zij heeft, tot een week voor de mondelinge behandeling ook geen hulp ingeschakeld. In die zin heeft [gedaagde01] nagelaten om de maatregelen te treffen die redelijkerwijs van haar gevergd konden worden om de door haar moeder veroorzaakte overlast te stoppen. Dit maakt dat de overlastgevende gedragingen van haar moeder ook aan haar kunnen worden toegerekend, zodat zij ook op dit punt tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst.⁵

De rechter verplicht de huurster om de huurwoning te ontruimen. De corporatie is het echter niet te doen om een ontruiming. Zij wil de huurster nog wel een kans bieden:

‘De corporatie heeft er tijdens de mondelinge behandeling blijk van gegeven haar ogen niet te sluiten voor de moeilijke situatie van [gedaagde01]. De corporatie heeft in dat kader toegezegd dat, indien [gedaagde01] alles doet wat in haar macht ligt om nieuwe overlast te voorkomen en de overlast dus daadwerkelijk stopt, zij het vonnis niet ten uitvoer zal leggen.

Dit betekent dat [gedaagde01] adequate hulp moet zoeken voor zichzelf en voor de problematiek met haar moeder en dat zij haar moeder definitief uit de woning moet weren. Mocht zij geen weerstand kunnen bieden aan de druk van haar moeder dan is het aan haar, zoals ook in de brief van 19 mei 2022 aan haar is geadviseerd en tijdens de mondelinge behandeling aan haar is uitgelegd, de politie in te schakelen. De kantonrechter geeft [gedaagde01] uitdrukkelijk mee zich hier optimaal voor in te spannen, omdat dit de enige kans voor haar is om haar woning te kunnen behouden.’⁶



In weer een andere zaak gaat het om een overlastgevende huurster en haar bezoekers. Haar ex-partner is één van de bezoekers. Er wordt een vrijwillige gedragsaanwijzing afgesloten. Daarin staat onder andere het volgende:

‘Huurder zal per direct invulling geven aan goed huurderschap en geen onaangepast gedrag en geen enkele vorm van geluidsoverlast vertonen. Huurder verklaart rekening te zullen houden met omwonenden. Huurder zal in het vervolg geen harde muziek draaien die overlastgevend is, de gemeenschappelijke ruimte schoon, heel en veilig houden en daar geen goederen plaatsen, schoonmaken en klussen op gepaste tijden. Huurder en haar gezin zullen rekening houden met hun gespreksvolume, zodat omwonende geen geluidsoverlast ervaren. Dit geldt ook voor de bezoekers van de huurder inclusief haar (ex) partner. Verhuurder verlangt niet van huurder dat zij alleen nog maar fluistert, maar wel rekening houdt met stemverheffing.’⁷

De huurster houdt zich niet aan de gedragsaanwijzing. De rechter verplicht haar daarom om de huurwoning te ontruimen.

⁵ Rechtbank Rotterdam 13 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9962

⁶ Rechtbank Rotterdam 13 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9962.

⁷ Rechtbank Rotterdam 20 juli 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:6556

In een andere zaak wordt een uitgebreide vrijwillige gedragsaanwijzing opgelegd nadat overlast door bezoekers is veroorzaakt. Daar staat in de gedragsaanwijzing het volgende:

