



UNIVERSITY OF AMSTERDAM

Amsterdam
Law Clinics

Amsterdam Recht & Beleid Clinic

Mr. S. Deliran

Nieuwe Achtergracht 166

P.O. Box 15544

1001 NA Amsterdam

Nummer: +31(0)20 525 2958

E-mail: amsterdamlawclinics@uva.nl

Website: <https://student.uva.nl/onderwerpen/amsterdam-law-clinics>

Een veilige woonomgeving?

De juridische positie van alleenstaande vrouwen bij ernstige vormen van overlast en intimidatie

Aan : Bureau Clara Wichmann & Vrouwenrechtswinkel Amsterdam
Auteurs : [REDACTED]
Begeleider : Mr. C. Koça
Onderwerp : Juridische positie van (alleenstaande) vrouwen bij ernstige overlast en intimidatie
Versie : Geanonimiseerd

DISCLAIMER

The Amsterdam Law Clinics (ALCs) are part of the Law Faculty at the University of Amsterdam (UvA). The ALCs' primary mission is to provide a select group of law students with an opportunity to participate in real cases on legal questions in the public interest under the supervision of professionals and other academics of the law faculty at the UvA. The UvA makes no representations that any information it provides is accurate and conforms to contract or is free from faults or defects, nor does it warrant that the use of the information provided or the activities executed will provide the desired objective or will not infringe third party rights.

Any report or advise or litigation done by the ALCs is solely intended to be used for which it was drawn up. No responsibility is accepted by the UvA for use by third parties. As a result, the UvA accepts no responsibility towards anyone other than the client with regard to the contents of any report or advise or litigation done by the ALCs. The Dutch Court has jurisdiction and Dutch law is applicable on any use of a report or advise or litigation by the ALCs.

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Onderzoeksvraag en deelvragen	9
Structuur.....	9
Methodologie	10
Relevantie van het onderzoek	11
 Hoofdstuk 1: De rol van de politie, gemeenten en (gemeentelijke) hulpinstanties	13
1.1 – Beginnend conflict	13
1.1.1 – Wijkagent.....	14
1.2 – Voortdurend conflict.....	16
1.2.1 – Buurtbemiddeling	16
1.2.2 – De verhuurder	18
1.2.3 – De VvE	18
1.2.4 – Stopgesprek	20
1.2.5 – Gemeente	21
1.3 – Ernstig conflict.....	24
1.3.1 – Politie.....	24
1.3.2 – Gemeenten	26
1.3.3 – Instanties	27
1.4 – Tussenconclusie	28

Hoofdstuk 2: Het Nederlands huurrecht omtrent de bescherming van vrouwen tegen overlast en intimidatie in de woonomgeving 31

2.1 – De beginselen van goed verhuurderschap, goed huurderschap en gebrek.....	31
2.1.1 – Goed verhuurderschap	31
2.1.2 – Goed huurderschap	34
2.1.3 – De gebrekenregeling.....	36
2.2 – Overlast en intimidatie door een ex-partner.....	38
2.2.1 – Beide ex-partners vallen onder dezelfde huurovereenkomst.....	38
2.2.2 – Iedere partner met een eigen huurovereenkomst	41
2.2.3 – Tussentijdse conclusie	42
2.3 – Overlast en intimidatie door een buur.....	43
2.3.1 – Mogelijkheden voor de huurder om zelf op te treden tegen de buur.....	43
2.3.1.1- Onrechtmatige daad van een buur	44
2.3.2 – Verantwoordelijkheid van de verhuurder om op te treden	56
2.3.3 – Maatregelen van de verhuurder om op te treden tegen de overlastveroorzakende huurder.....	59
2.3.3.1 – Bodemprocedure jegens de overlastveroorzakende huurder	60
2.3.3.2 – Kortgedingprocedure jegens de overlastveroorzakende huurder.....	62
2.3.3.3 – Ontruiming bij overlast en/of intimidatie door huurders met psychische problematiek	63
2.3.3.4 – Woningcorporaties en particuliere verhuurders.....	68
2.4 – Tussentijdse conclusie	69

Hoofdstuk 3: Het Nederlandse strafrecht en de mogelijkheden om vrouwen te beschermen tegen overlast en intimidatie van door burens en/of (ex-)partners..... 73

3.1 – Belaging	73
3.1.1 – Wederrechtelijkheid.....	76
3.1.2 – Stelselmatigheid.....	76
3.1.3 – Een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer	77
3.1.4 – Klachtplicht	78
3.1.5 – Verantwoordelijkheden van de verhuurder	79
3.2 – Bedreiging met een ernstig misdrijf.....	81
3.2.1 – Vrees tot levensverlies en/of zwaar letsel.....	81
3.2.2 – De vorm van het dreigement	81
3.2.3 – Wetenschap van de bedreiging.....	82
3.3 – Mishandeling.....	82
3.3.1 – Zware mishandeling	83
3.4 – Wel of geen aangifte doen binnen het strafrecht?.....	84
3.5 – Tussentijdse conclusie	84

Hoofdstuk 4: Het internationaal recht omtrent de bescherming van vrouwen tegen overlast en intimidatie in de woonomgeving..... 86

4.1 – Het Europees recht.....	86
4.1.1 – Verticale werking	87
4.1.1.1 – Indirecte horizontale werking van artikel 8 EVRM.....	88
4.2 – Het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten	89
4.2.1 – De juridische binding van VN-verdragen.....	91
4.2.2 – Het recht op huisvesting van artikel 11 IVESCR.....	91



4.3 – Tussenconclusie	92
Conclusie.....	94
Literatuurlijst.....	97
Checklist Bewijs	109

Inleiding

In samenwerking met de Stichting Bureau Clara Wichmann heeft de Vrouwenrechtswinkel gesignaleerd dat (alleenstaande) vrouwen geregeld te maken krijgen met ernstige vormen van overlast en intimidatie door buurtbewoners of ex-partners. Uit gesprekken met stichtingen, waaronder Stichting Samenwonen-Samenleven en Stichting Home Empowerment, blijkt dat een groot deel van deze vrouwen bang is om naar de politie te stappen uit angst dat dit leidt tot verdere escalatie van de overlast en/of intimidatie.¹ Een ander deel van de vrouwen geeft aan dat ze het gevoel hebben dat zij onvoldoende worden gesteund of niet serieus worden genomen door de politie of de verhuurder wanneer ze wel aangifte doen of de verhuurder aanspreken.²

In opdracht van de Vrouwenrechtswinkel en Bureau Clara Wichmann verricht de Recht en Beleid Clinic van de Amsterdam Law Clinics onderzoek naar de (juridische) positie van (alleenstaande) vrouwen die te maken hebben met overlast en intimidatie door een buur of ex-partner. Het doel van dit onderzoek is om de (juridische) obstakels in kaart te brengen die deze slachtoffers ervaren bij het zoeken naar de benodigde bescherming en ondersteuning in deze situaties. Daarnaast worden er aanbevelingen gedaan vanuit verschillende rechtsgebieden – zoals het Europese recht, het huurrecht en het strafrecht – met het oog op strategische en juridische stappen om de rechtspositie en rechtsbescherming van slachtoffers te versterken, afhankelijk van het stadium van het conflict.

De ernstige vormen van overlast en intimidatie die wij hebben gesignaleerd op basis van de ontvangen casussen uit de praktijk van verschillende stichtingen zijn onder andere: dreigen met of het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld, met een mes achter een slachtoffer aanrennen, het gooien met kokend water en het slaan van slachtoffers en (soms) hun kinderen.³ Ook komt intimiderende bejegening regelmatig voor. Dit uit zich in structureel treitergedrag, waaronder het

¹ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d. 7 maart 2025.

² Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d. 7 maart 2025; Mr. Maaïke Cohen, interview met vastgoedadvocaat bij Corten De Geer Vastgoedadvocaten, d.d. 20 maart 2025.

³ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 8 april 2025.

lek prikken van banden, het deponeren van sigarettenpeuken in de brievenbus, het beplakken van het kijkgaatje met stickers, spugen, het vernielen van persoonlijke eigendommen en het herhaaldelijk uiten van beledigend en kwetsend taalgebruik.⁴ Seksuele intimidatie is in sommige gevallen de achterliggende motivatie bij deze vormen van ernstige overlast en intimidatie. Dit is vooral te zien bij alleenstaande vrouwen.⁵ In het onderzoeksrapport *De buurman als vijand* wordt vermeld dat in vijf van de vijftig onderzochte gevallen sprake was van een seksueel motief bij burenoverlast.⁶ Dit laat zien dat seksuele intimidatie een reëel onderdeel kan zijn van overlastsituaties richting (alleenstaande) vrouwen.

Gezien de omvang hebben zowel de Vrouwenrechtswinkel als Bureau Clara Wichmann aangegeven dat meerdere alleenstaande vrouwen zich bij hen hebben gemeld met klachten over overlast en intimidatie door een buur. Ook Stichting Home Empowerment gaf aan dat zij jaarlijks ongeveer vijftig meldingen ontvangen van alleenstaande vrouwen die daarmee te maken hebben, waarbij een buur regelmatig als veroorzaker wordt genoemd.⁷ Wel dient een kanttekening te worden geplaatst bij de omvang van het probleem: deze laat zich moeilijk concreet vaststellen, aangezien veel vrouwen uiteindelijk geen stappen ondernemen richting een advocaat, rechtswinkel, belangenorganisatie of de politie, zo blijkt uit interviews.⁸

Enkele voorbeelden van ontvangen casussen zijn als volgt: een alleenstaande vrouw die ernstig werd lastiggevallen door een buurman, waarbij het begon met treitergedrag dat uiteindelijk escaleerde tot het op straat plaatsen van haar persoonlijke eigendommen.⁹ Een ander voorbeeld betreft een alleenstaande vrouw die eveneens slachtoffer werd van intimidatie door haar buurman.

⁴ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 4 februari 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025; Stichting Home Empowerment, e-mail, d.d. 7 maart 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 8 april 2025.

⁵ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 8 april 2025; Stichting Home Empowerment, e-mail d.d. 7 maart 2025.

⁶ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 162.

⁷ Stichting Home Empowerment, e-mail d.d. 7 maart 2025.

⁸ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d. 7 maart 2025.

⁹ Stichting Home Empowerment, e-mail d.d. 7 maart 2025.

In haar situatie ontbrak echter voldoende bewijs om effectief in te grijpen. Uiteindelijk werd ze dood aangetroffen bij de fietsenstalling.¹⁰

Naast situaties die alleenstaande vrouwen meemaken door een buur of burens komt het ook voor dat de overlast en intimidatie veroorzaakt wordt door een medebewoner. Bureau Clara Wichmann geeft als voorbeeld een vrouw die in hetzelfde huis woont als haar ex-partner.¹¹ Hoewel beiden beschikken over een eigen woonruimte en afzonderlijke huurovereenkomsten, wordt zij toch herhaaldelijk gepest en bedreigd door haar ex-partner. Ondanks meerdere meldingen bij haar verhuurder en de politie, heeft zij geen effectieve hulp of bescherming ontvangen. Hierdoor voelt zij zich bang en is ze terughoudend met het ondernemen van verdere stappen.¹²

Naast alleenstaande vrouwen zijn er ook andere minderheden die overlast en intimidatie ervaren. Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uit 2024 blijkt bijvoorbeeld dat ongeveer 12 procent van de LHBTQIA+-personen slachtoffer worden van geweld door een buur. Het gaat hier voornamelijk om mishandeling en bedreiging.¹³ Hiernaast komt uit een gesprek met Stichting Home Empowerment en Stichting Samenwonen-Samenleven naar voren dat er meldingen worden gemaakt door mensen uit het LHBTQIA+-gemeenschap.¹⁴ Daarnaast blijkt uit onderzoek ‘discriminatiecijfers in 2021’ dat huurders ook woonoverlast ervaren door discriminatie op basis van etniciteit en geloof. Hoewel er uit dit rapport geen vast percentage naar voren komt over specifieke zaken tussen burens, wordt erkend dat dit wel voorkomt.¹⁵

Hoewel dit rapport zich voornamelijk richt op vrouwen, achten wij het van groot belang om ook andere minderheidsgroepen te benoemen. Wij hopen dat ook deze minderheden baat zullen hebben bij de uitkomsten en aanbevelingen van dit rapport.

¹⁰ Stichting Home Empowerment, e-mail d.d. 7 maart 2025.

¹¹ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025.

¹² Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025.

¹³ Kennis 2024, par. 3.1.2.

¹⁴ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d. 7 maart 2025.

¹⁵ Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties 2022, p. 28.

Onderzoeksvraag en deelvragen

Aangezien de Vrouwenrechtswinkel heeft aangekaart dat vrouwen vaak slachtoffer zijn van ernstige vormen van overlast en intimidatie door een buur of ex-partner luidt de centrale vraag in dit rapport:

In hoeverre bieden het Nederlandse huurrecht, het strafrecht en evenals de doorwerking van de internationaal- en Europese recht bescherming aan (alleenstaande) vrouwen die worden geconfronteerd met ernstige overlast en intimidatie door burens of medebewoners en welke verplichtingen vloeien daaruit voort voor de verhuurder?

Om deze vraag te beantwoorden worden de volgende deelvragen gesteld:

1. Wat is de rol van de politie, gemeenten en (gemeentelijke) hulpinstanties?
2. In hoeverre biedt het Nederlands huurrecht bescherming aan (alleenstaande) vrouwelijke huurders tegen ernstige overlast en intimidatie?
3. Welke mogelijkheden biedt het Nederlands strafrecht om (alleenstaande) vrouwelijke huurders/slachtoffers te beschermen tegen ernstige overlast en intimidatie?
4. In hoeverre biedt het internationaal en Europese recht aanvullende bescherming aan (alleenstaande) vrouwelijke huurder tegen ernstige overlast en intimidatie?

Structuur

In dit rapport wordt in hoofdstuk 1 de rol van de politie, gemeenten, meldpunten en bemiddelingsinstanties onderzocht in het kader van de bescherming van (alleenstaande) vrouwen tegen overlast en intimidatie. Hoofdstuk 2 brengt het Nederlands huurrecht in kaart, met specifieke aandacht voor de wijze waarop de bescherming is geregeld voor vrouwelijke huurders die te maken hebben met deze situaties. Hoofdstuk 3 richt zich op het strafrecht en onderzoekt in hoeverre dit rechtsgebied bescherming kan bieden aan deze vrouwelijke huurders. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 gekeken naar internationaal recht om te evalueren of dit aanvullende bescherming kan bieden aan huurders in dergelijke situaties, waarbij er onder andere wordt gekeken naar het Europees recht.

Methodologie

Voor dit onderzoek zal er voornamelijk gebruik worden gemaakt van de juridisch-doctrinaire onderzoeksmethode. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar het recht zoals het nu is en niet zoals het zou moeten zijn. Daarvoor wordt onder andere de huidige wetgeving, jurisprudentie en wetenschappelijke literatuur geanalyseerd. Er is dan ook sprake van een descriptieve onderzoeksvraag die kijkt naar hoe het recht nu is en hoeveel bescherming het huidige recht kan bieden aan (alleenstaande) vrouwen die slachtoffer zijn van overlast en intimidatie door een buur of ex-partner.

Voor hoofdstuk 1 wordt er vooral een literatuuronderzoek gedaan waarbij er wordt gekeken naar rapporten en online bronnen omtrent de verschillende stadia van burencollicten, alsook de vele instanties die men kan opzoeken wanneer men zich in een burencollic bevindt.

Voor hoofdstukken 2, 3 en 4 zal de juridisch-doctrinaire methode worden gebruikt. Daarvoor worden juridisch-wetenschappelijke literatuuronderzoeken gedaan, waarbij de bijbehorende wetsartikelen, jurisprudentie en wetenschappelijke (tijdschrifts-)artikelen worden geanalyseerd met als doel juridische kaders te formuleren die voor het onderzoek relevant zijn. Zo zal voor hoofdstuk 2 onderzoek worden gedaan naar het huurrecht, met name artikelen 7:204 en 7:213 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Deze afbakening wordt gerechtvaardigd door te stellen dat deze twee artikelen op het eerste gezicht het meest passend lijken bij de problemen die in dit rapport worden onderzocht. Daarom wordt dan ook jurisprudentie omtrent deze artikelen bestudeerd, alsook wetenschappelijke artikelen die verder ingaan op situaties waarin artikelen 7:204 en/of 7:213 BW een rol spelen.

Een soortgelijke aanpak wordt in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 gehanteerd. Hoofdstuk 3 richt zich op twee bijpassende strafbaarstellingen uit het Wetboek van Strafrecht (hierna: Sr), namelijk belaging (art. 285b Sr) en bedreiging (art. 285 Sr). Naast bestaande jurisprudentie wordt er ook gekeken naar OM-richtlijnen. Hoofdstuk 4 focust op de literatuur en jurisprudentie rondom artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten (hierna: IVESCR).

Voor het onderzoek zal er ook gebruik worden gemaakt van een empirische onderzoeksmethode. Dit wordt gedaan om inzicht te krijgen over de praktische uitwerking van het recht. Hiervoor worden interviews afgenomen met stichtingen en praktijkjuristen die uit eerste hand rapporteren. Daarnaast worden er vragenlijsten gestuurd aan stichtingen en praktijkjuristen als alternatieve methode voor het vergaren van informatie.

Relevantie van het onderzoek

De Vrouwenrechtswinkel heeft, in samenwerking met Bureau Clara Wichmann, meerdere slachtoffers gesproken. Uit deze gesprekken blijkt dat het voor slachtoffers vaak onduidelijk is welke concrete stappen zij kunnen nemen wanneer zij worden geconfronteerd met (structurele) overlast of intimidatie. Juridische aanknopingspunten ontbreken of zijn versnipperd, waardoor het lastig is om passende stappen te ondernemen. Deze signalen benadrukken de noodzaak van meer inzicht in de bestaande wet- en regelgeving en in de juridische en strategische mogelijkheden voor bescherming. De juridische relevantie van dit onderzoek ligt dan ook in het bieden van dergelijke inzichten omtrent vrouwen die slachtoffer zijn van overlast en intimidatie in de vorm van geweld, bejegening en/of (seksuele) intimidatie door een buur of ex-partner.

De keuze om het onderzoek af te bakenen tot vrouwen die dergelijke overlast ervaren, vloeit voort uit de opdracht van de Vrouwenrechtswinkel en Bureau Clara Wichmann, waarin nadrukkelijk is gevraagd om te onderzoeken welke mogelijkheden (alleenstaande) vrouwen in dergelijke situaties hebben om zichzelf te beschermen tegen de overlast en/of intimidatie. Daarbovenop blijkt uit interviews dat deze problemen voornamelijk vrouwen raken.¹⁶

De problemen hebben ingrijpende gevolgen op microniveau. Slachtoffers voelen zich onveilig in hun eigen woonomgeving en verkeren langdurig in een staat van angst en alertheid. Dit kan leiden tot ernstige psychische en lichamelijke klachten – zoals paniekaanvallen, slaapproblemen,

¹⁶ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.



prikkelbaarheid, concentratieproblemen en lichamelijke uitputting – evenals spanningen binnen het gezin en verstoring van werk en/of studie.¹⁷

De maatschappelijke relevantie van dit onderzoek ligt op macroniveau in het blootleggen van gaten in het recht en beleid. Dit onderzoek draagt namelijk bij aan een beter begrip van problemen waarmee vrouwen en minderheden in hun dagelijks leven worden geconfronteerd, en laat zien waar de juridische en maatschappelijke systemen tekortschieten in het bieden van ondersteuning en bescherming. Door deze problematiek te belichten, kan het onderzoek bijdragen aan meer bewustwording en concrete verbeteringen in beleid en praktijk.

¹⁷ Fassaert & Van Husen 2016, p. 3-4.

Hoofdstuk 1: De rol van de politie, gemeenten en (gemeentelijke) hulpinstanties

In dit hoofdstuk worden de rol van de politie, de Gemeente Amsterdam en andere betrokken instanties besproken bij conflicten tussen burens. Dergelijke conflicten kunnen zich in verschillende fasen bevinden. In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar beginnende, voortdurende en ernstige conflicten. Er wordt ingegaan op de mogelijkheden en beperkingen van deze partijen bij het signaleren, begeleiden en indien nodig handhavend optreden.

1.1 – Beginnend conflict

Het rapport ‘De buurman als vijand’ geeft een uitgebreid beeld over de stadia van een conflict tussen burens en de betrokkenheid van (rechterlijke) instanties bij het oplossen van het conflict.¹⁸

Eerst is er sprake van een beginnend conflict, ook wel een ‘eenvoudig conflict’ genoemd.¹⁹ Het kan dan ‘eenvoudig’ worden genoemd omdat de betrokken partijen het probleem zelf kunnen oplossen, wellicht met hulp vanuit de omgeving.²⁰

Als een conflict zich nog in de beginnende fase bevindt, kan men volgens dit rapport vier maatregelen nemen, waarbij de eerste maatregel inhoudt dat partijen het conflict zelf oplossen, wellicht met hulp van omwonenden, familie en andere kennissen.²¹ Zo kunnen de burens een gesprek organiseren om te vragen waarom de overlastgevende buur overlast veroorzaakt. Indien beide partijen elkaar beter begrijpen door dit gesprek en afspraken maken over het verminderen van overlast, lijkt het probleem in een dergelijk geval opgelost te zijn.²²

Het negeren van het conflict is ook een mogelijkheid, hoewel wijkagenten erover eens zijn dat dit niet de juiste richting is, aangezien het vaak voor meer frustratie kan zorgen als men probeert te doen alsof er geen overlast is.²³

¹⁸ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 97-122.

¹⁹ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 99.

²⁰ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, figuur 6.1.

²¹ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 99.

²² Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 99.

²³ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 99.

De andere twee mogelijkheden die het rapport vermeldt, betreffen forceren en het inschakelen van een instantie. Bij het forceren gaat het erom dat een partij de andere partij in een burenc conflict bijvoorbeeld begint te bedreigen en/of op agressieve wijze benadert als poging om de overlast te verminderen – dit wordt niet aangeraden, nu een agressieve en vijandige houding een stap is tot escalatie.²⁴ De vierde mogelijkheid is het inschakelen van een instantie, zoals de gemeente, de politie, de woningcorporatie of de buurtbemiddeling.²⁵

1.1.1 – Wijkagent

Een wijkagent is een politieagent die fungeert als een belangrijk aanspreekpunt in een woonwijk, waarbij de wijkagent de bewoners van de woonwijk kent en bereid is om in gesprek te gaan als er problemen zijn.²⁶

In sommige situaties kiezen wijkagenten ervoor om het oplossen van een conflict geheel over te laten aan de buurtbemiddeling of een verhuurder.²⁷ Om de structuur in dit hoofdstuk te behouden zullen we ervan uitgaan dat buurtbemiddeling pas van belang zal zijn bij een voortdurend conflict. Indien een wijkagent wel bereid is te helpen, zal deze de benadeelde partij kunnen vragen of deze bereid is het probleem zelf op te lossen, dan wel proberen een gesprek te organiseren tussen de benadeelde buur en degene die overlast veroorzaakt.²⁸ De politie raadt omwonenden in ieder geval aan om bij elke overlastsituatie melding te doen bij politie, aangezien de politie dan een dossier kan opbouwen voor als het conflict verder gaat en de situatie uiteindelijk door middel van dwang moet worden opgelost.²⁹

Of een wijkagent bij een persoon langsgaat is afhankelijk van de situatie, waarbij de wijkagent het landelijke informatiesysteem Basisvoorziening Handhaving kan raadplegen om te checken of een

²⁴ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 100.

²⁵ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 100.

²⁶ ‘Dit doet een wijkagent’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25-05-2025).

²⁷ Terpstra 2008, p. 192.

²⁸ Terpstra 2008, p. 193.

²⁹ Terpstra 2008, p. 193.

conflict tussen twee bepaalde partijen al bekend is bij de politie, waarna de wijkagent kan overwegen of er actie moet worden ondernomen om het conflict tegen te gaan.³⁰ Ook zijn er wijkagenten die contact zoeken met de bewoners in de wijk en ook een spreekuur hebben waar bewoners naartoe kunnen als zij hulp nodig hebben met het oplossen van een probleem.³¹

Als een slachtoffer binnen een conflict hulp zoekt bij de wijkagent, kan een wijkagent altijd telefonisch advies geven.³² Als een wijkagent in uniform langsgaat bij een overlastgevende buur tijdens een beginnend conflict, kan dit ook positieve gevolgen hebben, nu de aanwezigheid van een politieagent een indruk kan maken en een overlastgevende buur de motivatie kan geven om aanpassingen te maken.³³

Uiteindelijk is het primaire doel van de wijkagent het voeren van gesprekken met een aangever en een overlastgevende buur, waarbij ook gesprekken kunnen worden georganiseerd tussen de dader en het slachtoffer van de overlast.³⁴ Bij zulke gesprekken kan de wijkagent als bemiddelaar dienen (wat vooral het geval is als er in een wijk geen buurtbemiddeling is), en tijdens dit gesprek kan de wijkagent samen met de partijen tot een oplossing komen die passend is bij de situatie.³⁵ In principe kan een melding bij een wijkagent helpen bij het opbouwen van een dossier als een slachtoffer deze melding bijvoorbeeld noteert in een logboek. Logboeken kunnen namelijk als bewijsmateriaal fungeren bij het onderbouwen van overlast.³⁶ Meldingen aan de politie worden ook voor bepaalde tijd opgeslagen in het systeem.³⁷

Bij een beginnend burencollict gaat het er dus om dat de situatie nog kort duurt en dat deze nog niet intens is, waarbij het nog mogelijk is voor de burens om het probleem op te lossen door middel

³⁰ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 103.

