

leidraad overlast.

Stap 1 – Beoordelen en verifiëren van meldingen

Situatie: Er komen meldingen binnen.

Wat doe je:

- Neem contact op met de klager(s)
- Neem contact op met de vermeende veroorzaker
- Verifieer de meldingen en stel vast wat er feitelijk speelt
- Maak een beoordeling: is er sprake van overlast?

Doel: vaststellen of sprake is van overlast

Let op: Alleen als sprake is van (voldoende aannemelijke) overlast, ga je door naar stap 2.

Stap 2 – Eerste waarschuwing

Situatie: Er is sprake van overlast.

Gebruik:

- Brief woonoverlast (eerste waarschuwing)

Doel: Huurder aanspreken en eisen dat de overlast stopt.

Let op: Deze stap kan worden herhaald als de overlast blijft bestaan.

Stap 3 – Overlast blijft → verdiepend onderzoek

Situatie: Na (meerdere) waarschuwingen blijft de overlast bestaan.

Gebruik:

- Vragenformulier buurtonderzoek (deurgesprek)
- Vragenformulier buurtonderzoek (uitgebreid)

Doel: Objectief en breder bewijs verzamelen van de overlast (meerdere omwonenden, frequentie, ernst).

Stap 4 – Gesprek met huurder

Situatie: Overlast is voldoende onderbouwd en houdt aan.

Gebruik:

- Brief uitnodiging gesprek woonoverlast

Doel: In gesprek gaan en oplossing bespreken.

Stap 5 – Afspraken vastleggen

Situatie: Er is een gesprek geweest en afspraken zijn gemaakt.

Gebruik:

- Brief bevestiging afspraken woonoverlast

Doel: Afspraken schriftelijk vastleggen (belangrijk voor dossieropbouw).

Stap 6 – Afspraken niet nagekomen

Situatie: Overlast gaat door ondanks gemaakte afspraken.

Gebruik:

- Brief laatste waarschuwing woonoverlast

Doel: Laatste waarschuwing geven vóór zwaardere maatregelen.

Stap 7 – Laatste kans fase

Situatie: Overlast duurt voort en eerdere stappen hebben niet geholpen.

Gebruik:

- Brief bij gedragsaanwijzing woonoverlast
- Model gedragsaanwijzing woonoverlast (klare taal of juridisch model)

Doel: Laatste kans bieden onder strikte voorwaarden.

Stap 8 – Aansturen op einde huurovereenkomst

Situatie: huurder tekent de gedragsaanwijzing niet of overtreedt de gedragsaanwijzing.

Gebruik:

- Brief zelf opzeggen woonoverlast

Deze leidraad is een hulpmiddel en geeft een algemeen stappenplan voor de aanpak van woonoverlast en het gebruik (welke/wanneer) van de stukken uit de werk- en leeromgeving. Het biedt een logisch uitgangspunt, maar is niet bedoeld als vaste volgorde die in alle situaties precies zo moet worden gevolgd. In de praktijk kan iedere situatie anders zijn. Dat betekent dat soms stappen worden overgeslagen, herhaald of juist worden uitgebreid (denk aan inschakelen hulpverlening, overleg gebiedsteam). Ook kan het nodig zijn om sneller door te pakken of juist meer tijd te nemen, afhankelijk van de ernst van de overlast en de omstandigheden. Gebruik deze leidraad daarom als richtinggevend, en maak per situatie een afweging welke stappen passend en nodig zijn.

Doel: einde huurovereenkomst, procedure voorkomen

Stap 9 – Tweede kans / tijdelijke huur (optioneel)

Situatie: Huurder krijgt nog één kans in een nieuwe setting.

Gebruik:

- Tweede-kans-huurovereenkomst (maximaal 2 jaar)

Doel: sluiten nieuwe (tijdelijke) huurovereenkomst onder voorwaarden

Let op: overlast monitoren. Einde huur tijdig aanzeggen als de overlast toch weer opspeelt of er andere reden zijn om de tijdelijke huurovereenkomst niet door te zetten.

Gebruik:

- Brief aanzegging einde tijdelijke huurovereenkomst

Stap 10 – Procedure voorbereiden

Situatie: Overlast stopt niet → juridische stappen nodig.

Gebruik:

- Overdrachtsdocument woonoverlast
- Voorbeeld dossier woonoverlast

Doel: Compleet dossier aanleveren voor advocaat/bedrijfsjurist/procedure.

Stap 11 – Tweede kans / tijdelijke huur (optioneel)

Situatie: Huurder krijgt na een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst nog één kans (in een nieuwe setting).

Gebruik:

- Tweede-kans-huurovereenkomst (maximaal 2 jaar)

Doel: sluiten nieuwe (tijdelijke) huurovereenkomst onder voorwaarden

Let op: overlast monitoren. Einde huur tijdig aanzetten als de overlast toch weer opspeelt of er andere reden zijn om de tijdelijke huurovereenkomst niet door te zetten

Gebruik:

- Brief aanzegging einde tijdelijke huurovereenkomst

Deze leidraad is een hulpmiddel en geeft een algemeen stappenplan voor de aanpak van woonoverlast en het gebruik (welke/wanneer) van de stukken uit de werk- en leeromgeving. Het biedt een logisch uitgangspunt, maar is niet bedoeld als vaste volgorde die in alle situaties precies zo moet worden gevolgd. In de praktijk kan iedere situatie anders zijn. Dat betekent dat soms stappen worden overgeslagen, herhaald of juist worden uitgebreid (denk aan inschakelen hulpverlening, overleg gebiedsteam). Ook kan het nodig zijn om sneller door te pakken of juist meer tijd te nemen, afhankelijk van de ernst van de overlast en de omstandigheden. Gebruik deze leidraad daarom als richtinggevend, en maak per situatie een afweging welke stappen passend en nodig zijn.