

# Aanpak woonoverlast in nieuw perspectief

*'Een onderzoek naar de preventiemaatregelen van woningcorporaties voor het voorkomen van woonoverlast'*

<b>Namen:</b>	Jolien Leemrijse	1567558
	Esther Hikspoors	1586523
<b>Opdracht:</b>	Inhoudelijk product	
<b>Learning Community:</b>	Wonen en Leven	
<b>Afstudeerbegeleider:</b>	Dhr. J. van Tongeren	
<b>Afstudeerbeoordelaar:</b>	Dhr. S. Bollinger en P. Samim	
<b>Opleiding:</b>	Sociaal Juridische Dienstverlening voltijd	
<b>Opleidingsinstituut:</b>	Hogeschool Utrecht, Faculteit Maatschappij en Recht	
<b>Studiejaar:</b>	4 <sup>e</sup> , 2013-2014	
<b>Inleverdatum:</b>	16 mei 2014	



## Voorwoord

Voor u ligt ons afstudeerproject 'Aanpak woonoverlast in nieuw perspectief'. Een onderzoek naar de preventiemaatregelen van woningcorporaties voor het voorkomen van woonoverlast. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de afronding van onze opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening aan de Hogeschool Utrecht. Met het inleveren van dit afstudeerproject hopen wij onze studie succesvol te kunnen afsluiten.

Zonder de hulp van een aantal mensen was het ons niet gelukt om dit afstudeerproject te schrijven. Wij willen dan ook graag van deze gelegenheid gebruik maken om een aantal van deze mensen in het bijzonder te bedanken.

Allereerst gaat onze dank uit naar onze peergroup bestaande uit; Anke van der Cammen, Joost Hamer, Pamela Veenhof en coach Joop van Tongeren. Wij hebben het als prettig ervaren om met hun te overleggen en knelpunten te bespreken. Daarnaast willen wij Minke de Gruil bedanken voor haar ondersteuning in de beginfase van het afstuderen. Haar feedback heeft ons geholpen bij het opstellen van de aanvraag voor een DUO scriptie.

Eveneens willen wij onze familie en vriendjes bedanken die ons gemotiveerd hebben gedurende deze drukke en soms stressvolle periode. Ook danken wij Esther van der Weerden voor haar ontwerp van het logo van ons toepassingsproduct. In het bijzonder willen wij Roel Tinkhof bedanken voor zijn bijdrage aan het toepassingsproduct. Zonder zijn expertise en kennis was het ons niet gelukt om tot dit mooie resultaat te komen. Ook zijn hulp met het vormgeven van de enquête hebben wij zeer geapprecieerd.

Daarnaast willen wij onze beoordelaars Parviz Samin en Stijn Bollinger bedanken. Door hun kritische blik en uitgebreide feedback dwongen zij ons om kritisch naar ons onderwerp te kijken. Dit had als resultaat dat na het meerdere malen bijschaven en aanscherpen van onze onderzoeksvraag wij tot een helder en afgebakend onderwerp kwamen. Dit heeft positief bijgedragen in de daadwerkelijke uitvoering van het onderzoek.

Als laatste gaat onze dank uit naar alle respondenten die hun medewerking hebben verleend aan de enquête. Hun input is van ontzettend groot belang geweest voor het schrijven van dit onderzoek. Daarnaast ontvingen wij van velen bemoedigende en positieve mailtjes waarin zij de relevantie van het onderwerp benadrukten en hun interesse uitte voor de resultaten van ons onderzoek. Deze positiviteit stimuleerde ons ontzettend om ons onderzoek uit te werken tot een mooi product waar het werkveld ook daadwerkelijk zijn vruchten van kan plukken.