³¹ ‘Dit doet een wijkagent’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25-05-2025).

³² Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 103.

³³ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 103-104.

³⁴ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 104.

³⁵ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 104.

³⁶ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; ‘Wat kan ik doen tegen burenoverlast’, woonbond.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

³⁷ ‘Ik ben slachtoffer, moet ik aangifte doen?’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15-06-2025).

van directe onderhandeling met elkaar. Als men een instantie wil inschakelen zal dit hooguit dus een wijkagent moeten zijn.

1.2 – Voortdurend conflict

Indien de burens er samen niet uit kunnen komen en de hulp van de wijkagent tot niets heeft geleid, bestaat er een kans dat de overlast door blijft gaan en dat de overlast ook problematischer wordt. In dat geval spreken we van een voortdurend conflict.³⁸ Van een ernstig conflict is nog geen sprake. Er wordt vanuit gegaan dat er nog geen strafbaar feit en/of geweld wordt gepleegd, waarbij de politie en justitie hooguit beperkt zijn betrokken.

Hoewel men in principe ook bij een beginnend conflict bijvoorbeeld de Gemeente, de GGZ of de Buurtbemiddeling kan inschakelen, lijken deze eerder van toepassing te zijn bij voortdurende conflicten waarbij het de burens en de wijkagent niet is gelukt om het conflict op te lossen in de beginfase.³⁹ Dit is ook te zien aan het feit dat de wijkagent beide partijen in een overlastsituatie pas naar buurtbemiddeling zal verwijzen wanneer hij geen hulp wil bieden of wanneer zijn aangeboden hulp geen effect heeft gehad.⁴⁰

1.2.1 – Buurtbemiddeling

Volgens het rapport van het CVV kan buurtbemiddeling een goede oplossing zijn, aangezien twee derde van de behandelde zaken positief zijn afgerond.⁴¹ Bij buurtbemiddeling zullen getrainde vrijwilligers samen met de benadeelde partij en de overlastgevende partij gesprekken voeren met als doel de relatie tussen de burens te herstellen, waarbij de partijen wel actief mee moeten werken om tot een oplossing te komen.⁴² Het lijkt het best te werken bij problemen die, aldus het CVV, ‘niet al te ernstig’ zijn, zoals geluidsoverlast en overlast door kinderen.⁴³ Buurtbemiddeling wordt wel afgeraden als een van de partijen psychische problemen heeft (waaronder verslaving), als er

³⁸ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 9.

³⁹ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 105.

⁴⁰ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 105.

⁴¹ ‘Buurtbemiddeling’, hetccv.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

⁴² Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 105-106.

⁴³ ‘Buurtbemiddeling’, hetccv.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

gewelddelicten hebben plaatsgevonden tussen de partijen en/of als er onopgeloste strafrechtelijke procedures gaande zijn tussen de partijen.⁴⁴

Een voorbeeld van een organisatie die buurtbemiddeling biedt en ook door Gemeente Amsterdam wordt aanbevolen, is Stichting BeterBuren.⁴⁵ De eerste stap bij het inschakelen van BeterBuren is het doen van een melding via de site, waarbij de benadeelde het probleem met de buur kort beschrijft, waarbij ook een hulpvraag wordt gesteld aan BeterBuren.⁴⁶ Als de melding aan BeterBuren is verwerkt, volgt er een intakegesprek, waarbij BeterBuren samen met de benadeelde bepaalt of buurtbemiddeling de juiste optie is of niet.⁴⁷ Indien buurtbemiddeling wenselijk is en de benadeelde het wil, zullen er twee bemiddelaars worden ingezet die eerst langs de benadeelde gaan voor een gesprek, waarna de twee bemiddelaars een afzonderlijk gesprek houden bij de overlastgevende buur om de andere kant van het verhaal te horen.⁴⁸ Daarna gaan de benadeelde en de overlastgevende naar een ‘neutrale locatie’ voor een afspraak met de twee bemiddelaars, waarbij de bemiddelaars het gesprek begeleiden met als einddoel dat de problemen worden besproken en er een oplossing komt waar beide partijen zich in kunnen vinden.⁴⁹

Het ‘actief meewerken door beide partijen’, waar het CVV over spreekt, is hierin terug te zien, nu buurtbemiddeling pas succes kan hebben als de betrokken partijen in eerste instantie bereid zijn om bemiddeling aan te gaan.⁵⁰ Zij moeten inzet tonen door te onderhandelen voor een oplossing die beide partijen tevreden maakt.

Buurtbemiddeling kan dus een goede optie zijn wanneer het conflict niet beginnend is, maar ook nog niet ernstig is geworden. Buurtbemiddeling vereist wel instemming van beide partijen, waarna beide partijen ook actief met elkaar moeten communiceren onder begeleiding van twee

⁴⁴ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 106.

⁴⁵ ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’, amsterdam.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15-05-2025).

⁴⁶ ‘Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP’, beterburen.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

⁴⁷ ‘Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP’, beterburen.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

⁴⁸ ‘Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP’, beterburen.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

⁴⁹ ‘Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP’, beterburen.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

⁵⁰ ‘Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP’, beterburen.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

bemiddelaars, waarbij uiteindelijk een oplossing moet worden gevonden waar beide partijen het over eens kunnen zijn.

1.2.2 – De verhuurder

Hoewel het niet altijd verhuurders zijn die een probleem veroorzaken, kunnen verhuurders wel worden aangesproken wanneer er sprake is van overlast door burens.⁵¹ Men kan namelijk een beroep doen op de gebrekenregeling. Over gebreken wordt later in het rapport meer toegelicht. Beknopt gezegd houdt het in dat de verhuurder op grond van artikel 7:204 jo. 7:206 BW in beginsel is verplicht elk gebrek in woongenot op te lossen wanneer deze de verhuurder kan worden verweten.⁵² Als het slachtoffer onder dezelfde verhuurder huurt als de overlastgevende partij, dan kan de overlast pas als een gebrek worden gekwalificeerd als de verhuurder over de overlast is geïnformeerd, om vervolgens geen of onvoldoende maatregelen te nemen om de overlast tegen te gaan.⁵³ Zoals ook bij het meldpunt van Gemeente Amsterdam is gesteld, is het aangeraden om eerst naar de verhuurder te stappen om doeltreffende maatregelen te verzoeken, hoewel er alleen een kans van slagen zal zijn wanneer de overlastgevende huurt onder dezelfde verhuurder als het slachtoffer.⁵⁴

1.2.3 – De VvE

Het slachtoffer kan alleen naar de Vereniging van Eigenaren gaan als het slachtoffer in een gekocht appartement woont. Degene die een appartement koopt wordt direct lid van een VvE.⁵⁵ Net zoals een appartementsgebouw een VvE heeft, heeft deze ook een splitsingsakte die de VvE een bevoegdheid geeft een boete op te leggen tegen overtredingen van de wet, het VvE-reglement of het huishoudelijke reglement.⁵⁶ Een VvE geldt in beginsel alleen bij appartementencomplexen,

⁵¹ Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 9.

⁵² Artikel 7:204 BW.

⁵³ Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 9.

⁵⁴ ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’, amsterdam.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15-05-2025).

⁵⁵ ‘Wat houdt een vereniging van eigenaren (vve) in?’, rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

⁵⁶ ‘Wie mag vve boete opleggen?’, nederlandvve.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

nu de bewoner van een vrijstaand huis of een rijtjeshuis zelf geheel verantwoordelijk is voor het onderhouden van een woning.⁵⁷

Als er sprake is van overlast die voortdurend is, kan de benadeelde een melding indienen aan het bestuur van de VvE.⁵⁸ Hier is het vaststellen van een dossier met allerlei relevante bewijsmiddelen (zoals video-opnames en logboeken) van belang.⁵⁹ De VVE kan bemiddelend handelen, maar kan ook de benadeelde doorverwijzen naar de buurtbemiddeling.⁶⁰

Het bestuur van de VVE heeft de bevoegdheid om op basis van het VVE-reglement in de splitsingsakte een overlastgevende buur te waarschuwen en, indien de overlast toch doorgaat, een boete op te leggen.⁶¹ Deze bevoegdheden zijn opgeschreven in de bijbehorende Modelreglementen van de VvE, waarbij artikel 45 lid 1 van Modelreglement 2017 stelt dat het bestuur is bevoegd om een overtreder van de wet of het Modelreglement te waarschuwen en te wijzen op nakoming, waarbij lid 2 stelt dat indien er binnen een maand nog steeds sprake is van overtredingen, het bestuur een boete kan opleggen.⁶² Zo stelt artikel 2 van het Modelreglement in lid 1 dat de eigenaars en de gebruikers zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid dienen te gedragen. De beginselen van redelijkheid en billijkheid worden in het Modelreglement niet uitgebreider toegelicht. Wel wordt er in artikel 2 lid 2 van het Modelreglement gesteld dat een eigenaar of gebruiker zich dient te onthouden van onredelijke hinder die kan bestaan uit rook, geuren, gassen, trillingen, muziek of andere storende geluiden, waarbij drugshandel ten strengste is verboden.⁶³

⁵⁷ ‘Een appartement kopen is anders dan een rijtjeshuis kopen’, de woonclub.nl (laatstelijk geraadpleegd op 17 juni 2025).

⁵⁸ ‘Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

⁵⁹ ‘Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

⁶⁰ ‘Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

⁶¹ ‘Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

⁶² ‘Modelreglement 2017’, nederlandvve.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

⁶³ ‘Modelreglement 2017’, nederlandvve.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

1.2.4 – Stopgesprek

Naast de mogelijkheid om in een beginnend conflict de wijkagent in te schakelen, kan er ook een stopgesprek plaatsvinden wanneer er bij een voortdurend conflict sprake is van geweld, intimidatie en/of agressie.⁶⁴ Een stopgesprek wordt gevoerd met het idee dat de overlastgevende wordt geïnformeerd over diens ongewenste handelen. Het stopgesprek fungeert als een waarschuwing om niet door te gaan met de overlastgevende praktijken.⁶⁵ Het slachtoffer kan een stopgesprek aanvragen via het algemene nummer van de politie.⁶⁶

De politie kan er ook zelf voor kiezen om naar aanleiding van een aangifte of melding een stopgesprek te starten.⁶⁷ Volgens de politie kan de wijkagent degene zijn die het gesprek voert en zal een stopgesprek doorgaans gebeuren wanneer er wel sprake is van intimidatie en/of agressie, maar het conflict nog niet is geëscaleerd.⁶⁸ In ieder geval worden meldingen die bij de politie worden gedaan, vastgelegd in een register – dit kan helpen bij het bewijs als het uiteindelijk tot een gerechtelijke procedure komt, nu meer informatie de kans vergroot op een strafrechtelijke vervolging.⁶⁹ Het feit dat een stopgesprek heeft plaatsgevonden kan ook als onderbouwing fungeren voor een (voorzieningen)rechter wanneer er toch een civielrechtelijke procedure wordt aangespannen tegen de overlastgevende.⁷⁰

⁶⁴ ‘Doe aangifte bij de politie’, veiligepubliekedienstverlening.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025). Alhoewel de informatie op deze website wordt gericht op werkgevers die namens een werknemer een melding doen, is deze informatie ook relevant voor dit rapport, nu het nog steeds mogelijk is voor een slachtoffer om direct namens zichzelf een melding te doen en een stopgesprek aan te vragen.

⁶⁵ ‘Doe aangifte bij de politie’, veiligepubliekedienstverlening.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

⁶⁶ ‘Doe aangifte bij de politie’, veiligepubliekedienstverlening.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

⁶⁷ Regionale politie, e-mail, d.d. 11 maart 2025.

⁶⁸ ‘Ik word gestalkt. Wat kan de politie voor mij doen?’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

Alhoewel het in deze bron gaat om stalking, wordt er niet expliciet gesteld dat een stopgesprek alleen is bestemd voor stalking. Zoals in de bron van de veilige publieke dienstverlening duidelijk is gemaakt, is een stopgesprek in het algemeen van toepassing bij geweld, agressie en/of bedreiging. Ook in het bericht van 11 maart wordt gesteld dat een stopgesprek ook kan plaatsvinden bij bedreigen. De redenering dat een stopgesprek wordt gevoerd wanneer er nog geen escalatie heeft plaatsgevonden is dus ook van toepassing bij een stopgesprek dat niet expliciet is gericht op stalking.

⁶⁹ ‘Ik word gestalkt. Wat kan de politie voor mij doen?’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025)

Alhoewel het hier gaat om stalking, wordt er niet expliciet gesteld dat het politieregister niet alleen voor stalking is bedoeld – deze bron is daarom toepasbaar, zeker nu stalking onder andere kan bestaan uit bedreiging en intimidatie.

⁷⁰ Rb. Den Haag 7 maart 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:2117 r.o. 4.4.

1.2.5 – Gemeente

Het slachtoffer kan ook naar meldpunt Zorg en Woonoverlast van Gemeente Amsterdam gaan. De Gemeente Amsterdam stelt dat het niet meteen wordt aanbevolen om bij overlast melding te doen bij het bijbehorende meldpunt Zorg en Woonoverlast.⁷¹ Het wordt aanbevolen om eerst contact op te nemen met de verhuurder of Stichting BeterBuren als je als huurder overlast ondervindt waarbij een gesprek met de burens niet tot een oplossing heeft kunnen leiden.⁷² Als het slachtoffer in een koopwoning woont, raadt Gemeente Amsterdam de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) aan als aanspreekpunt.⁷³

Als buurtbemiddeling en/of het aanspreken van de verhuurder niet tot het gewenste resultaat hebben geleid, is het meldpunt van de gemeente de volgende stap. Het meldpunt van de Gemeente Amsterdam is bedoeld voor situaties waarin sprake is van problematisch gedrag van buurtbewoners, zoals agressie, verward gedrag, aanhoudende geluidsoverlast, stank, vervuiling of bedreigingen.⁷⁴ Men komt dan in de buurt van het ernstige conflict.

In bepaalde situaties is het mogelijk voor de gemeente om ingevolge artikel 151d Gemeentewet een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing te regelen:

(1 De raad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft, er zorg voor draagt 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.

2 De in artikel 125, eerste lid, bedoelde bevoegdheid tot oplegging van een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het in het eerste lid bedoelde voorschrift wordt uitgeoefend door de burgemeester. De burgemeester oefent de bevoegdheid uit met inachtneming

⁷¹ ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’, amsterdam.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁷² ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’, amsterdam.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁷³ ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’, amsterdam.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁷⁴ ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’, amsterdam.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

van hetgeen daaromtrent door de raad in de verordening is bepaald en slechts indien de ernstige en herhaaldelijke hinder redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan).

Zoals in de kamerstukken destijds is gesteld, is een burgemeester enkel bevoegd om een last onder bestuursdwang met een gedragsaanwijzing op te leggen als een ‘ultimum remedium’. Er moeten eerst minder ingrijpende maatregelen worden genomen (zoals buurtbemiddeling) voordat een gedragsaanwijzing kan worden gezien als een passende sanctie.⁷⁵ Zoals in artikel 151d staat, moet het gaan om ernstige en herhaaldelijke hinder. Bij de invoering van de wet is er gesteld dat ‘ernstige hinder’ in ieder geval wijst op ernstige geluidsoverlast, intimidatie en bedreiging.⁷⁶ Er kan daarbij worden gekeken naar ‘hinder’ zoals vermeld in artikel 5:37 BW, waarbij het dan gaat om rumoer, trillingen, stankoverlast, rookgassen of de benadeelden geen toegang geven tot licht of lucht.⁷⁷

De gedragsaanwijzing fungeert als een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom en is specifiek gebaseerd op de concrete omstandigheden van de overlastsituatie, waarbij er in de gedragsaanwijzing staat wat de overlastgevende moet doen of nalaten op straffe van een (financiële) sanctie, bijvoorbeeld dat een overlastgevende op straffe van een dwangsom geen harde muziek meer mag draaien in zijn woning.⁷⁸

Een burgemeester kijkt per situatie van woonoverlast of een gedragsaanwijzing wordt ingezet, waarbij het allereerst dus de vraag is of eerdere en minder ingrijpende maatregelen geen effect hebben gehad en of er nog andere zachtere maatregelen kunnen worden genomen.⁷⁹

Procedureel gezien zit het als volgt: de meldingen van ernstige woonoverlast kunnen de gemeente op verscheidene manieren bereiken, onder andere door gebruik te maken van de eerder genoemde

⁷⁵ Kamerstukken II 2014-2015, 34 007, nr. 7, p. 8.

⁷⁶ Kamerstukken II 2014-2015, 34007, nr. 7, p. 11.

⁷⁷ Kamerstukken II 2014-2015, 34007, nr. 7, p. 13.

⁷⁸ Kamerstukken II 2014-2015, 34007, nr. 7, p. 5-6.

⁷⁹ ‘Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing (door de burgemeester)’, [hetccv-woonoverlast.nl](https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Voorbeeld-aanwijzingen-december-2019-nv.pdf) (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025). Een volledige lijst met voorbeeldaanwijzingen vindt men hier: <https://www.hetccv-woonoverlast.nl/doc/Voorbeeld-aanwijzingen-december-2019-nv.pdf>.

meldpunten van de gemeente, waarbij de meldingen dienen te worden bevestigd bij buurtbemiddeling en andere partijen die betrokken zijn bij het tegengaan van de overlast in kwestie.⁸⁰ Vervolgens moet de gemeente een dossier opbouwen.⁸¹ Van een onderbouwd dossier is sprake wanneer uit het dossier blijkt dat het noodzakelijk is om een gedragsaanwijzing op te leggen, waarbij het dossier onder andere bestaat uit verklaringen van omwonenden, verklaringen ter terechtzitting (indien er civielrechtelijke procedures hebben plaatsgevonden tegen de overlastgevendenden), getuigenverklaringen en audiovisuele opnames.⁸² Als het dossier als onderbouwd kan worden gezien en zachtere maatregelen niet hebben geholpen, kan de burgemeester besluiten om een gedragsaanwijzing op te leggen, waarbij de overlastgevende eerst wordt gewaarschuwd. Ook wordt een vrijwillige gedragsaanwijzing aangeboden waarbij de overlastgevende zal beloven zich aan bepaalde voorwaarden te houden.⁸³ Indien de overlast toch doorgaat kan de burgemeester nog steeds een gedragsaanwijzing opleggen, waarin onder andere staat dat een overlastgevende bepaalde dingen moet doen of nalaten, en indien de overlastgevende dat niet doet, moet deze een last onder bestuursdwang en/of een dwangsom verbeuren.⁸⁴ Er is echter geen officiële telling van het aantal opgelegde gedragsaanwijzingen, hoewel het wel is gebleken dat een last onder dwangsom vaker wordt opgelegd dan een last onder bestuursdwang.⁸⁵ Artikel 151d lid 2 stelt dat alleen de burgemeester is bevoegd tot het opleggen van een gedragsaanwijzing.⁸⁶

Als een (alleenstaande) vrouw wordt benadeeld door een buurman of buurvrouw en toenadering wil zoeken tot de gemeente, is het dus aangeraden om eerst naar de verhuurder, Stichting BeterBuren of de VvE te gaan. Als dit niet tot het gewenste resultaat heeft geleid, kan het slachtoffer naar het meldpunt Zorg en Woonoverlast van de Gemeente Amsterdam gaan. Indien

⁸⁰ Rb. Midden-Nederland 5 december 2013, ECLI:NL:RBMNE:2023:6967, r.o. 6.

⁸¹ Rb. Midden-Nederland 5 december 2013, ECLI:NL:RBMNE:2023:6967, r.o. 6.

⁸² ‘Dossieropbouw’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁸³ ‘Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing (door de burgemeester)’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁸⁴ ‘Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing (door de burgemeester)’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁸⁵ ‘Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing (door de burgemeester)’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

⁸⁶ Artikel 151d lid 2 Gemeentewet.

het blijkt dat lichtere maatregelen als buurtbemiddeling inderdaad niet tot de gewenste resultaten hebben geleid, kan er mogelijk een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing volgen.

1.3 – Ernstig conflict

Vanwege de ernst van de overlast en intimidatie die volgens dit rapport voornamelijk alleenstaande vrouwen treft, is in veel gevallen sprake van een diepgaand en ernstig conflict dat niet meer bemiddelbaar is. Bij een ernstig conflict gaat het om vormen van fysiek geweld, dreiging, intimiderende bejegening en seksuele intimidatie.⁸⁷

1.3.1 – Politie

Als conflicten tussen burens escaleren, kunnen betrokkenen aangifte doen met het verzoek om strafvervolgning van de dader.⁸⁸ Dit is anders dan een melding, want die dient enkel ter signalering zodat de politie de situatie in de gaten kan houden.⁸⁹

Aangifte kan zowel online via de website van de politie als persoonlijk op een politiebureau. In beide gevallen wordt een kopie van de aangifte gegeven.⁹⁰ Het is belangrijk om tijdens de aangifte zoveel mogelijk relevante details te vermelden, onder andere wat er is gebeurd, wie de dader is of hoe die eruitzag, de locatie, het tijdstip en of er getuigen waren.⁹¹ Zoals eerder vermeld kan de wijkagent een stopgesprek voeren met de overlastgever, waarin wordt aangegeven dat het gedrag onacceptabel is en moet stoppen.⁹² Dit gesprek kan ook meewegen als bewijsmateriaal.⁹³

Er wordt ook geacht eventuele schade te melden bij een aangifte, waaronder materiële schade, lichamelijke verwondingen of psychische schade. Een nauwkeurige omschrijving van de schade

⁸⁷ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 8 april 2025; Stichting Home Empowerment, e-mail, d.d. 7 maart 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 8 april 2025.

⁸⁸ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 111.

⁸⁹ ‘Aangifte of melding doen bij de politie’, rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 28 maart 2025).

⁹⁰ ‘Hoe bereid ik me voor op een aangifte doen?’, politie.nl via: (laatstelijk geraadpleegd op 13 mei 2025).

⁹¹ ‘Hoe bereid ik me voor op een aangifte doen?’, politie.nl via: (laatstelijk geraadpleegd op 13 mei 2025).

⁹² Regionale politie, e-mail, d.d. 11 maart 2025.

⁹³ Rb. Zeeland-West-Brabant 20 november 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7925, r.o. 4.3.2.

kan helpen als bewijs in een latere gerechtelijke procedure waarbij schadevergoeding wordt geëist.⁹⁴

Wanneer er aangifte wordt gedaan, neemt de recherche het onderzoek over.⁹⁵ De wijkagent vervult dan niet langer een bemiddelende functie, maar blijft eventueel betrokken op afstand.⁹⁶

Het is voor de recherche cruciaal om inzicht te krijgen in het verloop en de achtergrond van het conflict, waarbij onder andere wordt gekeken naar eerdere meldingen, het gedrag van beide partijen en de rol van de wijkagent in eerdere fases.⁹⁷ De informatie van de wijkagent kan waardevol zijn, vooral wanneer de situatie zo complex is dat de slachtofferrol niet eenduidig blijkt.⁹⁸ Het slachtoffer heeft recht op informatie over het onderzoek, zelfs wanneer de politie niet overgaat tot onderzoek.⁹⁹

Idealiter krijgt de recherche een volledig beeld van het conflict en de voorgeschiedenis. Vervolgens beslist de officier van justitie hoe er verder wordt gehandeld, want een aangifte leidt niet altijd tot een oplossing.¹⁰⁰ Deze overgang naar het strafrecht komt in hoofdstuk 3 uitgebreid aan bod.

Verschillende stichtingen geven aan dat slachtoffers zich regelmatig ontmoedigd voelen door de houding van de politie.¹⁰¹ Agenten zouden bijvoorbeeld aangeven dat een aangifte weinig oplevert of zelfs dat de dader agressiever kan worden, waardoor slachtoffers worden geadviseerd de dader

⁹⁴ Hoe bereid ik me voor op een aangifte doen?', politie.nl via: (laatstelijk geraadpleegd op 13 mei 2025).

⁹⁵ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 111.

⁹⁶ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 113.

⁹⁷ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 113.

⁹⁸ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 113. Zie ook: Slachtofferhulp, 'de politie doet onderzoek'. Beschikbaar via: slachtofferhulp.nl/strafproces/aangifte-tot-straf/de-politie-doet-onderzoek/

⁹⁹ 'Ik heb aangifte gedaan', politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 28 maart 2025). Zie ook: Slachtofferhulp, 'de politie doet onderzoek'. Beschikbaar via: slachtofferhulp.nl/strafproces/aangifte-tot-straf/de-politie-doet-onderzoek/ (laatstelijk geraadpleegd op 28-03-2025).

¹⁰⁰ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 114.