- a) 'Huurder draagt er zorg voor dat er geen geluidsoverlast veroorzaakt wordt doormiddel van het draaien van harde muziek, schreeuwen of luidruchtige seksuele activiteiten die hoorbaar zijn bij burens. U heeft tevens de zorgplicht te voorkomen dat uw bezoekers zich schuldig maken aan deze vorm van geluidsoverlast.
- b) Huurder draagt er zorg voor dat de woning niet bewoond wordt door derden. U laat een groot deel van de week geen derden verblijven in de woning. Dit betekent dat er maximaal 3 nachten in de week derden blijven logeren. U houdt de sleutels van de woning zelf in bezit, deze worden niet uitgeleend aan derden.
- c) Huurder accepteert ambulante zorg vanuit de WMO, deze begeleiding komt minimaal 1x per week bij u in de woning. Huurder draagt zorg dat deze hulp gecontinueerd kan worden.
- d) Het is verboden in of vanuit de woning drugs te verhandelen en/of gelegenheid te geven tot het gebruiken daarvan. De woningbouwcorporatie hanteert een *zero tolerance* beleid met betrekking tot drugs.
- e) Huurder zal zich als goed huurder gedragen en draagt er zorg voor dat de woning in goede staat van onderhoud blijft.
- f) Huurder en/of bezoeker van huurder zal geen zaken van verhuurder of van derden vernielen of beschadigen. U draagt zorg dat uw gedrag geen aanleiding is om de woning te moeten forceren, zodat derden uw woning kunnen betreden.
- g) Huurder dient in algemene zin rekening te houden met zijn omgeving en dient zich in de contacten met omwonenden, medewerkers van verhuurder, constructief en welwillend op te stellen.
- h) Huurder draagt zorg dat er op geen enkele manier intimidaties of bedreiging geuit worden richting omwonende of personeel van de woningbouwcorporatie. Ook hierbij geldt dat u een zorgplicht heeft te voorkomen dat uw bezoekers zich schuldig maken aan dit gedrag.
- i) Huurder zal alle aanwijzingen van verhuurder en door verhuurder aan te wijzen personen waaronder, doch niet uitsluitend begrepen, de wijkbeheerder en leefbaarheidsmedewerker, onverwijld en volledig opvolgen.
- j) Het is huurder niet toegestaan om iemand te laten inwonen of om een aanvraag tot inwoning te doen.
- k) Indien huurder tekortschiet in een van deze gedragsaanwijzingen, of enige andere verplichting uit de huurovereenkomst of de wet, is huurder zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling in verzuim en is verhuurder zonder meer gerechtigd de ontruiming van de woning en de ontbinding van de huurovereenkomst te bewerkstelligen.
- l) Huurster begrijpt uitdrukkelijk dat haar tekortschieten in de nakoming van deze gedragsaanwijzingen, of enige andere verplichting voortvloeiend uit de huurovereenkomst of de wet, voor de woningbouwcorporatie aanleiding zal zijn tot het opstarten van een procedure om een ontbinding van de huurovereenkomst en een ontruiming van de woning te bewerkstelligen.⁸

De huurder houdt zich helaas niet aan de gedragsaanwijzing. Er blijft sprake van ernstige woonoverlast. De rechter verplicht de huurder de woning te ontruimen.

In een andere casus gaat het om een gerechtelijke gedragsaanwijzing. De huurder is kwetsbaar (ex-dakloos, ex-gedetineerd) en leent zijn toegangstag uit aan bezoekers. Deze worden verdacht van onder meer het stelen van fietsen. De bezoekers maken misbruik van de gastvrijheid van huurder. De rechter legt een gedragsaanwijzing op. Daarin staat:

- a) 'huurder zal de woning als een goed huurder in de zin van de huurovereenkomst en artikel 7:213 BW bewonen en uitsluitend als woonruimte gebruiken;

⁸ Rechtbank Limburg 21 december 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:10369.

- b) huurder zal aan omwonenden geen enkele overlast veroorzaken, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, overlast bestaande uit harde muziek, geschreeuw en het naroeppen van personen;
- c) huurder zal geen bezoek ontvangen dat overlast veroorzaakt, waaronder in ieder geval “[naam 3]” en “[naam 4]”, genoegzaam aan partijen bekend;
- d) huurder zal geen zaken van de woningbouwcorporatie of derden vernielen of stelen;
- e) huurder zal niet (langer) zijn toegangstag aan derden in gebruik geven;
- f) huurder zal terstond aangifte doen bij de politie wanneer zijn toegangstag door derden tegen de wil van huurder wordt gebruikt;
- g) huurder dient mee te werken aan tenminste één huisbezoek per kwartaal door een medewerker van de woningbouwcorporatie.’⁹



Ook in een andere zaak legt de rechter een gedragsaanwijzing op. De huurder mag allerlei soorten geluidsoverlast niet meer veroorzaken. Ook mag hij een specifiek genoemd persoon niet meer toelaten in de woning:

‘legt [gedaagde 1] met onmiddellijke ingang een gedragsaanwijzing op die inhoudt dat het hem (en diegenen die zich namens hem in het gehuurde bevinden, waaronder zijn bezoek) verboden is, zowel gedurende de dag als nacht, zowel vanuit het gehuurde als buiten in de directe omgeving van het gehuurde:

- a) geluidsoverlast te (doen) veroorzaken door het afspelen van luide muziek;
- b) geluidsoverlast te veroorzaken door het aanzetten van luide televisie;
- c) (geluids)overlast te veroorzaken door schelden en/of schreeuwen;
- d) geluidsoverlast te veroorzaken door bonken, tikken, slaan tegen muren, plafonds en vloeren;
- e) overlast te veroorzaken door zich op agressieve wijze te gedragen tegenover bezoekers en/of burens;
- f) [gedaagde 3] toe te laten tot de woning’¹⁰

⁹ Rechtbank Overijssel 8 maart 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:1229.