*Jolien Leemrijse en Esther Hikspoors*

## Samenvatting

Al sinds mensen naast elkaar wonen raken burens in conflict met elkaar en wordt er gesproken van woonoverlast. Een vaak voorkomend gevolg hiervan is; langdurende, slopende procedures met soms uit huiszetting als resultaat. Een duidelijk probleem, waar al jaren een oplossing voor wordt gezocht. Verschillende wetten en aanpakken zoals de Woningwet, Rotterdamwet, wetten Victoria, Victor en Damocles, Skeave Huse, en Asocontainers zijn de afgelopen jaren in het leven geroepen om woonoverlast aan te pakken. Dit onderzoek gaat echter niet over de *aanpak* van woonoverlast, maar over de preventieve middelen die woningcorporaties inzetten om woonoverlast te *voorkomen*. Want dat woningcorporaties hier mee bezig zijn, is één ding wat zeker is na dit onderzoek.

In dit onderzoek zijn er in totaal 47 leefbaarheidsmedewerkers werkzaam bij 33 verschillende woningcorporaties door heel Nederland ondervraagd. Door middel van een enquête met zowel kwalitatieve als kwantitatieve vragen vormen hun input de basis van dit onderzoek.

Woningcorporaties blijken weldegelijk bezig te zijn met preventie van woonoverlast en geven gemiddeld een cijfer 8,6 als antwoord op de vraag 'hoe belangrijk vindt u het dat woningcorporaties preventiemaatregelen inzetten om woonoverlast te voorkomen?'.

Woningcorporaties zien dus het nut van preventie in en voeren allerlei preventiemaatregelen uit. De preventiemaatregelen die zij uitvoeren zijn samenvattend in 9 categorieën onder te verdelen. Deze preventiemaatregelen zijn gericht op:

1. Toewijzing aspirant huurder
2. Praktische aanpassingen aan woning of complex
3. Huurders informeren over gewenst gedrag en regelgeving
4. Samenwerken met netwerkpartners
5. Leefbaarheid in de wijk bevorderen
6. Contact stimuleren tussen buurtbewoners
7. Aanpassen huurovereenkomst en aanvullingen op algemene huurvoorwaarden
8. Handhaving door wijk- en complexbeheerders, woonconsulenten en leefbaarheidsmedewerkers.
9. Bemiddeling ter voorkoming van nieuwe conflicten

Samenvattend kunnen wij stellen dat woningcorporaties zich door middel van allerlei verschillende preventiemaatregelen inzetten voor hetzelfde doel; het voorkomen van woonoverlast. Het merendeel

van deze preventiemaatregelen richten zich op het bevorderen van contact tussen directe buren en omwonende of het leveren van een (financiële) bijdragen aan leefbaarheid verhogende activiteiten in de wijk. Ondanks deze inspanningen zijn leefbaarheidsmedewerkers erover eens dat er meer gedaan kan worden met betrekking tot het bedenken en daadwerkelijk uitvoeren van nieuwe

2

preventiemaatregelen en leefbaarheid verhogende activiteiten. Een aantal factoren zorgen ervoor dat leefbaarheidsmedewerkers niet de hoeveelheid tijd en aandacht aan preventiemaatregelen kunnen besteden zoals zij zouden willen of nodig achten. De meest genoemde redenen zijn: het verminderen van fte's (als gevolg van bezuinigingen en reorganisaties) terwijl taken steeds meer worden, aanpak van steeds complexere woonoverlast problematiek heeft prioriteit en/of weinig tot geen initiatief vanuit buurtbewoners. Kortom; er is geen tijd en huurders nemen geen eigen initiatief of bieden geen ondersteuning.

Wanneer het onderzoek zich richt op de juridische aspecten van de uitgevoerde preventiemaatregelen, kunnen wij stellen dat deze niet of nauwelijks worden gecheckt door een jurist. Slechts een percentage van 34% geeft aan dit wel te doen. Enigszins opvallend omdat verscheiden preventiemaatregelen zoals; het opvragen van persoonlijke gegevens, het plaatsen van cameratoezicht of het aanpassen of toevoegen van bijlages aan een huurcontract wel te kenmerken vallen als maatregelen waarbij het recht op privacy en huurbescherming in het geding komt.