¹⁰¹ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

te negeren.¹⁰² In een specifieke melding stelde een agent dat het slachtoffer de dader vriendelijk kon verzoeken haar met rust te laten, ondanks eerder ernstig grensoverschrijdend gedrag.¹⁰³ De dader hield zich tijdelijk koest, maar hervatte het grensoverschrijdende gedrag. Dit leidde ertoe dat het slachtoffer haar vertrouwen in de politie verloor.¹⁰⁴

1.3.2 – Gemeenten

Slachtoffers kunnen bij het meldpunt van de gemeente een klacht indienen.¹⁰⁵ Op basis van artikel 174a van de Gemeentewet kan de burgemeester besluiten om een woning voor enkele maanden te sluiten wanneer de openbare orde rond de woning ernstig wordt verstoord door de gedragingen van de dader. Deze bevoegdheid is het laatste redmiddel van de gemeente en wordt terughoudend toegepast, waarbij sprake moet zijn van zwaarwegende omstandigheden. Het kan daarbij gaan om illegale prostitutie, drugsoverlast, wapenhandel of in uitzonderlijke gevallen van zeer ernstige overlast waarbij het risico voor de omgeving vergelijkbaar is met dat van drugshandelproblematiek.¹⁰⁶

Uit jurisprudentieonderzoek omtrent zware overlast blijkt dat het sluiten van een woning slechts gerechtvaardigd is indien de ernst van de overlast zodanig is dat sprake is van een reëel en direct risico dat vergelijkbaar is met de problematiek rondom drugshandel.¹⁰⁷ Dit betekent dat de gedraging op zichzelf ernstig moet zijn, zich frequent en over een langere periode moet voordoen en objectief en concreet verifieerbaar moet zijn.¹⁰⁸ Een opstapeling van kleinere incidenten of

¹⁰² Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

¹⁰³ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

¹⁰⁴ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

¹⁰⁵ Elke gemeente heeft een eigen meldpunt. In de gemeente Amsterdam is dat het Meldpunt Zorg en Overlast (amsterdam.nl/zorg-en-ondersteuning/wmo/overlast-intimidatie-buurtbewoners/)

¹⁰⁶ ‘Sluiting’, hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 13 mei 2025); Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828, r.o. 5.2.

¹⁰⁷ Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828, r.o. 5.2; RvS 1 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO5718, r.o. 2.3.1; RVS 16 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP4697, r.o. 2.4.1. Zie ook: Rb. Limburg 15 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1908, r.o. 8.

¹⁰⁸ Rb. Limburg 15 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1908, r.o. 8. Zie ook: RvS 1 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO5718, r.o. 2.3.2; RVS 16 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP4697, r.o. 2.4.2.

gedragingen is op zichzelf niet ernstig genoeg om toepassing van artikel 174a van de Gemeentewet te rechtvaardigen.¹⁰⁹

Daarnaast moet ook evident zijn dat minder ingrijpende maatregelen zijn ingezet en dat deze geen oplossing hebben geboden.¹¹⁰ In een zaak vernietigde de rechter het besluit om de woning te sluiten, omdat de gemeente niet duidelijk had gemaakt dat er alternatieve middelen waren gebruikt en dat deze ontoereikend bleken.¹¹¹

1.3.3 – Instanties

Wanneer een dergelijk conflict te ernstig wordt of eerdere interventiepogingen geen resultaat opleveren, blijkt in de praktijk dat de meeste instanties geen effectieve oplossing, zoals bemiddeling, kunnen bieden.¹¹² Er zijn echter nog mogelijkheden binnen het huurrecht, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Denk daarbij aan het aanspreken van de verhuurder of het starten van een rechtszaak tegen de overlastgever op basis van onrechtmatige daad. Deze mogelijkheden worden nader behandeld in hoofdstuk 2.

Ernstige conflicten vereisen over het algemeen ingreep van onder andere de politie en de gemeente. Aangifte doen is belangrijk, maar niet altijd een directe oplossing vanwege de noodzaak tot voldoende bewijs. In de praktijk geven verscheidene stichtingen ook aan dat slachtoffers zich soms ontmoedigd voelen door de houding van de politie, waarbij slachtoffers ook bang zijn voor verdere escalatie door de dader.

Gemeenten kunnen als uiterst redmiddel een woningsluiting implementeren, maar dit is lastig door de strikte voorwaarden. Slachtoffers worden aangeraden niet alleen aangifte te doen, maar ook andere juridische stappen te overwegen, zoals het aanspreken van de verhuurder of het starten van een rechtszaak, zoals in hoofdstuk 2 wordt besproken.

¹⁰⁹ Rb. Limburg 15 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1908, r.o. 8.

¹¹⁰ Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828, r.o. 5.2.

¹¹¹ Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828, r.o. 5.5.

¹¹² Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 110.

1.4 – Tussenconclusie

Als het om een beginnend conflict gaat kan men verschillende dingen doen. Twee responses die de situaties niet snel zullen verbeteren, zijn het negeren of het forceren van de overlast. Bij een beginnend conflict is de eerste maatregel die men het best kan nemen het aangaan van een gesprek met de buur.¹¹³

Als een direct gesprek niet tot een gewenst resultaat heeft geleid, is het mogelijk om bij een beginnend conflict een wijkagent in te schakelen.¹¹⁴ Een wijkagent kan telefonisch advies geven aan de partijen, maar hij kan ook bij beide partijen langsgaan en als bemiddelaar dienen met als doel een oplossing te vinden voor het probleem.¹¹⁵

Indien de hulp van de wijkagent niet effectief is of als de wijkagent niet wil helpen, kunnen we stellen dat er sprake zal zijn van een voortdurend conflict, nu het conflict nog niet zeer ernstig is, maar het wel duidelijk wordt dat een simpel gesprek niet tot een oplossing kan leiden en het conflict dan ook voortduurt.¹¹⁶ Het kan gebeuren dat de wijkagent beide partijen verwijst naar buurtbemiddeling.¹¹⁷ Een slachtoffer kan ook zelf de buurtbemiddeling inschakelen, waarbij een slachtoffer bijvoorbeeld een melding kan indienen bij Stichting BeterBuren.¹¹⁸ Bij de buurtbemiddeling komt het erop neer dat er een gesprek wordt georganiseerd tussen de twee partijen onder begeleiding van twee getrainde bemiddelaars met het doel een oplossing te vinden die voor beide partijen tot tevredenheid leidt.¹¹⁹ Zowel de benadeelde als de overlastgevende partij moeten dan wel bereid zijn mee te doen aan de buurtbemiddeling. Psychische problemen bij een partij, geweldsdelicten en/of lopende strafprocedures zijn redenen waarom buurtbemiddeling niet kan plaatsvinden.¹²⁰

¹¹³ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 99.

¹¹⁴ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 103.

¹¹⁵ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 103-104.

¹¹⁶ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 9.

¹¹⁷ Terpstra 2008, p. 192.

¹¹⁸ BeterBuren, 'Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP'. Beschikbaar via: beterburen.nl/stap-voor-stap/ (Laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

¹¹⁹ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 105-106.

¹²⁰ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 106.

Ook kan het slachtoffer naar de verhuurder of de VvE gaan. De verhuurder kan worden gevraagd om maatregelen te nemen tegen de overtredende huurder, mits de benadeelde huurder onder dezelfde verhuurder huurt als de overlastgevende huurder.¹²¹ Als de verhuurder desondanks niets doet, kan er een beroep worden gedaan op de gebrekenregeling van artikel 7:204 jo 7:206 BW, waarmee de huurder de verhuurder kan vragen om zijn verplichting tot het oplossen van de gebreken na te komen.¹²²

Een benadeelde kan naar de VvE gaan als er sprake is van een koopwoning.¹²³ De benadeelde kan dan een melding indienen aan het bestuur van de VvE, waarbij het belangrijk is om een dossier samen te stellen.¹²⁴ De VvE heeft de bevoegdheid om de overlastgevende te waarschuwen en een boete op te leggen wanneer er daadwerkelijk sprake is van een breuk met de wet of de reglementen.¹²⁵ Zo stelt lid 2 van artikel 2 van Modelreglement 2017 dat een eigenaar of gebruiker zich dient te onthouden van onredelijke hinder die kan bestaan uit rook, geuren, gassen, trillingen, muziek of andere storende geluiden.¹²⁶

Een slachtoffer van overlast kan ook een melding bij de politie doen en een stopgesprek aanvragen wanneer er sprake is van overlast die agressief of dreigend is.¹²⁷ In dat geval zal de politie een gesprek voeren met de overlastgevende om deze uit te leggen dat het overlastgevende gedrag ongewenst is en moet stoppen.¹²⁸

Als geen van de bovenstaande mogelijkheden heeft geholpen, kan men ook naar het meldpunt van de gemeente gaan. Onder bepaalde omstandigheden kan een burgemeester ervoor kiezen om een gedragsaanwijzing op te leggen bij een overlastgevende buurtbewoner, ervan uitgaande dat geen

¹²¹ Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 9.

¹²² Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 9.

¹²³ 'Wat houdt een vereniging van eigenaren (vve) in?', rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

¹²⁴ 'Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve', hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

¹²⁵ 'Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve', hetccv-woonoverlast.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

¹²⁶ 'Modelreglement 2017', nederlandvve.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16-05-2025).

¹²⁷ 'Doe aangifte bij de politie', veiligepubliekdienstverlening.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

¹²⁸ 'Doe aangifte bij de politie', veiligepubliekdienstverlening.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

van de minder ingrijpende maatregelen heeft gewerkt om de overlast tegen te houden.¹²⁹ Als er een gedragsaanwijzing door de burgemeester moet worden opgelegd, komen we al verder in de richting van ernstige overlast, waarbij een gedragsaanwijzing passend is bij overlast die als ernstig wordt gezien.¹³⁰

Uit verschillende benaderingen van de politie, de gemeente en andere instanties blijkt dat het omgaan met ernstige vormen van overlast en intimidatie, waar dit rapport onderzoek naar verricht, vooral past in de fase van ernstig conflict. Deze vormen van overlast en intimidatie omvatten onder andere fysiek geweld, dreiging, intimiderende bejegening en seksuele intimidatie.

De politie speelt een belangrijke rol wanneer conflicten escaleren, waarbij aangifte cruciaal is voor een verdere behandeling van het ernstige conflict.¹³¹ Toch is een aangifte niet altijd voldoende om tot een oplossing te komen. Dit heeft te maken met het strafrecht, dat in hoofdstuk 3 wordt behandeld. Verder blijkt dat slachtoffers zich in de praktijk ontmoedigd voelen door de houding van de politie.¹³²

Gemeenten kunnen als uiterste maatregel overgaan tot woningsluiting wanneer de openbare orde ernstig wordt verstoord.¹³³ Dit besluit is echter gebonden aan strenge voorwaarden en dient terughoudend te worden toegepast.¹³⁴ Jurisprudentieonderzoek benadrukt dat de ernst van de overlast objectief en concreet moet worden vastgesteld.¹³⁵ Tenslotte zijn er ook mogelijkheden binnen het huurrecht die in hoofdstuk 2 worden behandeld.

¹²⁹ Kamerstukken II 2014-2015, 34 007, nr. 7, p. 8.

¹³⁰ Kamerstukken II 2014-2015, 34 007, nr. 7, p. 11-13.

¹³¹ Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014, p. 111. Zie ook: De politie, 'Hoe bereid ik me voor op een aangifte doen?' Beschikbaar via: politie.nl/informatie/hoe-bereid-ik-me-voor-op-een-aangifte-doen.html (Laatstelijk geraadpleegd op 13 mei 2025).

¹³² Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen- Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

¹³³ Artikel 174a van de Gemeentewet.

¹³⁴ Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828, r.o. 5.2.

¹³⁵ Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828, r.o. 5.2; RvS 1 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO5718, r.o. 2.3.1; RVS 16 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP4697, r.o. 2.4.1. Zie ook: Rb. Limburg 15 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1908, r.o. 8.

Hoofdstuk 2: Het Nederlands huurrecht omtrent de bescherming van vrouwen tegen overlast en intimidatie in de woonomgeving

In dit hoofdstuk wordt er onderzocht in hoeverre het Nederlands huurrecht bescherming biedt aan vrouwelijke huurders, in het bijzonder alleenstaande vrouwen, die geconfronteerd worden met ernstige overlast of intimidatie. Het gaat daarbij met name om vormen zoals het dreigen of daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld en intimiderende bejegening, waaronder ook seksuele intimidatie. De focus ligt daarbij op burens en ex-partners die huisgenoten zijn. Daarnaast wordt onderzocht welke verantwoordelijkheden verhuurders in deze situaties dragen.

Voor het onderzoek wordt gebruikgemaakt van wettelijke bepalingen, jurisprudentie, parlementaire stukken, academische literatuur en informatie verkregen uit gesprekken met stichtingen en advocaten.

2.1 – De beginselen van goed verhuurderschap, goed huurderschap en gebrek

Allereerst is het van belang om de beginselen van ‘goed verhuurderschap’, ‘goed huurderschap’ en ‘gebrek’ aan te kaarten, aangezien deze fungeren als normatieve kaders binnen het huurrecht. Het juridisch kader wordt in de praktijk vaak getoetst aan deze begrippen om te beoordelen of er sprake is van toerekenbare overlast of een tekortkoming in de woonsituatie.

2.1.1 – Goed verhuurderschap

Artikel 2 van de nieuwe *wet goed verhuurderschap* gaat uitgebreid in omtrent wat goed verhuurderschap precies inhoudt:

(1 Een verhuurder of verhuurbemiddelaar van een woon- of verblijfsruimte handelt in overeenstemming met de regels van goed verhuurderschap.

2 Onder goed verhuurderschap wordt verstaan:

a. het zich onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid, in ieder geval door:

1°. Het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure;

2°. Het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria bij het openbaar

aanbieden van de woon- of verblijfsruimte;

3°. Het motiveren van de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders;

b. Het zich onthouden van iedere vorm van intimidatie;

c. Het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

d. Het schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;

e. Het schriftelijk verstrekken van informatie aan de huurder over;

1°. De rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;

2°. Indien een waarborgsom, als bedoeld in artikel 261b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;

3°. De contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;

4°. De contactgegevens van het meldpunt, bedoeld in artikel 4, van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen;

5°. Indien servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt; en

6°. De waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de krachtens dat lid bepaalde bijbehorende maximale huurprijs, en indien krachtens die wet ten aanzien van de woonruimte een prijsopslag geldt, tevens de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt; en

f. Het zich onthouden van het in rekening brengen van servicekosten anders dan in overeenstemming met de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.)

Al voordat de *wet goed verhuurderschap* in werking trad waren er al uitspraken die focusten op het concept van goed verhuurderschap. In een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam uit 2012 werd al gesproken van het idee van ‘goed verhuurderschap’.¹³⁶ De rechtbank maakte duidelijk dat het begrip met name wordt bepaald door de beginselen van redelijkheid en billijkheid.¹³⁷ In deze zaak ging het om een verhuurder die een huurder fysiek had mishandeld.¹³⁸ De kantonrechter vond dat de verhuurder om die reden tekort was geschoten in de algemene huurovereenkomst, nu de beginselen van redelijkheid en billijkheid onder andere met zich meebrengen dat beide partijen zich fatsoenlijk opstellen en zich onthouden van mishandeling.¹³⁹

Het idee dat een verhuurder zich fatsoenlijk behoort te gedragen is ook terug te vinden in de nieuwe wet, nu lid 2 sub b stelt dat een goede verhuurder zich onthoudt van iedere vorm van intimidatie. In die zin kan het concept van goed verhuurderschap zeker relevantie met zich meedragen, nu de verhuurder een grote rol heeft in de conflicten die voor dit rapport worden onderzocht. Hierbij hoort wel een kanttekening - de *wet goed verhuurderschap* schept geen civielrechtelijke verplichtingen tussen de verhuurder en de huurder, maar alleen bestuursrechtelijke verplichtingen tussen de verhuurder en de gemeente.¹⁴⁰

Net zoals bij goed verhuurderschap – in de civielrechtelijke zin – is redelijkheid en billijkheid een open norm.¹⁴¹ Het komt erop neer dat een rechter in een concreet geval kan bepalen of er naar zijn mening een beroep moet worden gedaan op redelijkheid en billijkheid, waarbij de rechtspraak fungeert als invulling van de open norm.¹⁴² Redelijkheid en billijkheid heeft dan ook een beperkende werking, nu de rechter op basis daarop kan stellen dat bepaalde regels in een overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. Maar het kan ook aanvullend werken, waarbij de partijen in een rechtsbetrekking op grond van redelijkheid en

¹³⁶ Rb. Rotterdam 16 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY6329, r.o. 7.11.

¹³⁷ Rb. Rotterdam 16 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY6329, r.o. 7.11.

¹³⁸ Rb. Rotterdam 16 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY6329, r.o. 7.11.

¹³⁹ Rb. Rotterdam 16 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY6329, r.o. 7.11.

¹⁴⁰ Rb. Midden-Nederland 19 juli 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:4660, r.o. 3.24.

¹⁴¹ Artikel 6:2 BW en artikel 6:248 lid 1 BW.

¹⁴² Wolters 2013, p. 78.

billijkheid een extra regel moeten volgen die niet door de twee partijen was afgesproken.¹⁴³ De aanvullende werking houdt onder andere in dat de huurder en de verhuurder dienen te handelen als ‘redelijke’ mensen en rekening horen te houden met elkaars belangen.¹⁴⁴ De rechter kijkt uiteindelijk naar de concrete omstandigheden die in een bepaald geval spelen om te bepalen of hij wil gebruikmaken van de beperkende en/of de aanvullende werking van redelijkheid en billijkheid.

Omtrent verdere verplichtingen voor de verhuurder om gebreken op te lossen en overlast te voorkomen komt men in beginsel niet verder dan wat de regels uit Burgerlijk Wetboek Boek 7 al voorschrijven. In de praktijk wordt het concept goed huurderschap wel nader ingevuld door de huurovereenkomst, nu de huurovereenkomst ook wettelijk bindende verplichtingen kan hebben voor de verhuurder.¹⁴⁵ Uiteindelijk blijft een verhuurder altijd verplicht om de verplichtingen uit de huurovereenkomst die op hen van toepassing zijn, na te komen – het niet nakomen van deze verplichtingen is een tekortkoming aan de kant van de verhuurder.¹⁴⁶

Het komt erop neer dat een verhuurder zich dient te gedragen volgens de wet, de huurovereenkomst en de beginselen van redelijkheid en billijkheid, waarbij er niet onrechtmatig mag worden gehandeld. In ieder geval dient er van een verhuurder dan ook te worden verwacht dat deze zich inspant om overlast tegen te gaan.¹⁴⁷

2.1.2 – Goed huurderschap

Goed huurderschap wordt omschreven in artikel 7:213 BW, en luidt: “*De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.*” Op basis van 7:274 BW kan de rechter een huurovereenkomst opzeggen, indien “*de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt*”.

¹⁴³ Wolters 2013, p. 21.

¹⁴⁴ Rb. Rotterdam 16 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY6329, r.o. 7.11.

¹⁴⁵ Rb. Rotterdam 1 mei 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:5024, r.o. 4.4.

¹⁴⁶ Rossel 2011, p. 130.

¹⁴⁷ Mr. Ali Harmanci, e-mail, d.d. 18 april 2025.

‘Goed huurderschap’ is ook een open norm die niet concreet is omschreven en waarvoor in het Burgerlijk Wetboek geen aanknopingspunten te vinden zijn. Dit kan zeker nadelig zijn, nu het codificeren van concrete normen wel tot meer rechtszekerheid zou kunnen leiden op het gebied van het huurrecht.¹⁴⁸

Rechter C.L.J.M. de Waal omschrijft het beginsel van ‘goed huurderschap’ als een verplichting van een huurder om ervoor te zorgen dat hij geen schade aanricht aan het gehuurde, de verhuurder of aan de omgeving en omwonenden.¹⁴⁹ Dat de huurder op grond van ‘goed huurderschap’ geen schade mag toebrengen aan de omgeving en omwonenden, wordt door de Waal verder toegelicht aan de hand van een arrest van de Hoge Raad uit 1992.¹⁵⁰ In deze zaak wordt duidelijk gemaakt dat ‘goed huurderschap’ door een huurder wordt geschonden wanneer de huurder ten opzichte van omwonenden onrechtmatig handelt in de zin van artikel 6:162 BW.¹⁵¹ De Waal licht toe dat een huurder een zorgplicht heeft om dergelijke schade en overlast bij derden te voorkomen.¹⁵² Volgens De Wijkerslooth-Vinke wordt de definitie van ‘goed huurderschap’ ingevuld door artikel 7:214 BW, de inhoud van de huurovereenkomst en het juridisch kader van artikel 6:162 BW.¹⁵³

Praktijkjuristen beamen dat de inhoud van de huurovereenkomst belangrijk is voor de definiëring en verdere concretisering van het beginsel ‘goed huurderschap’.¹⁵⁴ In de praktijk wordt er ook naar ‘goed huurderschap’ verwezen bij zaken waarin de huurovereenkomst is geschonden, in het bijzonder wanneer er tegen de overlastgevende partij een gedragsaanwijzing wordt opgelegd met als doel de situatie te verbeteren.¹⁵⁵ Deze gedragsaanwijzing kan ook expliciet stellen dat een

¹⁴⁸ Lochem 2019, p. 102.

¹⁴⁹ Waal, in: GS Huurrecht.

¹⁵⁰ HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719, r.o. 3.2.2-3.2.3.

¹⁵¹ HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719, r.o. 3.2.2-3.2.3.

¹⁵² Waal, in: GS Huurrecht.

¹⁵³ Wijkerslooth-Vinke, in: GS Huurrecht; Art. 7:214 luidt als volgt: De huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak dat is overeengekomen, en, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is.

¹⁵⁴ Mr. Ali Harmanci, e-mail, d.d. 14 april 2025.

¹⁵⁵ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 3.3.

persoon zich niet aan de eisen van 'goed huurderschap' houdt wanneer de gedaagde de beginselen in de gedragsaanwijzing schendt.¹⁵⁶

Het komt erop neer dat een huurder voldoet aan alle plichten uit de wet en de huurovereenkomst om als goed huurder te gelden, waarbij verplichtingen onder andere worden ingevuld door redelijkheid en billijkheid.¹⁵⁷ Het nadeel is wel dat redelijkheid en billijkheid ook als open norm fungeert, die alleen door de rechter in specifieke zaken kunnen worden vastgesteld, zoals ook onder 2.1.1 duidelijk is gemaakt.

De concrete aanknopingspunten omtrent goed huurderschap in de zin van artikel 7:213 BW, zijn dat een huurder a) zich jegens verhuurder en/of omwonenden niet gedraagt op een manier die in strijd is met artikel 6:162 BW en b) niet afwijkt van de verplichtingen die zijn vastgelegd in de huurovereenkomst. Zolang een huurder geen onrechtmatige handeling pleegt in de zin van artikel 6:162 BW en de verplichtingen van de huurovereenkomst blijft nakomen, zal deze in principe als goede huurder gelden. Wel mag een kritische kanttekening worden geplaatst bij het gebrek aan normering van het begrip 'goed huurderschap' in de wet. Bovendien erkennen ook praktijkjuristen dat het wenselijk zou zijn om meer handvatten te bieden voor de invulling van deze open norm.¹⁵⁸

2.1.3 – De gebrekenregeling

Artikel 7:204 BW bevat het beginsel 'gebrek'. Uit het tweede lid van artikel 7:204 BW vloeit voort:

'Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.'

¹⁵⁶ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 3.3.

¹⁵⁷ Lochem 2019, p. 100.

¹⁵⁸ Mr. Ali Harmanci, e-mail, d.d. 14 april 2025.

Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

Artikel 7:206 lid 1 BW voegt hieraan het volgende toe:

‘De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.’

Kort gezegd definieert artikel 7:204 lid 2 BW een gebrek als een niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid waardoor de huurder niet van het verwachte gebruiksgenot kan genieten. Bij een gebrek gaat het echter niet alleen om materiële gebreken.¹⁵⁹ Zo kan het ook gaan om immateriële gebreken, waarbij er nadeel wordt veroorzaakt dat niet tastbaar is. Een goed voorbeeld betreft gederfd woongenot – wanneer een huurder lijdt onder de (geluids-)overlast van een buurman of buurvrouw, is er sprake van immaterieel nadeel, omdat het slachtoffer vooral in diens geest wordt geraakt.¹⁶⁰ Het immateriële nadeel in een dergelijke zaak kan in bepaalde gevallen als een ‘gebrek’ in de zin van artikel 7:204 BW worden gekwalificeerd, wat onder andere het geval is wanneer de immateriële schade het gevolg is van overlast door een buur die onder dezelfde verhuurder huurt als het slachtoffer.¹⁶¹ Wanneer de verhuurder bewust is van de overlast maar geen gebruik maakt van zijn mogelijkheid om tegen de overlast van de buurman/buurvrouw op te treden, is er sprake van een gebrek dat aan de verhuurder wordt toegerekend.¹⁶²

De verhuurder is in de zin van artikel 7:206 lid 1 BW verplicht om gebreken op te lossen als de huurder dit wenst, tenzij herstel onmogelijk is. Een andere uitzondering is wanneer herstel niet redelijkerwijs van de verhuurder verwacht kan worden, waarbij een dergelijke situatie afhangt van de concrete omstandigheden van een geval.¹⁶³ Een voorbeeld van zo een situatie is wanneer er wel een gebrek is, maar de uitgaven die een verhuurder zou moeten doen om dit gebrek te herstellen te hoog zijn voor de verhuurder en dat herstel daarom niet redelijkerwijs van de verhuurder kan worden gevergd.¹⁶⁴ Hoge kosten die niet van een verhuurder te vergen zijn, zijn daarom een

¹⁵⁹ Rossel 2013, par. 4.3.1.

¹⁶⁰ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 16 maart 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:2511, r.o. 4.5.