¹⁰ Rechtbank Noord-Holland 15 augustus 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:8591.

Wat bijzonder is in deze casus is dat ook deze bezoeker een verbod opgelegd krijgt. Van de rechter mag de bezoeker de woning niet meer bezoeken. Er geldt een civielrechtelijk gebiedsverbod: 'verbiedt [gedaagde 3] om zich gedurende twaalf maanden na betekening van dit vonnis te (doen) bevinden in het gebied zoals aangegeven op de plattegrond als aangehecht als bijlage I aan dit vonnis'¹¹

3.3 Ontruimingen

In sommige zaken leidt gedrag van anderen dan de huurder tot ernstige overlast of geweld.¹² In een zaak mishandelen de kinderen van een huurster de onderburen. Het is de vraag of de moeder verantwoordelijk is op grond van artikel 7:219 BW. De moeder zegt dat zij niet wist dat de kinderen zouden aanbellen bij de burens, en dat zij zelf ook niet aanwezig was ten tijde van het handgemeen. De moeder kon zich dus niet realiseren dat het handgemeen zich voor zou doen en had ook geen maatregelen kunnen treffen. De rechter gaat mee in dit verhaal, en wijst de ontruimingsvordering af. Er is de moeder geen persoonlijk verwijt te maken en er kan niet worden aangenomen dat zij zich zelf niet als goed huurder heeft gedragen. Zie

Rechtbank Rotterdam 26 maart 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BM0967.

In een andere casus nemen de zoons van een huurster het huishouden over, en veroorzaken heel veel overlast. De moeder onderneemt onvoldoende actie. De rechter stelt daarover het volgende:

'Uit het voorgaande concludeert ook het hof dat de belangenafweging in het nadeel van [appellante] moet uitvallen. [appellante] is verantwoordelijk voor het gedrag van haar zonen en hun bezoekers in en rondom de woning en had hier toezicht op moeten houden. Het hof wil wel aannemen dat dat moeilijk of zelfs onmogelijk is voor [appellante], maar een vangnet om haar daarin te ondersteunen of te begeleiden ontbreekt doordat zowel [appellante] als haar zoons geboden hulpverlening afwijzen. Van een aanbod om een andere woning te huren heeft [appellante] geen gebruik willen maken. Ten slotte is ter zitting gebleken dat [appellante] nog steeds niet goed begrijpt of ziet wat haar rol in deze kwestie is. Voor de nabije toekomst valt dan ook geen enkele verbetering te verwachten. Niet valt in te zien waarom de corporatie deze situatie zou moeten dulden. Zij komt terecht op tegen deze overlast die omwonenden (eveneens huurders van deze corporatie) al sinds 2015 ervaren en beoogt daarmee bij te dragen aan een leefbare omgeving. Onder deze omstandigheden kan niet van de corporatie worden gevraagd om [appellante] langer als huurder te dulden.'¹³

De rechter verplicht de moeder de woning te ontruimen.

Een andere tragische zaak speelt zich af in het noorden van het land. Een dochter veroorzaakt heel veel overlast rondom de woning van haar moeder. Deze volwassen dochter vertoont onbegrepen gedrag. De moeder wil of kan niet optreden. De rechter overweegt het volgende:

'Uit deze beschrijving van de situatie van moeder en dochter blijkt dat het risico van het voortduren van de overlast voor omwonenden onverminderd aanwezig is zolang moeder en dochter blijven samenwonen. In de fase voorafgaand aan deze procedure heeft [naam1] [de dochter] het verblijf in haar woning niet willen ontzeggen, hoewel dat toch de enige oplossing is om de overlast voor omwonenden te doen eindigen, nog daargelaten dat het, zo leert het OGGZ-verslag, voor [naam1] zelf én voor [de dochter] de enige weg naar een stabiele toekomst is. Hoe (invoelbaar) hard het voor een moeder ook is de eigen dochter, ook als die volwassen (31 jaar) is, het verblijf in haar woning te ontzeggen, in dit geval mocht redelijkerwijs van [naam1] verwacht

¹¹ Rechtbank Noord-Holland 15 augustus 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:8591

¹² Zie ook zaken over drugshandel en hennepsteelt: Rechtbank Zeeland-West-Brabant 5 juni 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:4746; Rechtbank Zeeland-West-Brabant 30 september 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:6634.