Samenvattend kunnen wij stellen dat er behoefte is aan meer tijd, mogelijkheden en ondersteuning van buurtbewoners voor het uitvoeren van preventiemaatregelen. Omdat het niet realistisch is om te verwachten dat in tijden van crisis, bezuinigingen en een mogelijke verschuiving van kerntaken dit eenvoudig te realiseren is, dient er creatief naar een oplossing gezocht te worden. Deze oplossing moet er tevens op gericht zijn om leefbaarheidsmedewerkers beter te informeren en handvaten te geven om de juridische juistheid van een preventiemaatregelen te checken of te laten checken. Het toepassingsproduct biedt alle handvaten voor het vervullen van deze behoeften en uiteindelijk het verbeteren van de preventiemaatregelen zodat woonoverlast verminderd. Het ontwikkelde toepassingsproduct luidt dan ook: 'Toolz' en is een online platform voor huurders én woningcorporaties.

Uit het hoofdstuk IRP kunnen we concluderen dat de term 'goed huurderschap' zoals staat omschreven in het huurrecht, geen eenduidig antwoord geven over wat dit nu precies inhoudt. Uit jurisprudentie blijkt dat de rechter ieder geschil individueel bekijkt en toetst of een gedraging zodanig ernstig is dat een beëindiging van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is. Daarnaast is de vraag 'wat



wordt er verstaan onder de term 'goed huurderschap' onderzocht in het licht van internationale wetgeving. Hierbij is het huurrecht van de landen Ierland en Australië onder de loep genomen waarbij samenvattend te stellen is dat de term 'goed huurderschap' een stuk duidelijker in de wet staat omschreven dan in Nederland. Ook het EHRM bekijkt inzake een ontruiming altijd of er alternatieve manieren zijn om hetzelfde doel te bereiken. Het middel, bijvoorbeeld de ontruiming, moet proportioneel zijn. Hier wordt mee bedoeld dat het evenredig moet zijn aan het nagestreefde doel.

3

## Inhoudsopgave

### Inleiding

1.1. Probleemomschrijving.....	blz. 6
1.2. Doelstelling.....	blz. 10
1.3. Vraagstelling.....	blz. 12
1.4. Deelvragen.....	blz. 12
1.5. Nadere definiëring begrippen vraagstelling.....	blz. 13
1.6. Onderzoeksstrategie.....	blz. 14
1.7. Verantwoording gekozen bronnen c.q. literatuur.....	blz. 15
1.8. Relevantie SJD.....	blz. 16
1.9. Micro-meso en macroniveau.....	blz. 17
1.10. Vooruitblik.....	blz. 18

<b>Hoofdstuk 1 Preventie.....</b>	<b>blz. 21</b>
-----------------------------------	----------------

### Hoofdstuk 2 Preventiemaatregelen

2.1. Stellingen.....	blz. 23
2.2. Fundamentele preventiemaatregelen.....	blz. 24
2.3. Resultaten enquêteonderzoek.....	blz. 26
2.4. Voorlopige conclusie.....	blz. 34

### Hoofdstuk 3 Beoogde effect preventiemaatregelen

3.1. Resultaten onderzoek.....	blz. 35
3.2. Leefbaarheid.....	blz. 36
3.3. Voorlopige conclusie.....	blz. 38

### Hoofdstuk 4 Ideeën en behoeften

4.1. Ideeën.....	blz. 39
4.1.1. Stimuleren eigen verantwoordelijkheid burgers.....	blz. 39
4.1.2. Contact met huurders.....	blz. 41
4.1.3. Samenwerking.....	blz. 41
4.1.4. Woningtoewijzing.....	blz. 42
4.1.5. Woningen.....	blz. 42
4.1.6. Taak leefbaarheidsmedewerker.....	blz. 44
4.1.7. Overige ideeën.....	blz. 46
4.2. Reden voor het (nog) niet uitvoeren van deze ideeën.....	blz. 46
4.2.1. Tussentijdse conclusie.....	blz. 47
4.2.2. Financiële middelen.....	blz. 47
4 2 3 Tijd.....	blz. 48