¹⁶¹ Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 9.

¹⁶² Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 9.

¹⁶³ Gerechtshof Amsterdam 16 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:107, r.o. 3.3.

¹⁶⁴ Gerechtshof Amsterdam 16 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:107, r.o. 3.6.

aanknopingspunt bij de vraag wanneer van een verhuurder niet redelijkerwijs kan worden verwacht dat die de situatie moet herstellen.¹⁶⁵ Van de verhuurder kan ook niet worden gevergd dat hij kleine herstellingen verricht in de zin van artikel 7:217 BW, nu deze voor rekening van de huurder komen (artikel 7:217 BW: *De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken*). Of er sprake is van een ‘kleine herstelling’ dient te worden afgeleid uit de bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen.¹⁶⁶ Op grond van artikel 7:206 BW rust op de verhuurder ook geen herstelplicht voor gebreken die zijn ontstaan door de gedragingen van de huurder zelf, waarbij de huurder zelf aansprakelijk is voor het herstellen ervan.¹⁶⁷

De verhuurder heeft in de zin van artikel 7:206 BW dus een verplichting tot het oplossen van gebreken, hoewel er situaties bestaan waarbij een verhuurder geen verplichting heeft om een gebrek te compenseren.

2.2 – Overlast en intimidatie door een ex-partner

Wanneer er sprake is van overlast binnen de woning door een ex-partner, is de mate van bescherming sterk afhankelijk van de huurrelatie tussen de betrokkenen. De meest voorkomende huurrelaties zullen worden uitgewerkt in dit hoofdstuk.

2.2.1 – Beide ex-partners vallen onder dezelfde huurovereenkomst

Beide ex-partners kunnen onder dezelfde huurovereenkomst vallen door samen contractspartij te worden. Er is echter ook een wettelijke mogelijkheid: wie met een huurder trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat en zijn hoofdverblijf in de huurwoning heeft op grond van artikel 7:266 lid 1 BW, heeft automatisch het recht op medehuuderschap. In andere gevallen, zoals bij mensen die samenwonen, kan er ook sprake zijn van wettelijke medehuur in de zin van artikel 7:267 lid 1 BW. Om hiervoor in aanmerking te komen moeten de samenwonenden minimaal twee

¹⁶⁵ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 4 januari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:15, r.o. 2.3.

¹⁶⁶ ‘Besluit kleine herstellingen’, wetten.overheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

¹⁶⁷ Artikel 7:206 BW.

jaar een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.¹⁶⁸ Vervolgens kan de medehuurder met toestemming van de huurder een verzoek indienen bij de verhuurder. Als de verhuurder dit recht op wettelijke medehuur niet erkent kunnen de samenwonenden naar de rechter stappen.¹⁶⁹

Het kan voorkomen dat de onderlinge woonsituatie zodanig escaleert dat de gezamenlijke voortzetting van het verblijf onder een dak niet langer geoorloofd is. In deze situatie kunnen samenwonenden als bedoeld in artikel 7:267 lid 1 BW onderling afspreken wie in de woning blijft wonen. Hiertegen kan de verhuurder zich niet verzetten.¹⁷⁰

Als de situatie dermate erg is dat samenwoners dit niet onderling kunnen oplossen of het gaat om gehuwden of geregistreerde partners in de zin van artikel 7:266 lid 1 BW, dan is er het middel van een wettelijke scheidingsregeling. Dit staat geregeld in de artikelen 7:266 lid 5 en 7:267 lid 7 BW. Deze scheidingsregeling houdt in dat een verzoek kan worden ingediend bij de rechter die vervolgens bepaalt wie de woning mag behouden.¹⁷¹ De rechter bepaalt dit aan de hand van een holistische belangenafweging. Bij deze afweging let de rechter op alle relevante omstandigheden van het geval van beide partijen en belanghebbenden.¹⁷²

Uit de jurisprudentie blijkt dat de rechter onder andere let op financiële factoren, waaronder: de financiële middelen om huur te kunnen betalen, de wens/noodzaak aan behoud van een lagere

¹⁶⁸ ‘Contractuele medehuur en de scheidingsregeling van 7:267 lid 7 BW’, gmw.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 april 2025).

¹⁶⁹ ‘Contractuele medehuur en de scheidingsregeling van 7:267 lid 7 BW’, gmw.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 april 2025).

¹⁷⁰ Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024, par. 8.3.5. Zie ook artikel 7:267 lid 5 BW; HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1964, r.o. 3.2.2.

¹⁷¹ ‘Contractuele medehuur en de scheidingsregeling van 7:267 lid 7 BW’, gmw.nl (laatstelijk geraadpleegd op 15 april 2025). Zie ook Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024, p. 8.3.5 Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

¹⁷² Rossel & Heisterkamp 2021, par. 311 ‘Open belangenafweging door de rechter’; Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025. Zie ook: Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024, par. 8.2.5 ‘Echtscheiding, scheiding van tafel en bed, beëindiging van geregistreerd partnerschap’.

huurprijs, de mogelijkheid om ergens anders een passende huurwoning te vinden en de verhuiskosten te kunnen betalen.¹⁷³

Ook belangen van subjectieve aard worden meegewogen, waaronder: hoe gehecht iemand is aan de woning, de wens of noodzaak dat kinderen bij de verzorgende ouder in de vertrouwde woonomgeving blijven, de afstand tot werk, school of familie en welke aanpassingen aan de woning zijn verricht gezien de arbeidsomstandigheden of lichamelijke beperking van een van de huisgenoten of partners.¹⁷⁴ Ook de mentale gezondheid kan een rol spelen bij de belangenafweging. Bijvoorbeeld wanneer een partner kampt met psychische klachten, waarbij een eigen woonruimte helpt om tot rust te komen.¹⁷⁵ Er wordt ook gekeken of een van de partners tijdelijk bij iemand kan intrekken, zoals bij een familielid of vriend.¹⁷⁶ Daarnaast speelt ook mee wie sneller een nieuwe passende woning zou kunnen krijgen, bijvoorbeeld op basis van een medische urgentieverklaring.¹⁷⁷ Uit een interview met advocaat Isabel van der Steen blijkt dat rechters in de praktijk regelmatig rekening houden met de positie van vrouwen bij de belangenafweging.¹⁷⁸ Dit komt omdat vrouwen doorgaans het merendeel van de zorgtaken uitvoeren.¹⁷⁹ Gezien het feit dat vrouwen in veel gevallen deze zorgtaken vervullen, is dit inzicht van groot belang voor dit onderzoek. Het laat zien dat traditionele rolverdelingen, en in het bijzonder de zorgverantwoordelijkheid, daadwerkelijk meewegen.

De uitspraak van de rechter omtrent de scheidingsregeling is niet alleen bindend voor de partijen, maar ook voor de verhuurder.¹⁸⁰ Dit komt doordat de huurovereenkomst van de ex-partner die de

¹⁷³ Gerechtshof Amsterdam 6 augustus 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2488, r.o. 5.4; HR 14 december 2007, ECLI:NL:HR:BA4202, r.o. 3.4.2; Rb. Zeeland-West-Brabant 11 juni 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:4121, r.o. 4.7. Zie ook: Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024, par. 8.2.5.

¹⁷⁴ HR 14 december 2007, ECLI:NL:HR:BA4202, r.o. 3.4.2; Rossel & Heisterkamp 2021, par. 311.

¹⁷⁵ Gerechtshof Amsterdam 6 augustus 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2488, r.o. 5.3

¹⁷⁶ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, 27 maart 2025; Gerechtshof Amsterdam 6 augustus 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2488, r.o. 5.3.

¹⁷⁷ Gerechtshof Amsterdam 24 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:202, r.o. 5.7.

¹⁷⁸ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

¹⁷⁹ Rb. Midden-Nederland 21 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1694, r.o. 4.4-4.5; Parket bij de Hoge Raad 18 augustus 2021, ECLI:NL:PHR:2021:761, r.o. 2.5.

¹⁸⁰ Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024, p. 2; Rb. Zeeland-West-Brabant 6 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1518, r.o. 4.2-4.3. Zie ook: Kamerstukken II 1978/79, 14249, nr. 6, p. 8.

rechtszaak heeft verloren, wordt beëindigd op de door de rechter vastgelegde datum, terwijl de huurovereenkomst van de achterblijvende huurder wordt voortgezet.¹⁸¹

2.2.2 – Iedere partner met een eigen huurovereenkomst

Wanneer beide ex-partners ieder over een eigen huurovereenkomst beschikken, bijvoorbeeld bij afzonderlijke kamers binnen dezelfde woning, kwalificeren zij juridisch niet als medehuurlers, maar als burens.¹⁸²

Het voordeel van een zelfstandige huurovereenkomst is dat een ex-partner eenzijdig kan besluiten de huurovereenkomst op te zeggen. Hiervoor is geen toestemming van de andere partner nodig.¹⁸³ Bij medehuur ligt dit anders, want opzegging van de huurovereenkomst is in beginsel alleen mogelijk met toestemming van beide partijen.¹⁸⁴ Als de andere ex-partner niet meewerkt is er een rechterlijke procedure nodig, zoals geregeld in de scheidingsregeling van artikel 7:267 lid 7 BW.¹⁸⁵

In een situatie waarin een ex-partner slachtoffer is van ernstige overlast en/of intimidatie kan een gezamenlijke huurovereenkomst (medehuur) voordelen bieden. Op grond van artikel 7:267 lid 7 BW kan de rechter aan de hand van een belangenafweging beslissen dat de overlastgevende partner de woning moet verlaten. Bij zelfstandige huurovereenkomsten, waarbij de ex-partners als burens worden beschouwd, is dit lastiger. Het slachtoffer moet in dat geval meer stappen ondernemen, bijvoorbeeld door een civielrechtelijke procedure te starten op grond van onrechtmatige daad.¹⁸⁶ Daarbij kan echter geen uithuisplaatsing worden gevorderd, maar enkel een gedragsverandering via een dwangsom indien de overlast aanhoudt. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.1. Daarnaast kan het slachtoffer als huurder de verhuurder aanspreken op diens zorgplicht om het

¹⁸¹ Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024, p. 2; Parket bij de Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:PHR:2021:761, r.o. 3.5.3.

¹⁸² HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719, m.nt. P.A. Stein, r.o. 5.3; Rb. Midden-Nederland 29 juni 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:6208 en Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 11 februari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:836- Deze arresten laat zien dat kamerverhuur juridisch op dezelfde wijze wordt behandeld als situaties waarbij twee afzonderlijke woningen worden verhuurd. Dus het gaat gewoon om burens.

¹⁸³ Artikel 7:271 leden 1 en 3 BW.

¹⁸⁴ Parket bij de Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:PHR:2021:761, r.o. 3.29.

¹⁸⁵ Parket bij de Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:PHR:2021:761, r.o. 3.29.

¹⁸⁶ Artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek.

woongenot te waarborgen, zoals voortvloeit uit artikel 7:204 lid 2 BW. In het uiterste geval kan de verhuurder de rechter verzoeken om de overlastgevende ex-partner uit huis te plaatsen. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.2.

2.2.3 – Tussentijdse conclusie

Zoals besproken in paragraaf 2.2 blijkt dat de bescherming die het huurrecht biedt aan ex-partners binnen een woning afhankelijk is van de soort huurovereenkomst. Wanneer beide ex-partners onder dezelfde huurovereenkomst vallen doordat zij gezamenlijk het contract zijn aangegaan of op grond van de wet medehuurder zijn geworden, is de wettelijke scheidingsregeling van toepassing zoals bedoeld in de artikelen 7:266 lid 5 en 7:267 lid 7 BW. Hierop kan een beroep worden gedaan als de onderlinge woonsituatie zodanig escaleert dat het niet geoorloofd is dat ze samen onder een dak blijven wonen, zoals in gevallen van ernstige overlast en/of intimidatie. Daarbij zal de rechter de belangen van beide partijen afwegen om te bepalen wie in de woning mag blijven. Uit de praktijk blijkt dat de positie van de vrouw daadwerkelijk wordt opgenomen in de holistische weging.

Als beide ex-partners een eigen huurovereenkomst hebben gesloten (denk aan kamerverhuur), moet de partner die slachtoffer is van ernstige overlast en/of intimidatie meerdere stappen ondernemen. Een van deze stappen is het zelfstandig doen van een beroep op onrechtmatige daad. Daarbij kan echter geen uithuisplaatsing worden gevorderd, maar slechts een gedragsverandering via een dwangsom. De verschillende stappen en mogelijkheden worden verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.1.

Daarnaast kan er jegens de verhuurder een beroep worden gedaan op het beginsel ‘gebrek’ in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. De verhuurder is in dit geval verplicht om passende maatregelen te treffen om het woongenot van de huurder te herstellen. Deze verplichtingen en mogelijkheden van de verhuurder worden verder uitgewerkt in paragraaf 2.3.2.

2.3 – Overlast en intimidatie door een buur

Naast situaties waarin ernstige vormen van overlast en intimidatie plaatsvinden binnen de woning, blijkt uit correspondentie met stichtingen dat alleenstaande vrouwen regelmatig last krijgen van een buur of burens.¹⁸⁷ Het gaat daarbij met name om het dreigen met of het daadwerkelijk toepassen van fysiek geweld en intimiderende bejegening, waaronder ook seksuele intimidatie.¹⁸⁸ Daarbij staan enkele mogelijkheden open voor het slachtoffer als huurder.

2.3.1 – Mogelijkheden voor de huurder om zelf op te treden tegen de buur

Huurders die slachtoffer worden van ernstige overlast en/of intimidatie kunnen, gezien de ernst van de situatie, als eerste stap aangifte doen bij de politie. In de praktijk blijkt echter, zoals besproken in hoofdstuk 1, dat slachtoffers hier vaak van afzien uit angst voor escalatie.¹⁸⁹ Toch wordt deze stap sterk aangeraden door praktijkjuristen, juist omdat het helpt bij het opbouwen van een dossier.¹⁹⁰ Het vastleggen van incidenten is essentieel: bewijs speelt namelijk een centrale rol bij het verkrijgen van juridische bescherming en het afdwingen van maatregelen tegen de overlastgever via het Nederlands huurrecht.¹⁹¹ Zoals besproken in hoofdstuk 1 kunnen slachtoffers ook contact opnemen met de wijkagent, die als eerste aanspreekpunt binnen de wijk fungeert.¹⁹² Deze stap kan als minder belastend worden ervaren dan direct aangifte te doen bij de politie. Hierdoor dient dit als een tussenstap. De wijkagent kan faciliteren door het gesprek aan te gaan met de overlastgevende buur en kan gezien de ernst van de overlast en/of intimidatie adviseren om

¹⁸⁷ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

¹⁸⁸ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 4 februari 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025; Stichting Home Empowerment, e-mail, d.d. 7 maart 2025; Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 8 April 2025; Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025.

¹⁸⁹ Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 maart 2025. Uit dit gesprek kwam naar voren dat meerdere slachtoffers ervoor kozen geen aangifte te doen, uit angst voor verdere escalatie van de situatie. Daarnaast gaven zij aan zich ontmoedigd te voelen door de houding van de politie: zo werd aangifte in sommige gevallen afgeraden met opmerkingen als “niet verstandig” of werd de melding volgens de slachtoffers niet serieus genomen.

¹⁹⁰ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s. Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

¹⁹¹ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s. Advocaten, d.d. 27 maart 2025; Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d.7 Maart 2025.

Mr. Maaike Cohen, interview met vastgoedadvocaat bij Corten De Geer Vastgoedadvocaten, d.d. 20 maart 2025.

¹⁹² ‘Dit doet een wijkagent’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25-05-2025).

alsnog aangifte te doen.¹⁹³ Daarnaast kan de wijkagent doorverwijzen naar passende hulpverlening, zoals het Meldpunt Zorg en Woonoverlast en Stichting BeterBuren.¹⁹⁴ Deze instanties kunnen ook rechtstreeks door slachtoffers worden benaderd, zoals besproken in hoofdstuk 1.

2.3.1.1- Onrechtmatige daad van een buur

Slachtoffers kunnen de overlastveroorzaker ook aanspreken op grond van onrechtmatige daad zoals volgt uit artikel 6:162 BW. Dit houdt in dat iemand een handeling verricht die onrechtmatig is en waardoor de ander schade lijdt. Een beroep hierop moet worden gedaan via de rechter in een bodemprocedure.

Aan de hand van dit beroep kan het slachtoffer van ernstige overlast en/of intimidatie vorderen dat de overlastgevende buur deze gedragingen direct staakt, ongeacht of die buur dezelfde verhuurder heeft als het slachtoffer.¹⁹⁵ Als extra prikkel tot naleving van het vonnis kan ook een dwangsom worden gevorderd in de zin van artikel 611a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.¹⁹⁶ Dit verzoek moet uitdrukkelijk worden gedaan, aangezien de rechter dit niet ambtshalve kan toewijzen.¹⁹⁷ Bovendien kan het slachtoffer ook schadevergoeding opeisen als gevolg van een gederfd woongenot, waarbij de rechter alle omstandigheden van het geval zal bekijken om de hoogte van de schade vast te stellen.¹⁹⁸ In een dergelijke procedure kan de huurder echter geen invloed uitoefenen op de huurovereenkomst tussen de verhuurder en de overlastveroorzaker, bijvoorbeeld door een verzoek tot ontbinding van die huurovereenkomst. Alleen de verhuurder, als contractspartij, heeft de bevoegdheid om de huurovereenkomst te beëindigen. Dit laatste wordt verder behandeld in paragraaf 2.3.2.

¹⁹³ ‘Dit doet een wijkagent’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25-05-2025).

¹⁹⁴ ‘Dit doet een wijkagent’, politie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25-05-2025).

¹⁹⁵ Artikel 6:162 BW.

¹⁹⁶ Rb. Midden-Nederland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:318, r.o. 3.1; Gerechtshof Amsterdam 24 april 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2060, r.o. 5.3-5.4.

¹⁹⁷ Artikel 611a lid 1 Rechtsvordering.

¹⁹⁸ Rb. Noord-Holland 3 maart 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:6679, r.o. 5.5; Rb. Den Haag 8 mei 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:7247, r.o. 5.1; Rb. Rotterdam 14 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8002, r.o. 3.1.

Om succesvol een beroep te doen op onrechtmatige daad moet er aan de volgende voorwaarden worden voldaan: onrechtmatigheid, toerekenbaarheid, schade, causaal verband en relativiteit.¹⁹⁹ Onder onrechtmatigheid valt elk gedrag waarbij iemand iets doet of nalaat waardoor het recht wordt geschonden of wordt gehandeld in strijd met het ongeschreven recht dat in het maatschappelijk verkeer geldt.²⁰⁰ De gedraging kan aan de dader worden toegerekend op basis van schuld, een wettelijke bepaling of wat door het maatschappelijk verkeer voor zijn rekening komt.²⁰¹ Schade kan zowel materiële schade als immateriële schade omvatten, waaronder aantasting van de psychische gesteldheid (bijvoorbeeld aantoonbaar met een rapport van de huisarts) en schade in eer of goede naam.²⁰² Tenslotte geldt ook het relativiteitsvereiste. Dit heeft te maken met de strekking van de regel en met de vraag of het slachtoffer binnen het beschermingsbereik van de regel valt.²⁰³

2.3.1.1.1 Bewijs en belangenafweging bij een beroep op onrechtmatige daad

Voor een succesvolle rechtszaak ligt de lat hoog, gelet op de vereisten van artikel 6:162 BW. Daarbij is voldoende bewijs essentieel. Het kan gaan om beeldmateriaal, logboeken, procesverbalen, medische verklaringen en rapporten van hulpverlenende instanties.²⁰⁴ Het aantal personen dat ernstige overlast en intimidatie ervaart is niet doorslaggevend. Wanneer omwonenden ook overlast en/of intimidatie ervaren van dezelfde dader, kunnen zij wel als getuigen optreden of schriftelijke verklaringen afleggen, waardoor de bewijspositie van het slachtoffer wordt versterkt.²⁰⁵

¹⁹⁹ Artikel 6:162 lid 1 BW.

²⁰⁰ Artikel 6:162 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

²⁰¹ Artikel 6:162 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

²⁰² Artikel 6:162 lid 1 Jo 6:95 jo 6:106 lid 1 Burgerlijk Wetboek. Zie ook: HR 1 maart 2013, ECLI:NL:RBNNE:2017:715, r.o. 4.4 jo Rb. Noord-Holland 3 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:6679, r.o. 5.5.

²⁰³ Sieburgh 2023, par. 3.4.

²⁰⁴ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025. ‘Wat kan ik doen tegen burenoverlast’, woonbond.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025)

Rb. Rotterdam 14 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8002, r.o. 5.2-5.6 (Uit dit arrest blijkt dat een beroep op onrechtmatige daad in de zin van artikel 6:162 BW niet slaagt omdat de eiser onvoldoende bewijs heeft aangeleverd om aan te tonen dat er sprake is van onrechtmatige en structurele hinder. Tevens zijn de aangedragen bewijsmiddelen, zoals schriftelijke verklaringen van buurtbewoners gemotiveerd weersproken.)

²⁰⁵ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

Bovendien moet sprake zijn van structurele overlast en/of intimidatie, die zich kan uitstrekken over een periode van enkele maanden tot meerdere jaren.²⁰⁶ Daarbij is er een verband tussen de duur van de periode en de ernst van het geval, waardoor het niet mogelijk is om een vast termijn als maatstaf te hanteren. Zo werd in een zaak waarin de eisers gedurende drie jaar lang 300 incidenten documenteerden, geoordeeld dat sprake was van overlast en onrechtmatige daad op grond van artikel 6:162 BW, gezien het structurele, langdurige en opzettelijke karakter ervan.²⁰⁷ In deze zaak ging het om overlast in de vormen van het spugen, het gooien van vloeistoffen, het besmeuren van auto's met etensresten, het opsteken van de middelvinger en het imiteren van kinderen.²⁰⁸ Een sterke bewijspositie vormt daarmee het fundament voor een succesvol beroep op artikel 6:162 BW.

2.3.1.1.2 Belangenafweging bij het kwalificeren van onrechtmatigheid in de bodemprocedure

Bij het beslissen over een beroep op onrechtmatige daad maakt de rechter een belangenafweging tussen de belangen van het slachtoffer en die van de dader om te bepalen of de gedraging onrechtmatig is.²⁰⁹

Uit jurisprudentieonderzoek blijkt dat de meeste zaken betrekking hebben op geluidsoverlast en stankoverlast.²¹⁰ Deze zaken bieden wel aanknopingspunten voor de belangenafweging die de rechter maakt, aangezien het eveneens om overlast gaat. Aan de zijde van het slachtoffer wordt voornamelijk gekeken naar de aard, ernst, duur en intensiteit van de overlastveroorzakende activiteit, de opzet van de dader, de schade (zoals aantasting van het woongenot), of er eerdere incidenten van overlast zijn geweest en of sprake is van een inbreuk op de privacy.²¹¹ Met

²⁰⁶ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; Rb. Midden-Nederland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:318, r.o. 2.4 (Structureel overlast van ongeveer drie jaar). Zie ook: Rb. Den Haag 8 mei 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:7247, r.o. 3.3- 3.8. (Structureel overlast van ongeveer 5-6 jaar).

²⁰⁷ Rb. Midden-Nederland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:318, r.o. 2.4.

²⁰⁸ Rb. Midden-Nederland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:318, r.o. 3.1.

²⁰⁹ Rb. Den Haag 17 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:1206, r.o. 4.14.

²¹⁰ Rb. Den Haag 6 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:6491, r.o. 3.1; Rb. Gelderland 7 juli 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3881, r.o. 1.4-1.5. Zie ook: Rb. Den Haag 17 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:1206, r.o. 4.2, 4.13.

²¹¹ Rb. Den Haag 6 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:6491, r.o. 3.1; Rb. Gelderland 7 juli 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3881, r.o. 1.4-1.5. Zie ook: Rb. Den Haag 17 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:1206, r.o. 4.2, 4.13.

betrekking tot het laatste blijkt uit een zaak dat de rechtbank bij de beoordeling of sprake is van bewust structureel pesten en treiteren in woord en gebaar, ook zwaar meeweegt of de overlast vanuit de woning van het slachtoffer waarneembaar is.²¹²

Aan de zijde van de dader spelen ook belangen mee, zoals de vraag of sprake is van normaal woongedrag, de mogelijkheid en bereidheid om maatregelen te treffen ter beperking van schade en het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer.²¹³ Gezien het laatste wordt bij het opleggen van een dwangsom in de zin van artikel 611a Rv ook rekening gehouden met de vraag of de maatregel geen onevenredige inbreuk maakt op de persoonlijke levenssfeer van de dader, bijvoorbeeld door regels op te leggen over het gedrag in eigen woning.²¹⁴

De rechter let dus op de volgende factoren om te kunnen vaststellen of er sprake is van overlast op grond van art. 6:162 BW: de aard, ernst, duur, frequentie, opzet, schade (waaronder de impact op het woongenot) en aantasting van de persoonlijke levenssfeer (zoals privacy-schending).²¹⁵

2.3.1.1.3 Kortgeding

Het slachtoffer kan ook een kortgedingprocedure starten jegens de dader, waarbij er gevorderd wordt dat de overlast stopt ter straffe van een dwangsom en schadevergoeding.²¹⁶ Schadevergoeding kan enkel worden toegewezen als het eenvoudig is vast te stellen.²¹⁷ Een kortgedingprocedure is sneller, namelijk minimaal vier weken, terwijl een ‘normale’ rechtszaak minimaal drie maanden duurt.²¹⁸ De voorzieningenrechter doet echter geen definitieve uitspraak, maar treft uitsluitend een voorlopige maatregel.²¹⁹

²¹² Gerechtshof Amsterdam 24 april 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2060, r.o. 3.16.