¹³ Gerechtshof Amsterdam 8 december 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:3342.

worden dat zij die stap wel zou zetten in het belang van de omwonenden (en, maar dat ten overvloede, van zichzelf en haar dochter).(…) Door dat niet te doen heeft [naam] zich niet als goed huurder gedragen.’¹⁴

Ook in andere zaken volgt ontruiming nadat derden overlast hebben veroorzaakt:

- [Rechtbank Rotterdam 20 maart 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:3217](#)
- [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 4 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:5631](#)
- [Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618](#)

Het is wel van belang dat er voldoende bewijs is voor de overlast. Als het overlastdossier niet overtuigend is, dan kan de rechter de ontruimingsvordering afwijzen. Dat gebeurde bijvoorbeeld in de volgende zaak:

[Rechtbank Oost-Brabant 23 mei 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:2602](#)

Rechters en verhuurders zijn niet blind voor de grote gevolgen van ontruiming en persoonlijke omstandigheden van huurders die veel bezoek ontvangen. Dat bewijst een zaak waarin de niet-inwonende partner van een huurster heel veel overlast veroorzaakt. De huurster moet de woning ontruimen, maar dat is niet het hoofdoel. De rechter stelt:

‘Dit alles gezegd zijnde, is het de kantonrechter wel duidelijk geworden dat niet zozeer [gedaagde], maar [naam] het echte probleem is in dit dossier. [naam] heeft zich klaarblijkelijk aan [gedaagde] opgedrongen, verblijft zonder recht of titel in de woning, en maakt het leven van [gedaagde] en haar kinderen zuur. [naam] is bovendien agressief en [gedaagde] is bang voor hem. Tegen die achtergrond heeft de corporatie begrip getoond voor [gedaagde] en heeft zij ook toegezegd haar volledige medewerking te verlenen om [gedaagde] - onder inschakeling van de nodige hulpverlening - ‘geruisloos’ naar een andere woonruimte te begeleiden, in ieder geval zodanig dat zij uit de handen van [naam] blijft.’¹⁵

In een bijzondere groep van zaken is er sprake van overlast vanwege bezoek aan een (inwonende) sekswerker in een woning. De overlast van klanten kan er (mede) voor zorgen dat de huurder de huurwoning moet ontruimen. Zie bijvoorbeeld deze zaak:

- [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 22 februari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:1348](#)

In andere zaken over sekswerk wijst de rechter de ontruimingsvordering af. Er is onvoldoende overlast geweest, of de rechter strijkt met zijn hand over het hart:

- [Gerechtshof 's-Hertogenbosch 12 maart 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:812](#)
- [Gerechtshof 's-Hertogenbosch 4 mei 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:1354](#)
- [Rechtbank Gelderland 21 augustus 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:5710](#)



¹⁴ [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 5 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:5751](#).

¹⁵ [Rechtbank Limburg 5 februari 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:514](#).

4 Juridische aanpak door de gemeente

4.1 Verantwoordelijkheid van de bewoner

De Wet aanpak woonoverlast (artikel 151d Gemeentewet) geeft gemeenteraden de bevoegdheid om een verordening op te stellen. In die verordening krijgt de burgemeester de bevoegdheid om een gedragsaanwijzing op te leggen in geval van ernstige en herhaaldelijke hinder.

In de gemeente Rotterdam luidt artikel 2:78 APV bijvoorbeeld als volgt:

‘Degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, of tegen betaling in gebruik geeft, draagt er zorg voor dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.’¹⁶

Deze bepaling maakt het mogelijk om op te treden tegen gebruikers van woningen die er geen zorg voor dragen dat geen hinder rondom de woning wordt veroorzaakt. Dat betekent dat tegen bewoners (huurders en kopers, maar ook krakers) een gedragsaanwijzing kan worden opgelegd als hun bezoekers overlast veroorzaken. In sommige verordeningen is zelfs specifiek opgenomen dat die hinder kan worden veroorzaakt door bezoekers aan een woning.¹⁷

4.2 Gedragsaanwijzing

In de praktijk gebeurt het dat burgemeesters een gedragsaanwijzing opleggen vanwege overlastgevend bezoek. De burgemeester van De Bilt legt bijvoorbeeld aan een overlastgever een gedragsaanwijzing op. Er geldt o.a. een verbod op:

Geen elders ingeschreven of woonachtige familie of bezoekers meer ontvangen of laten verblijven na 22.00 uur en voor 7.00 uur de volgende dag (geldt alleen voor [verzoeker 2])

Volgens de overlastgever is deze gedragsaanwijzing in strijd met art. 8 EVRM omdat hij zijn kinderen nu niet meer kan laten overnachten. De rechter vindt dat de burgemeester wel een belangenafweging moet verrichten in het licht van het EVRM, maar laat de gedragsaanwijzing in stand. Zie [Rechtbank Midden-Nederland 26 juni 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:2376](#)