4.2.4. Oorzaak tijdsgebrek.....	blz. 48
4.2.5. Tussentijdse conclusie.....	blz. 51
4.3. Informatie uitwisseling.....	blz. 51
4.3.1. Voorlopige conclusie.....	blz. 54

### Hoofdstuk 5 Wettelijke kaders

5.1. Strengere controle bij toewijzing.....	blz. 56
5.2. Huurovereenkomst en aanvullingen.....	blz. 62
5.3. Cameratoezicht in wijken.....	blz. 65
5.4. Gedragsaanwijzingen.....	blz. 65
5.5. Voorlopige conclusie.....	blz. 66

### Hoofdstuk 6 Internationale en rechtsfilosofische perspectieven

6.1. De juridische casus.....	blz. 69
6.2. Rechtsvraag en deelvragen.....	blz. 70
6.3. Nationaal perspectief.....	blz. 71
6.3.1. Deelvraag 1.....	blz. 72
6.3.1.1. Voorlopige conclusie.....	blz. 72
6.3.2. Deelvraag 2.....	blz. 73
6.3.2.1. Voorlopige conclusie.....	blz. 75
6.3.3. Deelvraag 3.....	blz. 75
6.3.3.1. Voorlopige conclusie.....	blz. 78
6.4 Internationaal perspectief Ierland.....	blz. 79
6.4.1. Deelvraag 1.....	blz. 81
6.4.1.1. Vergelijking met de Nederlandse wetgeving.....	blz. 81
6.4.1.2. Voorlopige conclusie.....	blz. 81
6.4.2. Deelvraag 2.....	blz. 82
6.4.2.1. Vergelijking met de Nederlandse wetgeving.....	blz. 83
6.4.2.2. Voorlopige conclusie.....	blz. 84
6.4.3. Deelvraag 3.....	blz. 84
6.4.3.1. Vergelijking met de Nederlandse wetgeving.....	blz. 85
6.4.3.2. Voorlopige conclusie.....	blz. 85
6.5. Internationaal perspectief Australië.....	blz. 86
6.5.1. Deelvraag 1.....	blz. 86
6.5.1.1. Vergelijking met de Nederlandse wetgeving.....	blz. 87
6.5.1.2. Voorlopige conclusie.....	blz. 87
6.5.2. Deelvraag 2.....	blz. 87
6.5.2.1. Vergelijking met de Nederlandse wetgeving.....	blz. 88
6.5.2.2. Voorlopige conclusie.....	blz. 88
6.5.3. Deelvraag 3.....	blz. 88
6.5.3.1. Vergelijking met de Nederlandse wetgeving.....	blz. 90
6.5.3.2. Voorlopige conclusie.....	blz. 90
6.6. Supranationaal perspectief.....	blz. 91
6.6.1. Nederlandse regelgeving.....	blz. 92
6.6.2. Conclusie met betrekking tot casus.....	blz. 93
6.7. Rechtsfilosofisch thema.....	blz. 94
6.8. Eindconclusie IRP.....	blz. 97

Hoofdstuk 7 Conclusie.....	blz. 100
----------------------------	----------

<b>Hoofdstuk 8 Aanbevelingen</b> .....	blz. 105
8.1. Aanbevelingen voor verder onderzoek.....	blz. 106
<b>Bijlage 1</b> Literatuurlijst.....	blz. 107
<b>Bijlage 2</b> Het logboek .....	blz. 122
<b>Bijlage 3</b> Kritische reflectie op onderzoeksaanpak, planning en uitkomst.....	blz. 126
<b>Bijlage 4</b> Uitnodiging enquête preventiemaatregelen woonoverlast.....	blz. 129
<b>Bijlage 5</b> Enquêtevragen.....	blz. 130
<b>Bijlage 6</b> Resultaten enquête.....	blz. 132
<b>Bijlage 7</b> Voorbeeld convenant.....	blz. 139
<b>Bijlage 8</b> Voorbeeld van bijlage huurovereenkomst.....	blz. 145
<b>Bijlage 9</b> Beoordelingsformulier.....	blz. 147