²¹³ Rb. Den Haag 17 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:1206, R.o. 4.2. Zie ook: Gerechtshof Amsterdam 24 april 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2060, r.o. 3.11.

²¹⁴ Gerechtshof Amsterdam 24 april 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2060, r.o. 3.17.

²¹⁵ Rb. Rotterdam 14 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8002, r.o. 5.1.

²¹⁶ ‘Wat kan ik doen tegen burenoverlast’, woonbond.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025); Rb. Limburg 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:4676, r.o. 5.

²¹⁷ Parket bij de Hoge Raad 14 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5519, r.o. .2.

²¹⁸ ‘Spoedprocedure burenruzie kantonrechter’, rechtspraak.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

²¹⁹ Artikel 257 Rechtsvordering.

Om een kortgeding te starten is het vereist dat sprake is van een spoedeisend belang, waardoor er niet gewacht kan worden op het vonnis van de bodemprocedure.²²⁰ De zaak moet ook geschikt zijn en niet zodanig ingewikkeld zijn dat er een uitgebreid feitenonderzoek nodig is, aangezien het horen van getuigen niet is toegestaan in een kortgedingprocedure.²²¹ Daarnaast is van belang dat er met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld dat de vorderingen in een bodemprocedure zullen worden toegewezen.²²²

Aanknopingspunten voor de kwalificatie van overlast bij een kortgedingprocedure

Voor een succesvolle kortgedingsprocedure is voldoende bewijs essentieel. In ons onderzoek is geen objectieve richtlijn te vinden die stelt wanneer bewijs over het algemeen ‘voldoende’ is. Het is dan ook de bedoeling van een kort geding dat de voorzieningenrechter veel vrijheid heeft bij het bepalen of de feiten in een zaak voldoende en overtuigend zijn vastgesteld.²²³ Het is dus afhankelijk van de zaak of er volgens de kortgedingrechter voldoende bewijs is. In ieder geval gaat het om bewijs dat slachtoffers kunnen verzamelen om de spoedeisendheid en de ernst van de situatie te ondersteunen, zoals beeldmateriaal, logboeken, een proces-verbaal en schriftelijke verklaringen van omwonenden omtrent de gedraging van de overlastveroorzakende.²²⁴ Zoals eerder aangegeven zal de voorzieningenrechter geen uitgebreid feitenonderzoek verrichten.

Bovendien dient er sprake te zijn van structurele overlast en intimidatie. Of de overlast daadwerkelijk ernstig en structureel is, zal uiteindelijk per geval moeten worden beoordeeld. Er zijn verscheidene aanknopingspunten die kunnen helpen bij de vraag of de overlast ernstig is. Hoe de situatie wordt ervaren door omwonenden vormt een belangrijk aanknopingspunt. In een zaak uit 2023 was sprake van dusdanige overlast en intimidatie dat meerdere burens vermeldden dat zij onprettige gevoelens en onveiligheid ervaarden, alsook slapeloze nachten ten gevolge van de

²²⁰ Artikelen 254 lid 1 Rechtsvordering.

²²¹ Artikel 256 Rechtsvordering. Zie ook: Rb. Noord-Holland 23 mei 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:5429, r.o. 5.2

²²² Rb. Limburg 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:4676, r.o. 4.3.

²²³ Gras, Hendrikse en Jongbloed 2024, p. 343.

²²⁴ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; ‘Wat kan ik doen tegen burenoverlast’, woonbond.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025); Rb. Limburg 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:4676, r.o. 4.2, 4.16.

overlast van appellante en haar bezoekers.²²⁵ Psychologische gevolgen kunnen een mogelijk aanknopingspunt zijn bij het bepalen van de ernst van de overlast en/of intimidatie, waarbij men dus kan denken aan slapeloosheid en/of gevoelens van onveiligheid.²²⁶ Dit bewijs kan blijken uit een brief van een huisarts of een doktersrapport, maar in deze zaak waren concrete overlastmeldingen van benadeelde omwonenden al genoeg voor de rechter.²²⁷ Enkele burens waren zelfs genoodzaakt te verhuizen als gevolg van de aanhoudende overlast.²²⁸ Tegenstand kan dus ook een aanknopingspunt zijn – hoe meer burens en omwonenden ogenschijnlijk afkeuring vertonen voor het gedrag van een overlastgevend buur, des te meer kans dat de overlast als ernstig kan worden gekwalificeerd.

In een andere zaak werd gesproken van intimidatie door een buurman, hoewel daar volgens de rechter onvoldoende bewijs voor was, nu de enige vermelding van intimidatie door de gedaagde bestond uit een boze blik naar medewerkers van Woonbedrijf en een boze reactie toen de gedaagde werd geconfronteerd met audio-opnames van de geluidsoverlast die hij zou hebben gepleegd.²²⁹ Wanneer een persoon een ander bezoekt om deze te confronteren met verwijten van overlast, is een geïrriteerde reactie volgens de rechter niet onbegrijpelijk.²³⁰ In die zin komt het erop neer dat gedrag eerder als intimidatie geldt wanneer de gedragingen van een gedaagde onbegrijpelijk, onredelijk en/of onacceptabel zijn.

In de zaak uit oktober 2023 was de overlast en intimidatie daarentegen zodanig dat appellante meerdere malen werd gewaarschuwd door de gemeente omtrent haar onacceptabele gedrag, waarbij ze zelfs een gedragsaanwijzing ondertekende.²³¹ Dat appellante hierna toch doorging met de overlast leidde ertoe dat de vordering van de eiser werd toegewezen.²³² Een eerdere waarschuwing vormt dus ook een aanknopingspunt.

²²⁵ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

²²⁶ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

²²⁷ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

²²⁸ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

²²⁹ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.8.

²³⁰ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.8.

²³¹ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

²³² Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

Uiteindelijk kunnen algemene normen ook een rol spelen bij de vraag of er sprake is van ernstige overlast. In een zaak uit 2011 stelden de eisende bewoners, die in hetzelfde appartementsgebouw woonden als de gedaagden, dat de gedaagde bewoners geluidsoverlast veroorzaakten doordat deze plavuizen in de vloer op een foute manier hadden aangelegd, wat zou hebben geleid tot ernstige geluidshinder.²³³ De rechter heeft echter gesteld dat ernstige en structurele overlast niet van toepassing was, waarbij de rechter van mening was dat de geluiden waar de eisers last van hadden, niets anders waren dan ‘normale woongeluiden’ die pas hoorbaar waren wanneer de kleinkinderen van gedaagden op bezoek kwamen, waarbij klagers pas in 2009 begonnen te klagen terwijl de plavuizen in 2005 waren gelegd.²³⁴ Hieruit kan men afleiden dat men een bepaalde hoeveelheid geluid dient te dulden wanneer deze geluiden in het maatschappelijk verkeer als ‘normale woongeluiden’ worden gezien.

Op basis van de bevindingen kan men vaststellen dat de duur een belangrijk aanknopingspunt is bij de vraag of sprake is van structurele overlast. Uit jurisprudentieonderzoek, vooral omtrent zaken waarin geluid- en stankoverlast voorkomt, is te zien dat de overlast doorgaans betrekking heeft op een periode van ongeveer een jaar en soms zelfs enkele maanden.²³⁵ Omtrent de vereiste duur bij structurele overlast is er in de jurisprudentie geen algemeen minimum te vinden. Het komt erop neer dat de overlastveroorzakende activiteiten meerdere malen hebben afgespeeld over een langere tijdsperiode – gedragingen die afzonderlijk van elkaar geen vordering van de eiser kunnen rechtvaardigen, kunnen dit wel wanneer de gedragingen zich over een langdurige periode hebben afgespeeld.²³⁶ Alhoewel het hier om een ontruimingszaak gaat, is deze informatie belangrijk, nu de structurele overlast ook kan plaatsvinden tussen bewoners onderling en de duur van de overlast nog steeds een aanknopingspunt blijft.

²³³ Rb. ‘s-Gravenhage 7 april 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BQ0516, r.o. 3.2.

²³⁴ Rb. ‘s-Gravenhage 7 april 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BQ0516, r.o. 4.2.

²³⁵ Rb. Arnhem 16 september 2004, ECLI:NL:RBARN:2004:AR3506, r.o. 2, 3.

Rb. Noord-Nederland 15 juli 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:3525, r.o. 2.2. (Hier ging het overlast door geiten vanaf 5 mei 2015 terwijl de zitting al op 9 juli plaatsvond).

²³⁶ Rb. Rotterdam 14 juli 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7495, r.o. 6.3.

Een voorbeeld van een zaak waarbij de vereiste duur niet kon worden bewezen, betreft een zaak uit 2015.²³⁷ Er was sprake van een geschil waarbij twee bewoners (de eisers) last hadden van de gedaagde – een buurtbewoner die overlast pleegde in de vorm van verbale agressie, geschreeuw en scheldpartijen tegen voorbijgangers, en roekeloos rijgedrag door de straten, waardoor de eisers zich ‘sinds jaar en dag’ onveilig voelden en een gebiedsverbod vorderden.²³⁸ Hoewel er voorvallen waren in 2014 en 2015 in de vorm van bedreigingen en beledigingen waar eisers aangifte van deden, en hoewel de gedaagde ook erkende dat hij ‘enige keren’ in 2014 en 2015 ernstige geluidsoverlast heeft veroorzaakt door geschreeuw en gescheld onder de invloed van een psychose, heeft de voorzieningenrechter vastgesteld dat er onvoldoende bewijs was voor structurele overlast.²³⁹ De gedaagde had namelijk betwist dat er sprake was van structurele overlast, terwijl de eisers volgens de rechter niet voldoende aannemelijk hadden gemaakt dat er, buiten enkele gevallen om, sprake was van overlast in 2015.²⁴⁰

Het komt er ook op neer dat artikel 149 Rv bepaalt dat feiten door een rechter als waar kunnen worden gezien wanneer ze worden gesteld door de eisende partij en niet worden betwist door de gedaagde partij.²⁴¹ Als de eisers dus stellen dat zij over een bepaalde tijdsperiode (bijvoorbeeld een jaar) structurele overlast hebben ondervonden en de gedaagden betwisten dit niet, dan hoeft de kortgedingrechter dus niet verder te kijken naar hoe vaak er binnen een vastgestelde tijdsperiode de overlast heeft plaatsgevonden, waardoor de duur ook kan worden aangenomen. Zo is er een zaak waar de eisende buurtbewoners hadden gesteld dat zij twee jaar lang geluidsoverlast en intimidatie ervaarden door hun burens.²⁴² De rechter heeft de vorderingen van de eisers toegewezen, alhoewel er niet diep is ingegaan op de vraag over hoe vaak de overlast zich in die tijdsperiode van twee jaar plaatsvond – dit was niet nodig, nu de gedaagden de geluidsoverlast en de intimidatie erkenden en ook geen poging deden om de claim te betwisten dat de overlast al twee jaar zou

²³⁷ Rb. Midden-Nederland 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²³⁸ Rb. Midden-Nederland 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.2-4.3.

²³⁹ Rb. Midden-Nederland 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²⁴⁰ Rb. Midden-Nederland 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²⁴¹ Artikel 149 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

²⁴² Rb. Den Haag 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:11469 r.o. 3.2.

hebben geduurd, waardoor de rechter kon vaststellen dat de overlast voortdurend was.²⁴³ Als de duur is bewezen, is er voldaan aan een van de aanknopingspunten voor overlast die structureel is.

Een synoniem voor structureel is blijvend. In een eerdergenoemde zaak werd de vordering tegen de overlastgevende afgewezen, omdat er indicaties waren dat de situatie in die zaak juist aan het verbeteren was, waarbij er onder andere hulpverlening was gepland voor de overlastveroorzakende gedaagde.²⁴⁴ Deze zaak is daarom relevant, omdat er duidelijk wordt gemaakt dat er geen sprake is van structurele overlast in de zin dat de overlast niet als 'blijvend' kon worden gekwalificeerd door de rechter – want als er sprake lijkt te zijn van een situatie die op termijn kan worden verbeterd, is er niet langer sprake van overlast die structureel is. Bij de zaak uit 2015 werd het gevorderde gebiedsverbod tegen de gedaagde niet toegewezen, nu het ernaar uitzag dat de overlast niet blijvend leek, nu er in 2015 bijna geen overlast plaatsvond, waarbij er ook al een gedragsaanwijzing was opgelegd en er in een andere beschikking was geregeld dat de verdachte in een inrichting zou worden opgenomen als hij zich weer dreigend en/of intimiderend zou uiten.²⁴⁵ Uit deze bevindingen kan men stellen dat een tweede aanknopingspunt het vooruitzicht is indien er moet worden bepaald of er sprake is van structurele overlast. Als het ernaar uitziet dat de situatie beter lijkt te worden en de overlast door andere factoren zal afnemen zonder (verder) ingrijpen van de rechter, spreekt men van een positief vooruitzicht. Aan de andere kant zou een vooruitzicht juist negatief zijn wanneer een gedaagde doorgaat nadat deze al is gewaarschuwd over de overlast, zoals het geval was bij de appellante die toch doorging met de overlast na meerdere malen te zijn gewaarschuwd, waardoor de vordering van de eiser werd toegewezen.²⁴⁶

Of het nou een ontruimingszaak is of een geschil tussen burens onderling, de aanknopingspunten voor het bepalen van ernstige en structurele overlast lijken duidelijk en in beide soort zaken toepasbaar. De ernst en het structurele karakter bij ernstige en structurele overlast zouden op verscheidene manieren kunnen worden vastgesteld. Op basis van onze bevindingen kan worden

²⁴³ Rb. Den Haag 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:11469 r.o. 4.1-4.5.

²⁴⁴ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.8.

²⁴⁵ Rb. Midden-Nederland, 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²⁴⁶ Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618, r.o. 4.5.

gesteld dat de duur onder andere kan worden vastgesteld door over een langere periode geluidsopnamen te maken en/of een logboek te schrijven, en bij elke opname en/of logboekpagina de datum en tijd te vermelden. Het is aannemelijk dat het vooruitzicht kan worden afgeleid op basis van de duur, alsook de maatregelen die al tegen de overlastgevende zijn getroffen (zoals gedragsaanwijzingen en waarschuwingen) en de situatie na de getroffen maatregelen. Als de overlastveroorzakende bewoner zich niets aantrekt van dergelijke maatregelen en desondanks doorgaat met overlast veroorzaken en/of niet bereid is om zich te laten behandelen om toekomstig wangedrag te voorkomen, spreekt men van een negatief vooruitzicht dat past bij overlast die structureel is. Het is van belang om dus bewijs te verzamelen omtrent dergelijke maatregelen die zijn getroffen, door bijvoorbeeld navraag te doen bij de verhuurder met de vraag of er maatregelen tegen overlastveroorzakende zijn genomen, en zo ja, welke. Daarbij blijft het belangrijk om bewijs te blijven verzamelen van overlast in de dagen nadat er al maatregelen zijn getroffen tegen de verhuurder, waarbij men onder andere klachten kan bijhouden – des te meer opgenomen klachten, des te meer bewijzen.²⁴⁷

Als het om ernst gaat, gelden psychologische gevolgen van slachtoffers (en wellicht ook omwonenden) als aanknopingspunt voor de ernst, waarbij dit aanknopingspunt onder andere wordt ondersteund door verklaringen van omwonenden, alsook medische verklaringen van (huis)artsen die de omwonenden hebben onderzocht.²⁴⁸

De tegenstand van omwonenden is ook een aanknopingspunt, waarbij dit aanknopingspunt kan worden ondersteund door schriftelijke verklaringen te verzamelen van zoveel mogelijk omwonenden, nu getuigenverhoren niet mogelijk zijn bij een kort geding – het verzamelen van handtekeningen kan heel goed helpen, nu dat de kans vergroot dat de overlast echt wordt gezien als overlast die meerdere omwonenden aangaat en niet alleen maar een burenruzie.²⁴⁹

²⁴⁷ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; ‘Wat kan ik doen tegen burenoverlast’, woonbond.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

²⁴⁸ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

²⁴⁹ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

Het slachtoffer dat tevens huurder is kan ook naar de verhuurder stappen. Dit wordt vooral sterk geadviseerd als de dader ook huurt bij dezelfde verhuurder. Dit wordt verder besproken in paragraaf 2.3.2

Belangenafweging bij een kortgedingprocedure

In een kortgedingprocedure maakt de voorzieningenrechter een belangenafweging, wat anders verloopt dan de belangenafweging bij een bodemprocedure gezien de aard van een kort geding. Daarbij kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of de gedraging aannemelijk onrechtmatig is, waarbij er ook wordt gekeken of er een belang is van de dader die een rol speelt in de zaak. Een voorbeeld is te zien in een zaak waarbij de voorzieningenrechter vooropstelt dat het partijen in beginsel is toegestaan om een camera te hebben die ter beveiliging van het eigen perceel dient.²⁵⁰ Dit beveiligingsbelang moet echter worden afgewogen tegen het privacybelang van anderen, want het mag niet leiden tot een ongerechtvaardigde inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van een ander.²⁵¹ Daarnaast geldt bij het toewijzen van schadevergoeding dat de voorzieningenrechter dient te beoordelen of er een risico bestaat dat de verliezende partij het betaalde bedrag niet kan terugvorderen als in een latere bodemprocedure blijkt dat de vordering onterecht was ingesteld.²⁵²

Een ander voorbeeld is te zien in de eerdergenoemde zaak waar twee eisende bewoners een gebiedsverbod vorderden tegen een gedaagde die zich op meerdere malen zeer agressief en dreigend had geuit terwijl hij onder de invloed van een psychose was. De gedaagde had als verdediging naar voren gevoerd dat het gevorderde gebiedsverbod disproportioneel was omdat dit een te diepe ingreep zou zijn op zijn eigendom en de persoonlijke levenssfeer, nu het zou betekenen dat hij voor langere tijd zijn woning moest verlaten.²⁵³ De voorzieningenrechter moest een belangenafweging maken tussen het voornoemde belang van de gedaagde en het belang van de eisers om zich veilig en rustig te voelen in hun eigen huis – zij beschreven gedaagde als een ‘ernstige kwelling’.²⁵⁴ Uiteindelijk heeft de rechter het gevorderde gebiedsverbod afgewezen – de

²⁵⁰ Rb. Limburg 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:4676, r.o. 4.4.

²⁵¹ Rb. Limburg 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:4676, r.o. 4.4.

²⁵² Parket bij de Hoge Raad 14 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5519, r.o. 2.

²⁵³ Rb. Midden-Nederland 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.3.

²⁵⁴ Rb. Midden-Nederland 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.2.

rechter stelde dat er onvoldoende bewijs van structurele overlast was, waarbij hij op basis van zijn belangenafweging had geconcludeerd dat een gebiedsverbod te ingrijpend zou zijn voor de gedaagde.²⁵⁵ De rechter stelde dat een gebiedsverbod zou betekenen dat gedaagde voor langere tijd zijn huis uit zou moeten, wat zou leiden tot financiële en sociale problemen voor de gedaagde, alsook verergering van de al ernstig verstoorde geestestoestand van gedaagde.²⁵⁶ De voorzieningenrechter stelde ook dat er al een gedragsaanwijzing en een voorwaardelijke machtiging was opgelegd aan de gedaagde, waardoor de gedaagde toch zou worden opgenomen als deze overlast zou veroorzaken.²⁵⁷ Het vooruitzicht was dus niet zodanig negatief dat een extra gebiedsverbod vereist was om de situatie te verbeteren.

Zaken als de bovenstaande zijn zeer relevant voor het onderzoek, nu ze aantonen dat de belangenafweging afhankelijk is van hetgeen de eiser en de gedaagde naar voren hebben gebracht tijdens de zaak. Welke belangen de rechter tegen elkaar dient af te wegen, is dus afhankelijk van concrete omstandigheden binnen een geval.

Hoewel een rechtszaak, waaronder ook een kortgedingprocedure, een oplossing kan bieden, hebben we vernomen dat dit in het begin niet wordt geadviseerd.²⁵⁸ In een situatie met een buur wordt geadviseerd om eerst samen in gesprek te gaan, bijvoorbeeld onder begeleiding van een bemiddelaar als BeterBuren.²⁵⁹ Dit komt doordat een juridische procedure meestal leidt tot een onherstelbare breuk in de onderlinge relatie.²⁶⁰ In de casussen die in dit rapport worden besproken, is echter sprake van ernstige vormen van overlast en intimidatie, waarbij het conflict al zodanig erg is geëscaleerd dat een gesprek meestal geen realistische optie is.

²⁵⁵ Rb. Midden-Nederland, 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²⁵⁶ Rb. Midden-Nederland, 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²⁵⁷ Rb. Midden-Nederland, 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

²⁵⁸ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

²⁵⁹ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

²⁶⁰ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

2.3.2 – Verantwoordelijkheid van de verhuurder om op te treden

Slachtoffers kunnen zich naast de eerdergenoemde mogelijkheden ook wenden tot de verhuurder. De verhuurder heeft meestal de mogelijke middelen om maatregelen te nemen.

2.3.2.1 - Verantwoordelijkheid van de verhuurder wanneer de overlastveroorzakende huurder onder een andere verhuurder valt

Indien er sprake is van een situatie waar de overlastveroorzakende huurder niet onder dezelfde verhuurder valt als de huurder die de overlast ervaart, kan de regeling van 7:204 BW in beginsel geen rol spelen. Het is doorgaans het geval in het huurrecht dat overlast door burens geldt als een zuiver feitelijke stoornis in de zin van artikel 7:204 lid 3 BW, waarbij een verhuurder in beginsel niet aansprakelijk is voor een feitelijke stoornis die door een derde wordt veroorzaakt.²⁶¹

Een toonaangevende zaak betreft een van het gerechtshof Amsterdam uit 2007. In deze zaak was er sprake van een gedupeerde die geluidsoverlast ervaarde, waarbij die geluidsoverlast afkomstig was van de bezoekers van een horecagelegenheid die tegenover het gehuurde pand van de gedupeerde werd geëxploiteerd.²⁶² De gedupeerde was van mening dat verhuurder Hulsbergen verplicht was tot het aanleggen van geluidswerend dubbel glas om de geluidsoverlast te verminderen.²⁶³ Zowel de kantonrechter als het gerechtshof hadden deze vordering afgewezen, nu de horecagelegenheid niet huurde onder Hulsbergen en Hulsbergen dus geen invloed kon uitoefenen op de manier waarop de gelegenheid de exploitatie regelde - van een daadwerkelijk gebrek in de zin van 7:204 lid 3 was dus geen sprake.²⁶⁴ Deze zaak is zeer relevant, nu er duidelijk wordt gemaakt dat van een verhuurder alleen kan worden verwacht dat deze een overlastsituatie oplost wanneer de verhuurder invloed kan uitoefenen op een overlastveroorzakende. Van invloed uitoefenen is geen sprake wanneer de huurder niet onder diezelfde verhuurder huurt.²⁶⁵

²⁶¹ Rossel 2011, p. 186.

²⁶² Gerechtshof Amsterdam 6 september 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BD4256, r.o. 2.5.

²⁶³ Gerechtshof Amsterdam 6 september 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BD4256, r.o. 2.5.

²⁶⁴ Gerechtshof Amsterdam 6 september 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BD4256, r.o. 2.5.

²⁶⁵ Gerechtshof Amsterdam 6 september 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BD4256, r.o. 2.5.

Het is in principe mogelijk dat een verhuurder een verplichting heeft om overlast tegen te gaan wanneer de overlast wordt veroorzaakt door een derde die huurt van een andere verhuurder. Dit geldt echter alleen wanneer er in de huurovereenkomst expliciet is opgenomen dat de verhuurder gehouden is om op te treden tegen overlast die wordt veroorzaakt door derden buiten zijn directe invloedssfeer.²⁶⁶

Als een overlastveroorzakende huurder niet huurt onder dezelfde verhuurder als het slachtoffer en de huurovereenkomst niet duidelijk maakt dat een verhuurder moet optreden tegen overlast die in beginsel als een zuiver feitelijke stoornis wordt gekwalificeerd, kan er geen sprake zijn van een verplichting aan de verhuurder om de overlastsituatie op te lossen, en in een dergelijk geval zal de huurder zelf moeten optreden tegen de huurder die overlast veroorzaakt.²⁶⁷

2.3.2.2 - Verantwoordelijkheid van de verhuurder wanneer de overlastveroorzakende huurder onder dezelfde verhuurder valt

Zoals voortvloeit uit artikel 7:203 BW in combinatie met artikel 7:204 lid 2 BW en het beginsel van goed verhuurderschap, heeft de verhuurder jegens zijn huurder een plicht om ervoor te zorgen dat de huurder kan genieten van zijn woning. In gevallen waarin een huurder ernstige vormen van overlast en/of intimidatie ervaart van een buur die eveneens bij dezelfde verhuurder huurt, rust op de verhuurder een bijzondere verantwoordelijkheid.²⁶⁸ De verhuurder moet voldoende en passende maatregelen treffen om op te treden tegen de overlastveroorzakende huurder.²⁶⁹ ‘Onvoldoende handelen’ houdt in dat de verhuurder op de hoogte is gebracht van de overlast en er geen of onvoldoende passende maatregelen worden getroffen, waaronder het starten van een onderzoek, bemiddeling, het geven van waarschuwingen of het starten van een ontbindingsprocedure.²⁷⁰

²⁶⁶ Kamerstukken I 2001/02, 26 089, enz., nr. 162, p. 16.

