



Door mr. J. Geuze  
Geuze Advocaten &  
Mediators

# Advocaat

## Overlast van de buren

*Overlast door de buren kan een groot probleem zijn. De muziek staat zo hard dat de glazen in de kast staan te rammelen, herstellingen in huis vinden liefst na middernacht plaats, de alleen gelaten hond heeft luidruchtig verdriet, de kinderen hebben altijd ruzie of de buren hebben een hekel aan je en hebben manieren om dat te laten merken. Tegenwoordig een probleem: de buren verhuren hun huis of een deel daarvan via Airbnb en die toeristen zijn met name 's nachts luidruchtig en zijn ook nog wildplassers. Toegegeven, in Mexico of Sint-Maarten is het erger, maar toch...*

Het is mogelijk om tegen de buren een procedure te beginnen, maar nog afgezien van de kosten daarvan is daar altijd het grote probleem van het bewijs. De toeristen waren al weg en er waren nog geen nieuwe. De andere buren hadden ook last maar wilden zich er niet in mengen, waren bang voor uw buren of noemden andere redenen om maar niet te hoeven getuigen. Verhuurders hadden iets meer mogelijkheden, maar liepen ook tegen deze beperkingen aan. Maar zowel burgers als verhuurders moesten dan altijd een procedure beginnen bij de burgerlijke rechter.

### Gemeentewet

De gemeenten hadden ook wel mogelijkheden, maar die waren beperkt en soms ook weer te drastisch en daardoor moeilijk uitvoerbaar. Vanaf 1 juli 2017 is een nieuwe wet in werking getreden en hebben de gemeenten ook bevoegdheden gekregen om op te treden. De nieuwe Wet aanpak woonoverlast geeft de burgemeester de bevoegdheid aan zowel huurders van woningen als eigenaars van woningen een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing op te leggen. Dat is vastgelegd in artikel 151d van de Gemeentewet. Daarbij zijn huurders of eigenaars van woningen ook aansprakelijk gesteld voor gedragingen van personen die niet in de gemeente staan ingeschreven. Dat betekent dat eigenaars of huurders extra kritisch moeten zijn bij de keuze aan wie ze onderdak verlenen. Het is een extra waarschuwing voor wie zijn woning of een deel daarvan beschikbaar stelt via Airbnb. Zo'n bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing kan gevolgd worden door een dwangsom.

### Gemeentelijke verordening

Maar: de gemeenteraad moet nog wel een verordening aannemen waarin staat omschreven in welke gevallen de gemeente mag ingrijpen. Op de website van de gemeente Best heb ik zo'n verordening nog niet gevonden. De wet dateert dan ook pas van 1 juli 2017 en is dus nog jong. De gemeente wacht vermoedelijk op de modelverordening die de Vereniging Nederlandse Gemeenten aan het ontwerpen is. Daarin zal waarschijnlijk staan dat een ingrijpende maatregel als een gedragsaanwijzing pas mogelijk is als eerder ingezette instrumenten zoals waarschuwing, buurtbemiddeling of mediation niet hebben geholpen.

### Bezwaar aantekenen

Normaliter kan tegen een beslissing van de gemeente bezwaar bij de gemeente zelf gemaakt worden. Daarna staat pas beroep op de rechter open. Opmerking verdient dat tegen een gedragsaanwijzing van de burgemeester geen bezwaar bij de gemeente zelf mogelijk is, maar rechtstreeks beroep op de bestuursrechter open staat.



We hopen maar dat deze wet het einde betekent van alle overlast. Maar of dat zo zal zijn?