In de overige jurisprudentie zijn geen uitspraken te vinden over gedragsaanwijzingen in verband met overlast door bezoekers. Die bestuursrechtelijke gedragsaanwijzingen worden wel genoemd in andere zaken. Uit een huurrechtelijke zaak blijkt dat de burgemeester van Dordrecht iemand een gedragsaanwijzing heeft opgelegd. De gedragsaanwijzing houdt o.a. in dat de bewoner tussen 22:00 en 7:00 geen bezoekers mag ontvangen. Ook moeten de bewoner en zijn bezoekers de bewoners netjes te woord staan en mensen de ruimte geven om te passeren. Op overtreding staat een dwangsom van 500 euro per overtreding, met een maximum van 3.000 euro. De bewoner houdt zich niet aan de gedragsaanwijzing. De verhuurder stapt vervolgens naar de rechter. Die wijst de ontruiming toe. Zie

[Rechtbank Rotterdam 26 november 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:10835](#)

¹⁶ <https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450>

¹⁷ Zie bijvoorbeeld de bijlage bij [Rechtbank Zeeland-West-Brabant 8 maart 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:1461](#).

Ook in andere zaken werd door de burgemeester een waarschuwing gegeven of zelfs een huisverbod opgelegd:

- [Rechtbank Limburg 21 december 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:10369](#)
- [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 4 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:5631](#)

4.3 Sluiting

Op basis van de Wet Victoria (artikel 174a Gemeentewet) kan de burgemeester optreden in het geval van ernstige overlast rondom een woning. Sinds 2024 kan dat op basis van de a-grond. Zie daarover: https://hetccv.nl/app/uploads/2024/12/Handreiking_aangepaste_sluitingsbevoegdheid_artikel_174_a_Gemeentewet_dec_2024.pdf

In verschillende zaken is deze bevoegdheid in de praktijk toegepast. De burgemeester van Rotterdam sluit bijvoorbeeld een woning op grond van artikel 174a Gemeentewet vanwege langdurige woonoverlast. Er is sprake van overlast door bezoekers. De bewoner leent zijn sleutel uit. Dat leidt tot heftige ruzies en vechtpartijen. Ook worden er in de woning drugs gebruikt. Dat vindt al meer dan een jaar plaats. De rechter acht de sluiting op zijn plaats:

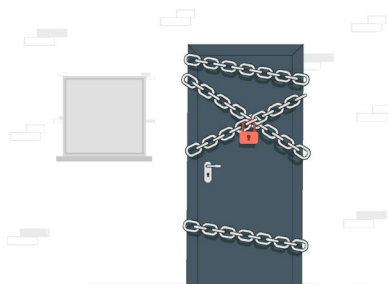
[Rechtbank Rotterdam 25 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:6871](#)

In een andere zaak veroorzaakt een verwarde man brand in de woning. Ook is er al tijden veel andere overlast. Die wordt onder meer veroorzaakt door bezoekers waarmee luidruchtige feestjes worden gevierd. De brand kan ook zijn veroorzaakt door de bezoekers. De bewoner heeft namelijk de sleutel van zijn woning aan andere personen gegeven. De burgemeester sluit de woning op grond van artikel 174a Gemeentewet (nu de a-grond). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gaat daarmee akkoord:

[Raad van State 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1836](#)

Ook in andere zaken sluit de burgemeester de woning:

- [Rechtbank Noord-Nederland 12 maart 2013, ECLI:NL:RBNNE:2013:CA3034](#)
- [Rechtbank Leeuwarden 31 juli 2007, ECLI:NL:RBLEE:2007:BB1540](#)
- [Rechtbank Gelderland 17 juli 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:4076](#)
- [Rechtbank Noord-Holland 17 september 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:9479](#)



4.4 Gebiedsverbod aan bezoekers

De burgemeester kan bezoekers ook een gebiedsverbod opleggen als zij bijvoorbeeld ernstige overlast veroorzaken rondom de woning van een ander. Dat kan op basis van de APV of de Gemeentewet. In de rechtspraak zijn daar geen voorbeelden van te vinden, maar er worden wel dit soort gebiedsverboden genoemd. Zie bijvoorbeeld:

- [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 4 juli 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:5631](#)



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
Churchillaan 11, 3527 GV Utrecht
Postbus 14069, 3508 SC Utrecht

T (030) 751 6700
E info@hetccv.nl
I www.hetccv.nl