²⁶⁷ Kamerstukken I 2001/02, 26 089, enz., nr. 162, p. 16.

²⁶⁸ Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 9.

²⁶⁹ Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 9. Zie ook: Rossel 2011, par. 4.3.5.2

²⁷⁰ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; Rb. Limburg 15 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:295, r.o. 3.3.

Van de verhuurder kan meer worden verwacht dan enkel een brief of een poging tot bemiddeling.²⁷¹ In een zaak uit 2023 overweegt de kantonrechter expliciet dat in dergelijke gevallen, gelet op de ernst van het incident en de meldingen daarover, van de verhuurder verlangd mag worden dat hij verdergaande maatregelen treft.²⁷² De inspanningsverplichting van de verhuurder in dergelijke situaties ligt dus hoger. Overigens is het aanbieden van alternatieve woningen die niet vergelijkbaar zijn ook onvoldoende wat betreft het herstellen van het woongenot.²⁷³ De rechter in deze zaak vond dat de verhuurder tekortschoot in haar plicht om het huurgenot te waarborgen en te herstellen in de zin van artikel 7:204 BW.²⁷⁴ Kortom: een eerdere aangifte, waarvan de verhuurder op de hoogte is, weegt zwaar in een geschil over de aanwezigheid van een gebrek.

Als de verhuurder geen of onvoldoende maatregelen treft, kan dit worden gekwalificeerd als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.²⁷⁵ In dit geval kan de huurder die slachtoffer is van de ernstige overlast en/of intimidatie een gerechtelijke procedure starten tegen de verhuurder. De rechter kan de verhuurder verplichten om voldoende maatregelen te treffen en zelfs een rechtszaak te starten tegen de overlastveroorzakende huurder, zoals een ontbindingsprocedure met als gevolg ontruiming.²⁷⁶ De rechter beoordeelt aan de hand van alle omstandigheden in de situatie, bijvoorbeeld of er voor de verhuurder voldoende aanleiding bestaat om op te treden.²⁷⁷ Een concreet onderbouwde klacht kan dit aantonen, bijvoorbeeld door de aard van de overlast nader te omschrijven en schriftelijke verklaringen van omwonenden toe te voegen.²⁷⁸ Bij de beoordeling

²⁷¹ Rechtbank Den Haag 15 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:2749, r.o. 4.10.

²⁷² Rechtbank Den Haag 15 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:2749, r.o. 4.10.

²⁷³ Rechtbank Den Haag 15 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:2749, r.o. 4.11.

²⁷⁴ Rechtbank Den Haag 15 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:2749, r.o. 4.12.

²⁷⁵ Rossel 2011, par. 4.3.5.2; Kamerstukken II 1999/2000, 26 089, nr. 6, p. 8-9. Zie ook Rb. Rotterdam 1 mei 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:4085, r.o. 5.2.

²⁷⁶ Rb. Midden-Nederland 8 maart 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:1439, r.o. 3.13.

²⁷⁷ Rb. Limburg 15 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:295, r.o. 3.3.

²⁷⁸ Rb. Limburg 15 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:295, r.o. 3.4. Zie ook: Gerechtshof Amsterdam 27 september 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2746, r.o. 3.6; Rb. Zeeland-West-Brabant 11 januari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:201, r.o. 4.2 Zie ook: HR 16 oktober 1922, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719, r.o. 3.2.3.

wordt meegewogen in hoeverre huurders bereid zijn om mee te werken aan de door de verhuurder geboden maatregel, zoals buurtbemiddeling.²⁷⁹

Daarnaast kan een huurder een beroep doen op tijdelijke huurvermindering op grond van artikel 7:207 BW wanneer er sprake is van een gebrek aan de zijde van de verhuurder op grond van artikel 7:204 lid 2 BW. De huurder dient het verzoek om tijdelijke huurvermindering eerst schriftelijk kenbaar te maken aan de verhuurder. Als de verhuurder niet reageert of geen actie onderneemt kan de huurder, indien het gaat om een sociale huurwoning of een middenhuurwoning, de huurcommissie inschakelen om hierover te beslissen.²⁸⁰ Ook in de vrije sector kan de huurder zich in bepaalde gevallen tot de huurcommissie wenden, namelijk wanneer in het huurcontract is opgenomen dat geschillen aan de huurcommissie kunnen worden voorgelegd of wanneer de huurder en verhuurder dit op een later moment schriftelijk zijn overeengekomen, bijvoorbeeld per e-mail.²⁸¹ In tegenstelling tot uitspraken in de sociale of huursector of de middenhuursector is de uitspraak van de huurcommissie in de vrije sector niet bindend voor partijen.²⁸²

Bovendien kan de huurder de huurvermindering ook via een gerechtelijke procedure vorderen, in combinatie met een beroep op de verplichting van de verhuurder om zijn gebrek te herstellen door passende maatregelen te treffen tegen de overlastveroorzakende huurder.²⁸³

2.3.3 – Maatregelen van de verhuurder om op te treden tegen de overlastveroorzakende huurder

Als een huurder ernstige overlast en/of intimidatie veroorzaakt voor andere huurders, beschikt de verhuurder over diverse mogelijkheden om hiertegen op te treden. Zoals eerder aangegeven omvatten deze maatregelen onder meer het instellen van een onderzoek, het aanbieden van bemiddeling, het geven van waarschuwingen of in zeer ernstige gevallen het starten van een

²⁷⁹ Rb. Rotterdam 1 mei 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:4085, r.o. 5.3 & 5.9. Zie ook: Rb. Limburg 15 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:295, r.o. 3.3; Tuinman 2003, p.2. Zie ook: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 april 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:3343, r.o. 4.6.

²⁸⁰ ‘Onderhoud en gebreken aan uw woning’, huurcommissie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 april 2025).

²⁸¹ ‘Onderhoud en gebreken aan uw woning’, huurcommissie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 april 2025).

²⁸² ‘Onderhoud en gebreken aan uw woning’, huurcommissie.nl (laatstelijk geraadpleegd op 30 april 2025).

²⁸³ Gerechtshof Amsterdam 27 september 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:274, r.o. 3.1.

ontbindingsprocedure.²⁸⁴ Het laatste middel houdt in dat de verhuurder de rechter vraagt om gezien de omstandigheden de huurovereenkomst op te zeggen in de zin van artikel 7:231 lid 1 BW.

Ook overlast of intimidatie veroorzaakt door een derde, bijvoorbeeld medebewoners, kan onder bepaalde omstandigheden aan de huurder worden toegerekend op grond van artikel 7:219 BW.²⁸⁵ Als de huurder op de hoogte was van de overlast of de intentie hiertoe en desondanks geen passende maatregelen heeft genomen om dit te voorkomen, kan het gedrag aan de huurder worden toegerekend omdat het in strijd wordt geacht met het beginsel ‘goed huurderschap’.²⁸⁶ Bij de beantwoording van de vraag of daarvan sprake is, dient rekening te worden gehouden met alle omstandigheden van het geval, zoals de vraag of er voldoende verband bestaat tussen de gedragingen van de derden en het gebruik van het gehuurde.²⁸⁷

2.3.3.1 – Bodemprocedure jegens de overlastveroorzakende huurder

De meest gebruikte grondslag in een gerechtelijke procedure bij overlastsituaties is artikel 7:213 BW, waarin het beginsel van goed huurderschap is vastgelegd. Dit beginsel wordt in samenhang toegepast met het beginsel ‘gebrek’ uit artikel 7:204 lid 2 jo 7:206 lid 1 BW. Omdat het beginsel van goed huurderschap een open norm is, wordt in de huurovereenkomst nader gespecificeerd wat hieronder wordt verstaan.²⁸⁸

Het beginsel van goed huurderschap vormt de grondslag voor een vordering van een gedragsaanwijzing in de zin van artikel 3:296 BW. Dit betreft een vordering tot nakoming van de huurovereenkomst, die onderling kan worden afgesproken tussen de verhuurder en de

²⁸⁴ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; Rb. Limburg 15 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:295, r.o. 3.3

²⁸⁵ Tuinman 2003, p. 3. Zie ook: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3381, r.o. 4.2

²⁸⁶ Tuinman 2003, p. 3; Vols 2015, p. 58; Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3381, r.o. 4; Gerechtshof Amsterdam 25 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1470, r.o. 3.10-3.11; Rb. Oost-Brabant 25 mei 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:2602, r.o. 4.18

²⁸⁷ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3381, r.o. 4.2

²⁸⁸ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; Mr. Ali Harmanci, e-mail, d.d. 18 april 2025; Rb. R’dam 17 december 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:12982, r.o. 5.1. Zie ook: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 3 oktober 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:8307, r.o. 3.3.

overlastveroorzakende huurder. Als de medewerking uitblijft kan dit ook via rechter worden opgelegd.²⁸⁹ Aan een door de rechter opgelegde gedragsaanwijzing kan een dwangsom gekoppeld worden om de naleving af te dwingen.²⁹⁰ De rechter beoordeelt of sprake is van handelingen die in strijd zijn met het beginsel van goed huurderschap en de huurovereenkomst en overweegt vervolgens of het gezien de belangen van de partijen noodzakelijk is om een gedragsaanwijzing op te leggen.²⁹¹ Gezien de ernst wordt dit meestal in een kortgedingprocedure gevorderd – dit wordt in het volgend kopstuk behandeld.

Als een gedragsaanwijzing als maatregel niet helpt om de overlast en/of intimidatie te stoppen, kan een ontbindingsvordering worden ingediend. Het beginsel van goed huurderschap biedt ook de grondslag voor een ontbindingsvordering in de zin van artikel 7:231 lid 1 jo. 6:265 BW. Dit is het zwaarste middel dat openstaat voor een verhuurder, aangezien het feitelijk leidt tot ontruiming. Daarbij maakt de rechter een belangenafweging, waarbij er gelet wordt op alle omstandigheden om te beoordelen of deze dermate erg zijn dat de ontbinding van de huurovereenkomst ter zijde van de overlastveroorzakende huurder gerechtvaardigd is.²⁹² De rechter weegt het woongenot van het slachtoffer tegen het woongenot van de overlastveroorzakende huurder.²⁹³ Daarbij wordt ook meegewogen of huurders (van een woningcorporatie) redelijkerwijs hebben geweigerd om mee te werken aan voorstellen van de verhuurder, zoals buurtbemiddeling, die gericht zijn op het aanpakken van de overlast.²⁹⁴

Daarnaast beoordeelt de rechter of er sprake is van structurele overlast en/of intimidatie die over een langere periode plaatsvindt, afhankelijk van de ernst kan dit al het geval zijn bij een periode

²⁸⁹ Jeths, De Jongh & Vols 2015, p. 15.

²⁹⁰ Jeths, De Jongh & Vols 2015, p. 16.

²⁹¹ Rb. Den Haag, 26 februari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:2621, r.o. 4.4, 4.10.

²⁹² Tuinman 2003, p. 3; Dammingh 2019, p. 17; Heering & Reimert 2010, par. 4.2; Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3381, r.o. 4.2; Gerechtshof Amsterdam 25 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1470, r.o. 3.10-3.11; Rb. R'dam 2 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9034, r.o. 4.2.

²⁹³ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.2; Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 3 oktober 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:8307, r.o. 3.2; Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 maart 2023, ECLI:NL:GHARL:2024:2123, r.o. 3.18.

²⁹⁴ Artikel 51 lid 1 sub c van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015; Tuinman 2003, p.2. Zie ook Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 april 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:3343, r.o. 4.6; Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 7 juni 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:4579, r.o. 2.9

van ongeveer zes maanden.²⁹⁵ Uit ons jurisprudentieonderzoek blijkt dat het in de meeste gevallen gaat om situaties waarin de overlast al twee tot drie jaar voortduurt.²⁹⁶

Bij zowel een vordering tot gedragsaanwijzing als een vordering tot ontbinding liggen de stelplicht en bewijslast bij de verhuurder, waardoor de verhuurder verplicht is om alles goed te documenteren, waaronder alle verklaringen, klachtmails, proces-verbalen, bestuurlijke rapportages, beeldmateriaal en ook alle getroffen maatregelen om dit probleem op te lossen.²⁹⁷ Zoals besproken in paragraaf 2.3.1 is het bewijs wat het slachtoffer en andere belanghebbende hebben verzameld ook van belang.

2.3.3.2 – Kortgedingprocedure jegens de overlastveroorzakende huurder

Een gedragsaanwijzing in de zin van artikel 3:296 jo. 7:213 BW kan ook aan de hand van een kortgedingprocedure door het slachtoffer worden gevorderd. Zoals uitgewerkt in paragraaf 2.3.1 betreft dit een versnelde procedure, waarbij er sprake moet zijn van een spoedeisend belang dat meebrengt dat er niet kan worden gewacht op een uitspraak in een bodemprocedure.²⁹⁸ Daarnaast moet de zaak niet zodanig ingewikkeld zijn dat er een uitgebreid feitenonderzoek nodig is, aangezien het horen van getuigen niet is toegestaan in een kortgedingprocedure.²⁹⁹ De voorzieningenrechter beoordeelt of sprake is van gedrag dat in strijd is met het beginsel van goed huurderschap en overweegt vervolgens of het, gelet op de spoedeisendheid van de situatie, noodzakelijk is om een gedragsaanwijzing op te leggen gezien het belang van de omwonenden en de verhuurder.³⁰⁰

²⁹⁵ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

²⁹⁶ Gerechtshof Den Haag 12 maart 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:370, r.o. 3.2, zie ook: Gerechtshof Den Haag 26 september 2023 ECLI:NL:GHDHA:2023:1811, r.o. 3.8-3.10 jo Rb. R'dam 13 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9962, r.o. 2.4 jo Rb. R'dam 2 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9034, r.o. 2.6

²⁹⁷ Tuinman 2003, p. 2; Jeths, De Jongh & Vols 2015, p. 15; Artikel 150 Rechtsvordering; HR 28 September 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810, r.o. 3.7, 3.8; Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 3 oktober 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:8307, r.o. 3.6

²⁹⁸ Artikelen 254 lid 1 Rechtsvordering.

²⁹⁹ Artikel 256 Rechtsvordering.

³⁰⁰ Rb. Noord-Nederland 22 december 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:5495, r.o. 4.2, 4.9-4.10.

Gezien de ernst van de situatie kan de verhuurder een ontbindingsvordering indienen via een kortgedingprocedure in de zin van artikel 7:231 lid 1 jo 6:265 BW. Voorzieningenrechters hanteren een grote terughoudendheid bij het toekennen van een ontbinding in kort geding, aangezien ontruiming vergaande en veelal onomkeerbare gevolgen heeft.³⁰¹ Bovendien leent een kortgedingprocedure zich niet voor een complex feitenonderzoek, wat vaak wel nodig is bij betwistende feiten.³⁰²

Een vordering tot ontruiming van het gehuurde wegens (gestelde) tekortkomingen kan in kort geding daarom slechts worden toegewezen, indien in voldoende mate komt vast te staan dat de bodemrechter een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming op deze grond hoogstwaarschijnlijk zal toewijzen.³⁰³ De lat ligt daarmee dus hoger in een kort geding. De rechter past bij de belangenafweging grote terughoudendheid toe en weegt het woongenot (waaronder ook veiligheid) van het slachtoffer en/of omwonende af tegen het belang van de overlastveroorzakende huurder bij voortzetting van de huurovereenkomst.³⁰⁴ Bij deze afweging wordt gelet op de ernst en de duur van de overlast, die niet enkel een subjectieve beleving is maar ook met aantoonbaar bewijs moet worden onderbouwd.³⁰⁵

2.3.3.3 – Ontruiming bij overlast en/of intimidatie door huurders met psychische problematiek

De belangenafweging zal afwijken wanneer er sprake is van een overlastgevende huurder met psychische problematiek. De rechter zal mogelijk meer oog hebben voor deze problematiek, en de belangen om de woning te behouden en de daarmee komende stabiliteit voor de overlastgevende huurder zwaarder meewegen. Uit jurisprudentie blijkt echter dat de psychische toestand van de

³⁰¹ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.2. Zie ook: Rb. Rotterdam 19 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7841, r.o. 4.5. Deze terughoudendheid houdt ook verband met 8 EVRM dat wordt behandeld in hoofdstuk 4.

³⁰² Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.2. Zie ook: Rb. Rotterdam 19 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7841, r.o. 4.5

³⁰³ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.2; Rb. Amsterdam 4 april 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2164, r.o. 4.1.

³⁰⁴ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.3. Zie ook Rb. Zeeland-West-Brabant 5 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1437, r.o. 5.3.

³⁰⁵ Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732, r.o. 4.6

overlastgever niet doorslaggevend is.³⁰⁶ Rechtbank Gelderland stelde expliciet dat psychische problematiek niet betekent “dat daardoor ontruiming in geen geval kan worden toegewezen”.³⁰⁷ “Het blijft een belangenafweging”.³⁰⁸ Omdat nuancerings en omstandigheden doorslaggevend kunnen zijn, vergt dit leerstuk een grondige analyse met aandacht voor de specifieke context.

In de zaak Rechtbank Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673 vorderde Woningcorporatie Oosterpoort Wonen de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning wegens ernstige en langdurige (nachtelijke) geluidsoverlast, wateroverlast, woedeaanvallen en rookontwikkeling jegens een broer en zus.³⁰⁹ Een van hen heeft psychiatrische problemen, waaronder depressie, PTSS, en chronische afhankelijkheid. Omwonenden hebben meermaals geklaagd bij de corporatie en bij de politie.³¹⁰

De kantonrechter wijst de vordering dan ook toe. De huurder handelt in strijd met haar verplichting zich als goede huurder te gedragen, en de tekortkoming is zo ernstig en structureel dat ontruiming is gerechtvaardigd.³¹¹ De rechter benadrukt de verhuurders verantwoordelijkheid wat betreft waarborging van het woongenot van omwonenden die van haar huren.³¹² De overlast, waaronder slaapproblemen, dwingt de bewoners namelijk om uit te wijken naar andere slaapplekken of zelfs te verhuizen.³¹³ Op basis van de klachten van omwonenden is Oosterpoort verplicht op te treden. Eerdere maatregelen en inspanningen vanuit de verhuurder hebben geen resultaat gehad.³¹⁴ Omdat de situatie voor zowel de omwonenden als Oosterpoort onhoudbaar is, en er geen concreet verbetering in zicht is, weegt het belang van Oosterpoort bij de ontruiming zwaarder.³¹⁵

³⁰⁶ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673.

³⁰⁷ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.4.

³⁰⁸ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.4.

³⁰⁹ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 3.2.

³¹⁰ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 3.2.

³¹¹ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.6.

³¹² Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.7.

³¹³ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.7.

³¹⁴ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.7.

³¹⁵ Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673, r.o. 4.6.

In de zaak Rechtbank Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, komt de rechtbank tot hetzelfde oordeel als bovengenoemde zaak. De zaak betreft een huurder die kampt met schizofrenie, en sinds 1996 in de woning woont.³¹⁶ Hij is overlastgevend gedrag gaan vertonen doordat hij is gestopt met het innemen van zijn medicatie. Ook is er een zorgmachtiging afgegeven.³¹⁷ Hij veroorzaakt structureel ernstige overlast en intimidatie in de vorm van schreeuwen, schelden, woede-uitbarstingen, vloeken, en heeft twee ramen van de woning kapotgeslagen. Zijn gedrag wordt dan ook als beangstigend ervaren door omwonenden.³¹⁸

Woningstichting Kennemer Wonen vordert wegens bovenstaande ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. De kantonrechter wijst de vordering toe, aangezien de huurder handelt in strijd met zijn verplichting om zich als goede huurder te gedragen.³¹⁹ Het structurele en ernstige karakter van de overlast en intimidatie rechtvaardigt de ontruiming. Wederom benadrukt de rechtbank dat de verhuurder ook de belangen van haar andere huurders moet beschermen en hun woongenot moet waarborgen.³²⁰

De rechtbank weegt in haar belangenafweging mee dat Kennemer Wonen meermaals heeft geprobeerd in gesprek te gaan met de gedaagde en drie keer vrijwillige gedragsaanwijzingen gestuurd. De gedaagde heeft geen enkele keer gereageerd.³²¹ De rechtbank onderkent dat het verdere verloop van het zorgtraject onzeker is, en afhankelijk is van de motivatie van de gedaagde. De gedaagde heeft de afgelopen jaren ook zorg ontweken.³²² Er is daarom ook “onvoldoende concreet zicht op verbetering”.³²³

De aandoening en de zorgmachtiging leiden “niet tot een ander oordeel”, al is het aannemelijk dat het gedrag voortvloeit uit de aandoening.³²⁴ Met andere woorden: de aanwezigheid van een

³¹⁶ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 3.2.

³¹⁷ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.9.

³¹⁸ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.3.

³¹⁹ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.

³²⁰ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.5.

³²¹ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.6.

³²² Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.9.

³²³ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, r.o. 4.9.

³²⁴ Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364, de zaak in het kort.

psychiatrische stoornis speelt geen doorslaggevende rol meer als de overlast aantoonbaar ernstig en structureel is. De rechtbank weegt het belang van de buurt (veiligheid en rust) zwaarder dan het belang van de huurder om in de woning te blijven, ook al heeft deze medische problematiek.

In de zaak Rechtbank Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239 hanteert de rechter hetzelfde beoordelingskader. Het gaat om een huurder met ernstige psychische problematiek, die inmiddels ook gedwongen was opgenomen. Zij veroorzaakte structurele overlast en intimidatie richting omwonenden, waaronder fysieke bejegening van een medebewoner en onopzettelijke brandstichting.³²⁵ Haar woning was bovendien ernstig vervuild en brandgevaarlijk.³²⁶

Woningcorporatie WonenBregburg vorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming. De rechtbank wees deze vordering toe. Hoewel de gevolgen voor de huurder ingrijpend zijn en haar gedrag naar alle waarschijnlijkheid voortkomt uit haar psychische toestand, weegt de rechter de structurele en ernstige overlast zwaarder. Dat is zo, want er is van verbetering geen sprake: na het bezoek van WonenBregburg en de waarschuwingsbrief van 26 november 2024 blijkt dat de situatie niet is veranderd.³²⁷ De zorgmachtiging wordt verlengd en de psychische toestand van de huurder is verslechterd.³²⁸ Omdat er geen concreet zicht is op verbetering en de verhuurder verantwoordelijk is voor de veiligheid en het woongenot van andere huurders, wordt de ontruiming gerechtvaardigd geacht.³²⁹ Ook is relevant dat de rechter erkent dat de huurder een tussenoplossing nodig heeft vanwege de lange wachttijd voor beschermd wonen.³³⁰ Toch hoeft WonenBregburg de woning niet beschikbaar te houden. Het belang van de corporatie én de schaarste op de woningmarkt worden meegewogen: de woning mag aan iemand op de wachtlijst worden toegewezen.³³¹ Hiermee laat de rechter zien dat ook de bredere maatschappelijke context, zoals woningnood, onderdeel is van de belangenafweging.

³²⁵ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.6.

³²⁶ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.6.

³²⁷ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.6 – 5.7.

³²⁸ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.6.

³²⁹ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.7.

³³⁰ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.7.

³³¹ Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239, r.o. 5.7.

Uit de bovenstaande uitspraken blijkt dat toegewezen ontruimingsvorderingen vaak betrekking hebben op situaties waarin meerdere omwonenden langdurig en ernstig overlast ervaren. In veel van deze zaken is sprake van meerdere melders. Als er slechts één slachtoffer is, is het daarom raadzaam om verklaringen van omwonenden te verzamelen ter ondersteuning.

Daarnaast speelt de inspanningsverplichting van de verhuurder mee. De rechter kijkt of de verhuurder serieus geprobeerd heeft de situatie te verbeteren, bijvoorbeeld door gesprekken te voeren of hulpverlening in te schakelen. Zonder aantoonbare inzet wordt een vordering minder snel toegewezen. Een ander belangrijk punt is dat ontruiming echt wordt gezien als het ultimum remedium. De rechter gaat pas over tot ontbinding en ontruiming als er geen concreet zicht is op verbetering van de psychische toestand van de huurder, en daarmee ook van de situatie zelf. Dat blijkt bijvoorbeeld uit het structureel weigeren van hulp, het afhouden van begeleiding of het vermijden van contact.

De volgende zaak wijkt iets af van de lijn die uit de jurisprudentieanalyse naar voren komt, en brengt nuancering aan op twee punten: ontruiming als ultimum remedium en de veronderstelde verplichting van de huurder om zorg te accepteren.

Rechtbank Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257 heeft de rechter geoordeeld over een huurder met Asperger die medewerkers van Woonbedrijf fysiek en verbaal heeft geïntimideerd en eigendommen heeft vernield.³³² Ondanks deze ernstige tekortkoming wijst de rechtbank de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming af.³³³ De psychische toestand van de huurder speelt hierin een doorslaggevende rol. In plaats van een onvoorwaardelijke ontbinding wijst de rechter een vordering tot voorwaardelijke ontruiming toe – dat houdt in dat de huurder in de woning mag blijven, maar alleen als hij zich aan opgelegde voorwaarden houdt.³³⁴ Ook legt de rechter een strikte gedragsaanwijzing op, omdat niet kan

³³² Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257, r.o. 2.1 en 3.2.

³³³ Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257, r.o. 4.10.

³³⁴ Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257, r.o. 4.14.

worden uitgesloten dat de gedaagde zijn gedrag niet zal aanpassen gelet op het verleden.³³⁵ Bij overtreding volgt alsnog ontruiming. Dit laat zien dat de rechter een ontbinding van de overeenkomst en dus ontruiming van de woning als ultimum remedium ziet. Ten aanzien van het verwijt dat de huurder hulpverlening weigert, overweegt de rechter dat hiervoor geen contractuele verplichting bestaat. Dit betekent dat de huurder niet verplicht is hulpverlening te accepteren. Er zijn geen afspraken gemaakt over begeleiding in de huurovereenkomst, dus het weigeren daarvan vormt geen tekortkoming.³³⁶ Een verhuurder kan dit alleen als grond gebruiken als daarover iets is vastgelegd.³³⁷

2.3.3.4 – Woningcorporaties en particuliere verhuurders

Verhuurders kunnen zowel particulier als woningcorporaties zijn. Volgens de wet gelden voor woningcorporaties zwaardere verplichtingen omtrent het waarborgen van een veilige woonomgeving. Dit komt doordat woningcorporaties verplicht zijn bij te dragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden, zoals blijkt uit artikel 45 lid 2 sub f Woningwet.³³⁸ Daarnaast wordt in artikel 51 lid 1 sub c punt 2 en 3 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 nader uitgewerkt hoe er moet worden bijgedragen aan de leefbaarheid. Daaruit volgt dat woningcorporaties onder meer dienen bij te dragen aan de voorkoming van overlast en het bevorderen van veiligheid.³³⁹ In de praktijk wordt op deze artikelen geen expliciet beroep gedaan door advocaten die procederen namens slachtoffers wanneer verhuurders onvoldoende actie ondernemen om het probleem te verhelpen.³⁴⁰ Deze

³³⁵ Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257, r.o. 4.18.

³³⁶ Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257, r.o. 4.12.

³³⁷ Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257, r.o. 4.12.

³³⁸ Artikel 45 lid 2 sub f Woningwet luidt: ‘Het gebied van de volkshuisvesting omvat uitsluitend het door de toegelaten instelling of door een met haar verbonden onderneming: bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden;’. De term ‘toegelaten instelling’ bevat ook woningcorporaties in de zin van artikel 19 lid 1 Woningwet. Zie ook: Goeman THIP 2021, p. 22; Mr. Ali Harmanci, e-mail, d.d. 18 april 2025.

³³⁹ Artikel 51 lid 1 sub C van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015.

³⁴⁰ Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025; Mr. Maaike Cohen, interview met vastgoedadvocaat bij Corten De Geer Vastgoedadvocaten, d.d. 20 Maart 2025.

artikelen zijn momenteel vooral van belang voor de Autoriteit Woningcorporaties (AW) als handhavingsautoriteit en gemeentes.³⁴¹

Het beginsel ‘leefbaarheid’ zou mogelijk breder kunnen worden ingezet als een extra argument om woningcorporaties aan te sporen om meer bescherming te bieden aan slachtoffers in dit soort gevallen.³⁴² Uit een arrest blijkt dat wanneer een huurder herhaaldelijk meerdere medebewoners lastigvalt, dit door de rechter kan worden beschouwd als een aantasting van de leefbaarheid, wat een grond kan vormen voor juridische maatregelen.³⁴³ Helaas is hierover vooralsnog weinig jurisprudentie en literatuur beschikbaar, waardoor deze beschouwing slechts van theoretisch aard is.

2.4 – Tussentijdse conclusie

Huurders die slachtoffer worden van ernstige vormen van overlast en intimidatie kunnen zelfstandig een beroep doen op artikel 6:162 BW waarbij wordt gevorderd dat de overlastveroorzakende buur zijn gedraging staakt onder voorbehoud van een dwangsom of dat er schadevergoeding wordt toegekend. Het slachtoffer kan ook een kortgedingprocedure starten, die doorgaans sneller verloopt.

Het op eigen initiatief starten van een procedure wegens onrechtmatige overlast door een buur vergt doorgaans een aanzienlijke inzet van tijd en middelen. De bewijslast ligt bij de eiser, die moet aantonen dat sprake is van onrechtmatig gedrag in de zin van artikel 6:162 BW. Dit betekent dat niet alleen het gedrag zelf moet worden aangetoond, maar ook dat dit heeft geleid tot schade, en dat er een duidelijk verband bestaat tussen de gedragingen en de schade. Een zorgvuldige onderbouwing met bijvoorbeeld logboeken, verklaringen van omwonenden en audiovisueel materiaal is daarbij van groot belang.

³⁴¹ ‘Leefbaarheid’, ilent.nl (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025); Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, d.d. 27 maart 2025.

³⁴² Mr. Maaike Cohen, interview met vastgoedadvocaat bij Corten De Geer Vastgoedadvocaten, d.d. 20 Maart 2025.

³⁴³ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 april 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:3343, r.o. 4.; Mr. Ali Harmanici, E-mail, d.d. 14 april 2025.

Vanwege de vereiste inspanning, de kosten en het feit dat het niet eenvoudig is om dergelijk bewijs aan te leveren, wordt deze stap vaak beschouwd als een uiterste middel. Een juridische procedure wordt pas overwogen wanneer eerdere pogingen, zoals buurtbemiddeling of hulp van instanties, onvoldoende hebben opgeleverd om de situatie te verbeteren.

In een kortgedingprocedure kan de eiser stellen dat er sprake is van ernstige en structurele overlast. Bij de vraag of overlast structureel is, fungeren de duur van de overlast en het vooruitzicht van de situatie als aanknopingspunten. Er is geen objectief wettelijk minimum voor de duur bij structurele overlast. Als de eiser stelt dat de overlast een jaar lang duurt en de gedaagde betwist het niet, hoeft de kortgedingrechter niet verder te kijken naar hoe vaak de overlast echt heeft plaatsgevonden in die tijdsperiode – wordt het wel betwist, dan moet er aannemelijk worden gemaakt dat de overlast binnen die tijdsperiode frequent was.³⁴⁴ De duur kan onder andere worden bewezen met behulp van logboeken en andere vermeldingen van overlast die zijn voorzien van een datum.

Het voortuitzicht kan worden afgeleid op basis van de duur, alsook de maatregelen die al tegen de gedaagde zijn getroffen en de situatie na de getroffen maatregelen. Als de gedaagde na verscheidene waarschuwingen doorgaat met het veroorzaken van overlast en niet bereid is zich aan te passen, is het vooruitzicht negatief. Het is belangrijk om bewijs te verzamelen omtrent getroffen maatregelen, door bijvoorbeeld de verhuurder te vragen of er maatregelen zijn genomen tegen de persoon die de overlast veroorzaakt. Als het daarentegen blijkt dat er al maatregelen zijn getroffen die de overlast voldoende kunnen tegengaan, zal het vooruitzicht positiever zijn.

Naast het bewijzen van het structurele gedeelte dient de ernst ook te worden bewezen. De ernst kan worden bewezen op basis van psychologische gevolgen (stress, angstgevoelens, slapeloosheid) voor de eisers en omwonenden. Deze gevolgen kunnen worden ondersteund door verklaringen van omwonenden en medische geschriften van (huis)artsen die de omwonenden hebben onderzocht. Ook kan tegenstand een rol spelen bij het bepalen van de ernst. Als een eiser veel schriftelijke verklaringen en/of handtekeningen verzameld van omwonenden die lijden onder

³⁴⁴ Rb. Midden-Nederland, 14 september 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:6719, r.o. 4.7.

de overlast van gedaagden, vergroot dit de kans dat de overlast meerdere omwonenden aangaat en niet alleen maar een burenruzie is.

Het slachtoffer kan zich ook tot de verhuurder wenden, aangezien deze de verplichting heeft om het woongenot van de huurder te waarborgen, zoals voortvloeit uit artikel 7:203 jo. 7:204 lid 2 BW en het beginsel van goed verhuurderschap.

Vooraf gevallen waar de overlastveroorzakende huurder ook onder dezelfde verhuurde valt, moet de verhuurder optreden door voldoende passende maatregelen te treffen. Van onvoldoende optreden is sprake wanneer de verhuurder op de hoogte is gebracht van de overlast en er geen redelijke maatregelen worden getroffen, waaronder het starten van een onderzoek, bemiddeling, waarschuwingen of in zeer ernstige gevallen ontbindingsprocedures starten.

Indien de verhuurder onvoldoende maatregelen treft, kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Het slachtoffer, tevens de huurder, kan een rechtszaak starten jegens de verhuurder. Als de feiten daartoe aanleiding geven, kan een slachtoffer, tevens de huurder, ook via een kortgedingprocedure de verhuurder te dwingen een passende maatregel te treffen tegen de overlastveroorzakende huurder.

Aan de hand van het beginsel ‘goed huurderschap’ uit artikel 7:213 BW, in combinatie met eventuele aanvullingen in de huurovereenkomst, kan de verhuurder een gedragsaanwijzing vorderen op grond van artikel 3:296 BW. Dit kan in een bodemprocedure. Gezien de ernst kan dit ook in een kortgedingprocedure.

Daarnaast kan de verhuurder als laatste middel een ontbindingsvordering indienen op grond van artikel 7:231 jo. 6:265 BW. Dit kan zowel in een bodemprocedure als in een kortgedingprocedure. In een kortgedingprocedure past de voorzieningenrechter echter grote terughoudendheid toe bij het toekennen van een ontbinding, gelet op de vergaande en veelal onomkeerbare gevolgen daarvan. De rechter erkent de kwetsbaarheid van overlastgevend huurders met psychische



problematiek, maar het komt uiteindelijk neer op een belangenafweging. De onhoudbaarheid van de situatie is doorslaggevend voor de vraag of ontruiming gerechtvaardigd is.

Tenslotte hebben woningcorporaties zwaardere verplichtingen omtrent het waarborgen van een veilige woonomgeving. Woningcorporaties hebben namelijk een verplichting om bij te dragen aan de leefbaarheid in de woonomgeving. Ze dienen bij te dragen aan de voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid in de zin van artikel 42 lid 2 sub f Woningwet jo artikel 51 lid 1 sub c punt 2 en 3 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. Het beginsel ‘leefbaarheid’ zou mogelijk breder kunnen worden ingezet als een extra argument om woningcorporaties aan te sporen om meer bescherming te bieden aan slachtoffers in dit soort gevallen.

Hoofdstuk 3: Het Nederlandse strafrecht en de mogelijkheden om vrouwen te beschermen tegen overlast en intimidatie van door buren en/of (ex-)partners

In dit hoofdstuk is het de vraag in hoeverre het Nederlandse strafrecht bescherming biedt aan vrouwelijke huurders, met name alleenstaande vrouwen, wanneer zij worden geconfronteerd met ernstige overlast en intimidatie. Zoals in hoofdstuk 2 duidelijk is gemaakt gaat het bijvoorbeeld om het dreigen met fysiek geweld en het daadwerkelijk toepassen ervan, alsook intimiderende bejegening en seksuele intimidatie. Ook zal de focus weer liggen op daders als buren en huisgenoten.

De evaluatie zal juridisch-doctrinair van aard zijn, waarbij er ook weer wordt gebruikgemaakt van wettelijke bepalingen, jurisprudentie, kamerstukken en academische literatuur. Er wordt ook gekeken naar de OM-richtlijnen omtrent wettelijke bepalingen die van relevantie lijken te zijn voor het onderzoek.

3.1 – Belaging

De eerste delictsomschrijving uit het Wetboek van Strafrecht die voor dit rapport zal worden onderzocht, betreft artikel 285b Sr belaging. Het artikel luidt als volgt:

1 Hij, die wederrechtelijk stelselmatig opzettelijk inbreuk maakt op eens anders persoonlijke levenssfeer met het oogmerk die ander te dwingen iets te doen, niet te doen of te dulden dan wel vrees aan te jagen wordt, als schuldig aan belaging, gestraft met een gevangenisstraf van ten hoogste drie jaren of een geldboete van de vierde categorie.

*2 Vervolging vindt niet plaats dan op klacht van hem tegen wie het misdrijf is begaan.*³⁴⁵

Op het eerste gezicht lijkt belaging zeker van toepassing zijn bij de zaken die in dit onderzoek centraal staan. Zo richten wij primair onze focus op vrouwen die door een buur en/of ex-partner worden bedreigd en/of slachtoffer worden van fysiek geweld of intimiderende bejegening (waaronder ook seksuele intimidatie), waarbij de acties door deze vrouwen als een ongewenste inbreuk worden gezien op hun privéleven. Dit toont ogenschijnlijk overeenkomsten met de

³⁴⁵ Artikel 285b lid 1 Wetboek van Strafrecht.

definitie van belaging zoals die is vastgesteld in artikel 285b Sr, nu belaging in artikel 285b Sr onder andere wordt omschreven als een wederrechtelijke en stelselmatige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, waarbij ‘persoonlijke levenssfeer’ in beginsel geldt als het privéleven van het slachtoffer.

In een beleidsrapport van het OM omtrent belaging wordt de laagste ondergrens van belaging omschreven als het maken van de inbreuk op de persoonlijke levenssfeer door een slachtoffer continu te bellen en/of sms’en en/of mailen over een langere tijdsperiode, waarbij continu contact opzoeken via sociale media ook als belagend gelden.³⁴⁶ Concrete voorbeelden van strafverzwarende vormen betreffen deze ondergrens in combinatie met het langs het huis rijden van een slachtoffer en/of voor het huis van het slachtoffer staan, alsook de ondergrens in combinatie met het contacteren van de werkgever, vrienden en/of familie.³⁴⁷ Andere strafverzwarende omstandigheden betreffen een dreigende aard en een grote frequentie, het doorgaan met het belagen wanneer er al contact is geweest met politie, en recidive.³⁴⁸

Het is ook mogelijk dat er bij een belagingszaak sprake is van fysiek geweld. In de praktijk is het al voorgekomen dat belaging de vorm aannam van huiselijk geweld dat werd gepleegd door een familielid. Zo ging het in een zaak uit 2003 om een vrouw die regelmatig werd geslagen en met de dood werd bedreigd door haar dochter, waarbij die dochter ook de ramen van slachtoffers huis vernielde en het slachtoffer meerdere malen uitschold.³⁴⁹ Alhoewel het vonnis niet concreet ingaat op in hoeverre het slachtoffer werd beperkt in haar functioneren, stelt de rechtbank dat de inbreuk zorgde voor een ondraaglijke levenssfeer voor het slachtoffer en dat belaging in deze zaak onder andere daarom kon worden bewezen, waarbij er in het vonnis werd gesproken van ernstig wangedrag door verdachte.³⁵⁰

³⁴⁶ Richtlijn voor strafvordering belaging (2020R007), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

³⁴⁷ Richtlijn voor strafvordering belaging (2020R007), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

³⁴⁸ Richtlijn voor strafvordering belaging (2020R007), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

³⁴⁹ Rb. Zutphen 19 juni 2003, ECLI:NL:RBZUT:2003:AH8569 (verkort vonnis, r.o. ‘bewezenverklaring’).

³⁵⁰ Rb. Zutphen 19 juni 2003, ECLI:NL:RBZUT:2003:AH8569 (verkort vonnis, r.o. ‘bewezenverklaring’).

Ook bewuste en langdurige (geluids-)overlast door buren kan in bepaalde gevallen als belaging worden gekwalificeerd. In een dergelijke zaak ging het om overlast die uiterlijk leek te zijn bedoeld om het slachtoffer zo lang en vaak mogelijk te storen, aangezien de verdachte in deze zaak doorging met de overlast desondanks meerdere waarschuwingen van de wijkbeheerder aan de verdachte, waarbij die overlast onder andere bestond uit geluidsoverlast in combinatie met een zeer negatieve houding ten opzichte van de slachtoffers, onder andere door de zoon van de slachtoffers dood te wensen en door op de ramen van slachtoffers te spugen.³⁵¹ Verbale bedreigingen kunnen dus ook als belagend gelden, waarbij de rechter doorgaans kijkt naar de aard, de duur, de frequentie en de intensiteit van de gedragingen, alsook de invloed die de gedragingen hebben op de persoonlijke levenssfeer (naar objectieve maatstaven) om te kijken of dergelijke gedragingen als belagend gelden.³⁵²

Het komt erop neer dat belaging veel vormen kan aannemen, waarbij bepaalde zaken van Bureau Clara Wichmann, Vrouwenrechtswinkel Amsterdam en stichtingen als Stichting Home Empowerment hebben gekregen ook gelijkenissen tonen met de leer omtrent artikel 285b Sr.³⁵³ Drie kenmerken zijn cruciaal bij het beoordelen van een zaak: wederrechtelijkheid, stelselmatigheid en inbreuk op de persoonlijke levenssfeer. De aard, de duur, de frequentie, de intensiteit en de invloed van de gedragingen zijn de cruciale aanknopingspunten voor het beantwoorden van de vraag of sprake is van stelselmatigheid.³⁵⁴

Belaging wordt ook vermeld bij de richtlijn voor strafvordering huiselijk geweld, alsook bedreiging, (zware) mishandeling en vernieling.³⁵⁵ Om die reden is het van belang dat er niet alleen op belaging wordt gefocust, maar ook op bedreiging en (zware) mishandeling, nu we primair

³⁵¹ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 2 april 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:4035

³⁵² Rb. Overijssel 8 augustus 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:2805, r.o. 4.3.1.

³⁵³ Bureau Clara Wichmann, e-mail, d.d. 31 januari 2025.

Raha Foroughifar, Emel Can, Rafia Aallouch, interview met Foroughifar & Can van Stichting Samenwonen-Samenleven en Aallouch van Stichting Home Empowerment, d.d. 7 maart 2025.

³⁵⁴ Parket bij de Hoge Raad, 28 januari 2025, ECLI:NL:PHR:2025:110, r.o. 2.3.2. In deze zaak werd de verdachte voor belaging veroordeeld, waarbij de Hoge Raad die veroordeling in stand hield (ECLI:NL:HR:2025:499).

³⁵⁵ Richtlijn voor strafvordering huiselijk geweld (2020R010), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

focussen op slachtoffers van overlast en intimidatie in de vorm van geweld, bejegening en seksuele intimidatie door een buur of ex-partner.

Nu de maximale gevangenisstraf voor belaging drie jaar betreft, heeft het een verjaringstermijn voor de duur van zes jaar.³⁵⁶

3.1.1 – Wederrechtelijkheid

Wederrechtelijkheid houdt in beginsel in dat een dader handelt met een belang dat niet door het positieve recht wordt erkend als een rechtsgeldig belang.³⁵⁷ Een goed voorbeeld van wederrechtelijkheid is een zaak waarbij de dader was doorgegaan met het lastigvallen van het slachtoffer, terwijl het slachtoffer al duidelijk had gemaakt zij met rust wilde worden gelaten en het gedrag van de dader niet goedkeurde, waarbij de dader ook doorging met de overlast nadat deze dader een stopgesprek had met de politie.³⁵⁸ Het komt er dus op neer dat er sprake is van wederrechtelijkheid wanneer de dader handelt zonder een rechtelijk erkend belang en het gebeurt tegen de wensen van het slachtoffer in.

3.1.2 – Stelselmatigheid

Wil er sprake van belaging zijn, dan moet er sprake zijn van een inbreuk die stelselmatig is. Voor het beantwoorden van de vraag of er sprake is van stelselmatigheid, stelt de bijbehorende jurisprudentie dat er moet worden gekeken naar de aard, de duur, de frequentie en de intensiteit van de handelingen van de belager, alsook de omstandigheid waaronder de handelingen hebben plaatsgevonden en de invloed van de gedragingen op de persoonlijke levenssfeer van het slachtoffer.³⁵⁹ Het hoeft ook niet het geval te zijn dat alle voornoemde aspecten bovenmatig aanwezig zijn, waardoor er bijvoorbeeld sprake kan zijn van gedragingen die kort van duur maar door de intensiteit toch indringend genoeg kunnen zijn voor de persoonlijke levenssfeer om als

³⁵⁶ ‘Verjaringstermijn misdrijven en overtredingen’, rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 5 mei 2025).

³⁵⁷ Van der Meij, in: T&C Strafrecht, commentaar op artikel 285b.

³⁵⁸ Rb. Gelderland 26 augustus 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:5832.

³⁵⁹ Parket bij de Hoge Raad, 28 januari 2025, ECLI:NL:PHR:2025:110, r.o. 2.3.2. In deze zaak werd de verdachte voor belaging veroordeeld, waarbij de Hoge Raad die veroordeling in stand hield (ECLI:NL:HR:2025:499).

belaging te kunnen gelden.³⁶⁰ Zo was er een zaak waar het slachtoffer over een duur van drie dagen berichten kreeg van de verdachte in de zaak, waarbij deze verdachte dreigde naaktfoto's te verspreiden van het slachtoffer. Deze zaak is toonaangevend, nu de Hoge Raad duidelijk maakt dat niet elke factor bovenmatig aanwezig hoeft te zijn om van stelselmatigheid te spreken: uiteindelijk moet er op basis van concrete omstandigheden van een geval worden beoordeeld of sprake was van stelselmatigheid, waarbij het mogelijk is dat er al stelselmatigheid is als een paar van de factoren in ernstige mate aanwezig zijn.³⁶¹ Daarentegen kan er ook sprake van belaging zijn als de gedragingen een minder dreigende aard hebben maar wel vaak afspelen over een lange periode, zoals het geval was bij de zaak van een vrouw die door het Hof werd veroordeeld nadat zij zich meerdere malen op hinderlijke wijze bij de woning van het slachtoffer bevond, het slachtoffer meerdere malen contacteerde en zelfs volgde binnen de Albert Heijn waar hij werkte, waarbij deze handelingen plaatsvonden over meer dan een jaar.³⁶² De Hoge Raad heeft deze uitspraak van het gerechtshof in stand gehouden, wat laat zien dat gedragingen die niet gewelddadig en/of bedreigend van aard zijn ook als belaging kunnen worden gekwalificeerd.³⁶³

3.1.3 – Een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer

In 2005 heeft de Hoge Raad vastgesteld dat het effect van de handelingen van een verdachte op een slachtoffer op deels objectieve maatstaven dient te worden getoetst bij de vraag of er sprake is van belaging, wat inhoudt dat enkel emotionele gevolgen en verstoringen in het dagelijks functioneren niet gelden als een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer in de zin van artikel 285b.³⁶⁴ Het komt er onder andere op neer dat het slachtoffer de handelingen door de verdachte niet wenst.³⁶⁵ Op basis van de bovenstaande bevindingen kan worden gesteld dat uit de concrete omstandigheden binnen een bepaald geval moet worden afgeleid of er sprake is van een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, waarbij de stelselmatigheid en de wederrechtelijkheid van de gedraging de belangrijkste factoren zijn bij de vraag of er sprake is van een dergelijke inbreuk.

³⁶⁰ Parket bij de Hoge Raad, 28 januari 2025, ECLI:NL:PHR:2025:110, r.o. 2.3.2. In deze zaak werd de verdachte voor belaging veroordeeld, waarbij de Hoge Raad die veroordeling in stand hield (ECLI:NL:HR:2025:499).

³⁶¹ HR 10 januari 2023, ECLI:NL:HR:2023:4, r.o. 2.4.

³⁶² HR 28 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:96, r.o. 3.2.1.

³⁶³ HR 28 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:96, r.o. 2.

³⁶⁴ HR 15 november 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU3495, r.o. 3.6.

³⁶⁵ Kamerstukken II 1997/98, 25768, nr. 5, p. 16.

In officiële kamerstukken is duidelijk toegelicht dat ‘persoonlijke levenssfeer’ elke situatie betreft waarin een slachtoffer aanspraak kan maken op privacy, waaronder het huis, de tuin en het erf.³⁶⁶ In een later kamerstuk is duidelijk gemaakt dat een mens het recht heeft om in het openbaar ook zichzelf te zijn - de persoonlijke levenssfeer geldt dus ook wanneer een slachtoffer zich in het openbaar bevindt en inbreuken op de levenssfeer ervaart.³⁶⁷ Ook het internet geldt als een ruimte waarin de persoonlijke levenssfeer kan gelden, nu belaging onder andere kan bestaan uit het herhaaldelijk ontvangen van ongevraagde verzoeken via sociale media.³⁶⁸ Voor de zaken waar wij onderzoek naar doen is het een gegeven dat er vrijwel altijd sprake is van een persoonlijke levenssfeer, nu het vrijwel altijd gaat om vrouwen die in huis lastig worden gevallen door burens en/of ex-partners in een huiselijke setting. Als de vrouw wordt lastiggevalen in de tuin of het gemeenschappelijke gangpad kan dit dus ook gelden als een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer.

3.1.4 – Klachtplicht

Over het algemeen kan artikel 285b Sr dus worden toegepast op bepaalde zaken waar wij onderzoek naar doen. Het is wel belangrijk om ook te kijken naar lid 2 van artikel 285b Sr. Daarin staat dat vervolging alleen kan plaatsvinden op basis van een ingediende klacht. Artikel 64 Sv stelt dat bij misdrijven als belaging (klachtdelicten), degene die direct slachtoffer is van het misdrijf ook degene is die het recht heeft de klacht in te dienen. Volgens artikel 164 Sv bestaat een klacht uit een aangifte met een verzoek tot vervolging. Uit de wet en jurisprudentie is niet direct duidelijk geworden of een aangifte in zichzelf al een verzoek tot vervolging kan zijn.

Wegens onduidelijkheden omtrent de klachtplicht is er verder onderzoek verricht. Daarvoor is er een bericht gestuurd naar de regionale politie. Volgens de politie komt het erop neer dat een expliciet verzoek tot vervolging niet nodig is als men aangifte doet en dat een aangifte omtrent belaging al geldt als een klacht in de zin van artikel 285b lid 2 Sr.³⁶⁹ Het is uiteindelijk aan het OM

³⁶⁶ Kamerstukken II 1997/98, 25768, nr. 5, p. 8.

³⁶⁷ Kamerstukken I 1999/2000, 25768, nr. 6, p. 6.

³⁶⁸ Richtlijn voor strafvordering belaging (2020R007), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

³⁶⁹ Regionale politie, e-mail, d.d. 11 maart 2025.

of er een vervolging komt of niet. In het bericht werd niet veel gezegd over waar de politie op let op grond van bewijs, maar er is wel gesteld dat een wijkagent een stopgesprek kan houden als er sprake is van stalken en/of bedreigen.³⁷⁰ Een stopgesprek geldt echter niet als een vorm van strafvervolging.

3.1.5 – Verantwoordelijkheden van de verhuurder

Het is inmiddels duidelijk geworden dat een vrouw die overlast ervaart en/of wordt mishandeld door een buur of ex-partner aangifte kan doen op basis van belaging in de zin van artikel 285b. Het is op basis van de jurisprudentie en de wetgeving echter niet duidelijk geworden of de verhuurder ook een rol kan hebben in dergelijke zaken. Als men op rechtspraak.nl zoekt met termen als “verhuurder” en “medeplicht*”, krijgt men geen zaken te zien omtrent de rol van de verhuurder bij belaging en/of andere soortgelijke delicten. “Verhuurder” en “belaging” levert ook geen zaken op omtrent medeplichtigheid van een verhuurder bij zaken waarbij een huurder wordt belaagd door een derde.

Als een verhuurder een huurder direct belaagt, dan kan die huurder de verhuurder zeker aangeven. Een belager is eenmaal een belager. Het is echter gecompliceerder wanneer een huurder door een andere huurder wordt belaagd en de verhuurder bewust niet ingrijpt. Kan die verhuurder dan medeplichtig zijn voor belaging?

Ter aanleiding van deze vragen is er besloten om vragen te stellen aan partijen die er deskundiger over zijn. In het bericht dat naar de politie werd gestuurd is ook gevraagd of er medeplichtigheid kan ontstaan aan de kant van de verhuurder wanneer een huurder een belagende huurder aangeeft bij de politie. Aldus de politie is de verhuurder in een dergelijk geval niet meteen medeplichtig, nu het bij een aangifte gaat om een verzoek tot vervolging dat is gericht op de persoon die direct stalkt en/of dreigt en/of overlast veroorzaakt.³⁷¹

³⁷⁰ Regionale politie, e-mail, d.d. 11 maart 2025.

³⁷¹ Regionale politie, e-mail, d.d. 11 maart 2025.

Volgens docent en strafrechtserveringsdeskundige Richard Gerding, aan wie enkele vragen zijn gesteld voor het onderzoek, zou het in theorie wel kunnen. Meneer Gerding heeft gesteld dat medeplichtigheid bij of tot een strafbaar feit uiteindelijk aan de concrete omstandigheden van het geval ligt – daarvoor kan men het toetsingskader van artikel 48 Sr gebruiken (het algemene toetsingskader van medeplichtigheid). Wanneer een verhuurder welbewust middelen en/of gelegenheid verschaft (zoals omschreven in artikel 48 Sr) om de uitvoering van een strafbaar feit te vergemakkelijken voor de hoofdpleger, kan er sprake zijn van medeplichtigheid, en volgens meneer Gerding vormt belaging daar geen uitzondering bij. Wanneer een verhuurder middelen en/of gelegenheid verschaft aan een huurder die een andere huurder belaagt, kan men dus zeker in de sfeer van medeplichtigheid kunnen komen. Daarbij gaf meneer Gerding de volgende casus: er is een ‘vervelende huurder’ die huurbescherming heeft en de verhuurder wil die vervelende huurder weg hebben. Vervolgens geeft de verhuurder doelbewust een huurwoning aan een nieuwe bewoner naast of boven de vervelende huurder, waarna die nieuwe bewoner – met medeweten van de verhuurder – zeer veel overlast veroorzaakt en het leven van de ‘vervelende huurder’ zuur maakt en haar belaagt.³⁷²

Als een verhuurder een gemene huurder naast een slachtoffer laat wonen, wetende dat er belaging tot gevolg zal zijn en dit welbewust laat gebeuren, dan kan er volgens hem dus sprake zijn van medeplichtigheid tot belaging, aangezien de verhuurder het slachtoffer weg wil en welbewust middelen en gelegenheid verschaft aan een gemene huurder die het leven van een slachtoffer zuur maakt. Het (voorwaardelijk) opzet aan de kant van de verhuurder moet dan worden bewezen om te kunnen spreken van medeplichtigheid.

³⁷² Gesprek met meneer Gerding, d.d. 19 februari 2025.

3.2 – Bedreiging met een ernstig misdrijf

*‘Bedreiging met openlijk in vereniging geweld plegen tegen personen of goederen, met geweld tegen een internationaal beschermd persoon of diens beschermde goederen, met enig misdrijf waardoor gevaar voor de algemene veiligheid van personen of goederen of gemeen gevaar voor de verlening van diensten ontstaat, met de misdrijven omschreven in de artikelen 241 en 243, met enig misdrijf tegen het leven gericht, met gijzeling, met zware mishandeling of met brandstichting, wordt gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste drie jaren of geldboete van de vierde categorie’.*³⁷³

Bij artikel 241 en 243 Sr gaat het respectievelijk om opzetaanranding en opzetverkrachting. Nu de maximale gevangenisstraf voor bedreiging drie jaar betreft, heeft het een verjaringstermijn voor de duur van zes jaar.³⁷⁴

3.2.1 – Vrees tot levensverlies en/of zwaar letsel

Aldus de Hoge Raad moet er voor een veroordeling van bedreiging sprake zijn geweest van een dreigement dat qua aard en/of onder zodanige omstandigheden kon leiden tot doodsangst bij het slachtoffer.³⁷⁵ Een redelijke vrees voor een zware mishandeling kan ook genoeg zijn om te spreken van een effectieve bedreiging.³⁷⁶

In tegenstelling tot 285b Sr is er geen sprake van een klachtdelict. Dit neemt echter niet weg dat het Openbaar Ministerie de enige is het met het vervolgingsmonopolie op grond van het opportuniteitsbeginsel van artikel 167 Sv.

3.2.2 – De vorm van het dreigement

Zoals men kan zien in de wettekst van artikel 285 Sr is het niet vermeld dat de bedreiging mondeling of schriftelijk moet zijn om als een dreigement te gelden in de zin van artikel 285 Sr.

³⁷³ Artikel 285 lid 1, lid 2 Wetboek van Strafrecht

³⁷⁴ Verjaringstermijn misdrijven en overtredingen’, rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 5 mei 2025).

³⁷⁵ HR 7 juni 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3659, r.o. 3.3.

³⁷⁶ HR 11 december 2007, ECLI:NL:HR:2007:BB7701, r.o. 4.3.

Uit rechtspraak van de Hoge Raad blijkt onder andere dat er sprake kan zijn van een bedreiging als het dreigement non-verbaal is gedaan, zoals het geval is wanneer een verdachte een slachtoffer bedreigt door met een auto vlak langs het slachtoffer te rijden en abrupte bewegingen te maken, waardoor de Hoge Raad vond dat er sprake was van een dreigement die tot vrees voor het leven leidde.³⁷⁷

Context is ook van belang voor de vraag of er sprake is van een dreigement. Zo oordeelde Hoge Raad dat de uitlating ‘fuck you, ik gooi een handgranaat’, die was gedaan door een verdachte in een politiecel, geen strafbare bedreiging was, nu die in deze omstandigheden niet voor redelijke vrees voor levensgevaar kon zorgen bij de persoon naar wie dit dreigement was gericht.³⁷⁸ In een andere zaak waarin een verdachte – net na aangehouden te zijn voor winkeldiefstal - ‘ik sla de kop van je romp’ riep naar een beveiligder, volgde vrijspraak, waarbij het gerechtshof Leeuwarden stelde dat er eerder sprake was van een emotionele uitbarsting in een stressvolle situatie dan een daadwerkelijk strafbaar dreigement.³⁷⁹

3.2.3 – Wetenschap van de bedreiging

Het slachtoffer dat is bedreigd moet weten dat hij/zij door verdachte is bedreigd. Dit is door de Hoge Raad benadrukt, die ook heeft herhaald dat de verdachte de wetenschap heeft van het dreigement en de voornoemde vrees kon hebben gekregen door het dreigement, waarbij het opzet van de verdachte op twee onderdelen moet zijn gericht – op het kenbaar maken van het dreigement, en het veroorzaken van de vrees door middel van het dreigement.³⁸⁰

3.3 – Mishandeling

Bij mishandeling gaat het om een *opzettelijke benadeling van de gezondheid* in de zin van artikel 300 lid 4 Sr.³⁸¹ Door aanwezigheid van de OM-richtlijnen, het relatief concrete karakter van mishandeling (in tegenstelling tot het open karakter van belaging), alsook de uitgebreide vorm van

³⁷⁷ HR 16 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:11, r.o. 2.5.

³⁷⁸ HR 28 maart 2006, ECLI:NL:HR:2006:AV4191, r.o. 3.4.

³⁷⁹ Gerechtshof Leeuwarden 17 mei 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ5142, onder kopje ‘Vrijspraak’.

³⁸⁰ Gerechtshof 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2007:BB4551.

³⁸¹ Artikel 300 lid 4 Wetboek van Strafrecht.

de richtlijnen, kunnen de beleidsrapporten van het OM de enige bron zijn voor het bepalen wanneer juridisch sprake is van mishandeling bij een slachtoffer.

De richtlijn strafvordering huiselijk geweld geeft verschillende gradaties van ernst die zijn voorzien van voorbeelden. Er zijn daarbij gradaties van de ernst van het letsel en gradaties van de manier waarop letsel is aangebracht. De gradaties van letsel betreffen *‘geen letsel, wel pijn’*, *‘licht letsel’* en *‘zwaar letsel’*, en de gradaties van manieren van toebrenging betreffen – van minst tot meest ernstig – *‘een of meerdere klappen of schoppen’*, *‘slag/stootwapen, kopstoot of gegoooid voorwerp’* en *‘steekwapen, of een voorwerp dat als zodanig kan worden aangemerkt’*.³⁸²

Nu de maximale gevangenisstraf voor mishandeling drie jaar betreft,³⁸³ heeft het een verjaringstermijn voor de duur van zes jaar.³⁸⁴

3.3.1 – Zware mishandeling

Hiervoor moet er gebruik worden gemaakt van de richtlijn voor strafvordering zware mishandeling. Deze strafvorderingsrichtlijn vertoont twee gradaties van ernst (*‘zwaar lichamelijk letsel’* en *‘blijvende (ernstige lichamelijke gevolgen/invaliditeit/hulpbehoevendheid)’*) en vier gradaties van toebrengen van het lichamelijk letsel.³⁸⁵ De vier gradaties van toebrengen van het lichamelijk letsel betreffen: *‘a) Schoppen tegen het lichaam of slaan tegen het hoofd of het slachtoffer ergens in- of afduwen, b) gooien of slaan met een voorwerp dat geen wapen betreft of gooien van vuurwerp of met opzet op het slachtoffer inrijden met een auto, c) spuiten met een bijtende stof of brandmerken of opzettelijk een tatoeage aanbrengen, en d) steken met een mes of een vergelijkbaar voorwerp of kapotgeslagen glas of gebruik slagwapen/zwaar voorwerp/een fles of glas op het hoofd.’*³⁸⁶

³⁸² Richtlijn voor strafvordering huiselijk geweld (2020R010), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

³⁸³ Artikel 300 Wetboek van Strafrecht.

³⁸⁴ Verjaringstermijn misdrijven en overtredingen, rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 5 mei 2025).

³⁸⁵ Richtlijn voor strafvordering zware mishandeling (2020R009), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

³⁸⁶ Richtlijn voor strafvordering zware mishandeling (2020R009), om.nl (laatstelijk geraadpleegd op 25 april 2025).

Nu de maximale gevangenisstraf voor zware mishandeling in beginsel acht jaar betreft,³⁸⁷ heeft het een verjaringstermijn voor de duur van zes jaar.³⁸⁸

3.4 – Wel of geen aangifte doen binnen het strafrecht?

Zoals eerder in dit verslag is duidelijk gemaakt doen veel slachtoffers geen aangifte, onder andere omdat zij bang zijn en niet durven en/of omdat zij het idee hebben dat een aangifte doen nutteloos is. Het klopt dat er veel bewijs nodig is voor een aangifte, waarbij een aangifte het risico met zich meedraagt dat het OM er toch niet voor kiest om te vervolgen en er in plaats daarvan een stopgesprek plaatsvindt tussen een verdachte en een wijkagent, waarbij de kans bestaat dat de verdachte nog agressiever wordt.

Echter is het geen verkeerd idee om in bepaalde situaties aangifte te doen. Zo is het aanbevolen om tot aangifte over te gaan als minder ingrijpende maatregelen – waaronder het civiele recht (met name het huurrecht), het meldpunt en buurtbemiddeling – weinig tot geen effect hebben en/of het slachtoffer ernstige gevolgen ervaart, zoals fysieke mishandeling en mogelijk levensgevaar. Zo kunnen de eerdere pogingen om de situatie te verzachten via andere rechtsgebieden als bewijsmiddelen worden gebruikt als het uiteindelijk moet komen tot een aangifte. Delicten als mishandeling betreffen strafbare feiten waar een beleidssepot geen begrijpelijke reden zou zijn om niet te vervolgen, en in voorgaande zaken zijn aangiftes omtrent mishandeling met name geseponeerd wegens ‘gebrek aan bewijs’. Het is hoe dan ook van belang dat een slachtoffer zoveel mogelijk bewijs verzamelt en een zo groot mogelijk dossier samenstelt als het tot een aangifte moet komen. Een dagboek, camerabeelden en schriftelijke verklaringen van omwonenden kunnen daar zeker bij helpen.

3.5 – Tussentijdse conclusie

In theorie kan een verhuurder wellicht medeplichtig zijn voor belaging, maar het is de vraag of dergelijke zaken in de praktijk plaats zullen vinden, nu het antwoord van meneer Gerding ziet op

³⁸⁷ Artikel 302 Wetboek van Strafrecht.

³⁸⁸ Verjaringstermijn misdrijven en overtredingen’, rijksoverheid.nl (laatstelijk geraadpleegd op 5 mei 2025).

theoretische situaties en er in de praktijk vrijwel geen rechtspraak omtrent dergelijke situaties te vinden is. Het strafrecht is dus niet het beste middel om de verhuurder aan te spreken wanneer een huurder door een andere huurder wordt belaagd, ervan uitgaande dat er geen sprake is van opzet aan de kant van de verhuurder.

Over het algemeen lijkt er bij de vrouwen wiens zaken wij onderzoeken wel sprake te kunnen zijn van belaging door een ex-partner en/of buur, waarbij die belaging onder andere kan bestaan uit bedreiging en/of mishandeling. Dit is alleen het geval indien er sprake is van wederrechtelijkheid, stelselmatig en een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer. Bedreiging en (zware) mishandeling kunnen ook op zichzelf staan als strafbaar feiten, waarbij bedreiging, (zware) mishandeling en belaging alle drie een onderdeel zijn van de richtlijn strafvordering huiselijk geweld. Alhoewel belaging als een klachtdelict geldt in tegenstelling tot mishandeling en bedreiging, maakt dit in de praktijk vrij weinig uit, nu een aangifte omtrent belaging in zichzelf al geldt als een verzoek tot vervolging.

Aangifte doen kan dus nuttig zijn, nu het hoe dan ook nuttig is voor een vrouw om elke mogelijke maatregel te nemen wanneer zij overlast en intimidatie ervaart in de vorm van geweld, bejegening en/of (seksuele) intimidatie door een buur of ex-partner. Een strafrechtelijke vervolging voor belaging, bedreiging en/of mishandeling kan in bepaalde gevallen oplopen tot maanden gevangenisstraf, waarbij er altijd een mogelijkheid is om een maatregel op te leggen bij een verdachte. De enige knelpunten betreffen angst voor represailles en de kans op een technisch sepot (een sepot dat ontstaat wanneer er niet genoeg bewijs is). Om die reden is het aanbevolen om eerst de zachtere, minder bewijsdwingende maatregelen te nemen voordat er aangifte wordt gedaan en/of pas in te grijpen als de situatie echt gevaarlijk dreigt te worden.

Hoofdstuk 4: Het internationaal recht omtrent de bescherming van vrouwen tegen overlast en intimidatie in de woonomgeving

Dit hoofdstuk onderzoekt in hoeverre het internationaal recht (extra) bescherming kan bieden aan alleenstaande vrouwen die te maken hebben met ernstige vormen van overlast en intimidatie door een buur en/of ex-partner. Daarbij wordt vooral gekeken naar aanknopingspunten voortvloeiend uit artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten.

4.1 – Het Europees recht

Artikel 8 lid 1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) luidt:

1. *Eenieder heeft recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie.*

Hoewel het artikel geen expliciet recht op huisvesting bevat, heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) in zijn rechtspraak een functionele interpretatie gehanteerd waarin de woning wordt erkend als een essentieel onderdeel van het privéleven dat moet worden gewaarborgd door de staat.³⁸⁹ Dit wordt omvat als het recht op rustig en ongestoord woongenot.³⁹⁰ De bescherming van artikel 8 EVRM strekt zich uit tot zowel materiële verstoring, zoals een gedwongen uithuiszetting, als immateriële vormen van overlast, zoals geluidsoverlast, indien deze een ernstige inbreuk vormt.³⁹¹

Een dergelijke inbreuk of verstoring is alleen geoorloofd wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 8 lid 2 EVRM. Daaruit vloeit voort:

2. *Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht, dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn*

³⁸⁹ Domurath & Mak, The modern Law Review 2020/83, p. 1193; EHRM 16 februari 2005, nr. 4143/02 (*Moreno Gómez/Spanje*), r.o. 53.

³⁹⁰ Domurath & Mak, The modern Law Review 2020/83, p.

³⁹¹ EHRM 16 februari 2005, nr. 4143/02 (*Moreno Gómez/Spanje*), r.o. 53-54.

van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen.

4.1.1 – Verticale werking

Wanneer het slachtoffer herhaaldelijk te maken heeft met ernstige overlast of intimidatie en de bevoegde autoriteiten, zoals de politie of gemeenten, ondanks meldingen en/of niet of onvoldoende optreden, kan in bepaalde gevallen een beroep worden gedaan op artikel 8 EVRM tegen de staat.

De staat is op basis van artikel 8 lid 1 EVRM verplicht om zijn burgers actief en adequaat te beschermen tegen ernstige inmenging in hun woongenot.³⁹² Zo geldt deze verplichting ook in gevallen van huiselijk geweld, aangezien het hierbij gaat om lichamelijke integriteit.³⁹³ Echter, uit jurisprudentieonderzoek blijkt dat er geen vergelijkbare zaken zijn gevonden waarin sprake is van ernstige overlast of intimidatie zoals in dit rapport wordt beschreven. De aangetroffen zaken betreffen eerder (geluids-)overlast veroorzaakt door een rechtspersoon.³⁹⁴

Wanneer de staat weet heeft van een structureel probleem, rust op haar de plicht om adequate maatregelen te nemen.³⁹⁵ Een geslaagd beroep op artikel 8 EVRM is echter niet eenvoudig, aangezien het slachtoffer allereerst duidelijk moet aantonen dat de staat onvoldoende heeft opgetreden in verband met de ernst van de situatie.³⁹⁶ Daarnaast zal het slachtoffer eerst alle nationale rechtsmiddelen moeten hebben uitgeput voordat hij of zij naar het EHRM kan stappen.³⁹⁷ Gelet op het feit dat er geen vergelijkbare zaken zijn te vinden, lijkt een beroep op artikel 8 EVRM jegens de staat – ook in de theoretische sfeer – niet kansrijk.

³⁹² EHRM 16 februari 2005, nr. 4143/02 (*Moreno Gómez/Spanje*), par. 54. Zie ook EHRM 2024, p. 37; EHRM 11 juni 2020, no. 56867/15 (*Log case/Roemenië*), par. 61-62.

³⁹³ EHRM 2024, p. 39 (beschikbaar via: https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_8_eng); EHRM 11 juni 2020, no. 56867/15 (*Log case/Roemenië*), par. 61-62.

³⁹⁴ EHRM 28 februari 2022, nr. 75031/13 (*Kapa e.a./Polen*), r.o. 15 (Deze r.o. verwijst naar andere vergelijkbare zaken). Zie ook: EHRM 2024, p. 121.

³⁹⁵ EHRM 2024, p. 39 & 121; EHRM 11 juni 2020, no. 56867/15 (*Log case/Roemenië*), r.o. 61-62. Zie ook: EHRM 16 februari 2005, nr. 4143/02 (*Moreno Gómez/Spanje*), r.o. .55.

³⁹⁶ EHRM 2024, p. 120.

³⁹⁷ Artikel 35 lid 1 van het EVRM.

4.1.1.1 – Indirecte horizontale werking van artikel 8 EVRM

In beginsel heeft artikel 8 van het EVRM een verticale werking, wat betekent dat het geldt in de verhouding tussen burgers en de staat. In sommige gevallen kent artikel 8 van het EVRM echter ook een indirecte horizontale werking, wanneer een burger een andere burger ernstig belemmert in de bescherming en/of genot van diens fundamentele rechten.³⁹⁸ Dit blijkt uit jurisprudentieonderzoek over krakers, waarin de rechter in uitzonderlijke gevallen heeft geoordeeld dat sprake kan zijn van horizontale werking tussen natuurlijke personen.³⁹⁹ Dit kan het geval zijn wanneer er sprake is van een zodanig ernstige aantasting van fundamentele rechten.⁴⁰⁰ In zulke gevallen maakt het hof een belangenafweging. Van het slachtoffer wordt verwacht dat die de omstandigheden zeer concreet en overtuigend onderbouwt.⁴⁰¹

Hoewel jurisprudentie voornamelijk betrekking heeft op kraakgevallen, laat het wel zien dat artikel 8 EVRM ook in civiele geschillen in beperkte mate betekenis kan hebben, zeker wanneer fundamentele rechten van betrokkenen botsen. Maar omdat er geen vergelijkbare zaken zijn gevonden met betrekking tot de situatie die in dit onderzoek centraal staat, lijkt het geen reëel middel om op in te zetten voor het EHRM, en wordt dit dan ook niet aanbevolen. De bescherming van artikel 8 EVRM kan in huurrechtelijke zaken in nationale context wellicht worden gebruikt als bij-argument, om te stellen dat het gederfd woongenot een inbreuk vormt op artikel 8 EVRM.⁴⁰²

4.1.1.1.1 – Ingeroepen door de lastveroorzaker

³⁹⁸ Schild 2012, par. 2.9. Zie ook: Rb. Gelderland 10 april 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:1643, r.o. 4.4

³⁹⁹ Schild 2012, par. 2.9; Rb. Gelderland 10 april 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:1643, r.o. 4.4

⁴⁰⁰ Rb. Gelderland 10 april 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:1643, r.o. 4.4.-4.5; Rb. Noord-Holland 29 juni 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:5126, r.o. 4.3-4.4; Rb. Den Haag 26 februari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2020:1642, r.o. 4.2; Rb. Amsterdam 16 november 2022; ECLI:NL:RBAMS:2022:6687, r.o. 4.5.

⁴⁰¹ Rb. Gelderland 10 april 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:1643, r.o. 4.4.-4.5; Rb. Noord-Holland 29 juni 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:5126, r.o. 4.3-4.4; Rb. Den Haag 26 februari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2020:1642, r.o. 4.2; Rb. Amsterdam 16 november 2022; ECLI:NL:RBAMS:2022:6687, r.o. 4.5.

⁴⁰² Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, 27 maart 2025.

Wanneer de verhuurder een ontbindingsprocedure met als gevolg een ontruiming start tegen de overlastveroorzakende huurder, zoals besproken in par. 2.3.3, kan deze in beginsel een beroep doen op artikel 8 EVRM.

De Hoge Raad heeft in 2024 aangegeven dat rechters niet zomaar voorbij mogen gaan op een beroep op 8 EVRM.⁴⁰³ Volgens jurisprudentie van het EHRM wordt het verlies van een woning beschouwd als een van de zwaarste vormen van inmenging in dit fundamentele recht.⁴⁰⁴ Een dergelijke inbreuk is alleen geoorloofd wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 8 lid 2 EVRM. Daarbij moet worden nagegaan of sprake is van een dringende maatschappelijke behoefte of de motieven voldoende relevant en onderbouwd zijn en of het proces voldoende procedurele waarborgen biedt.⁴⁰⁵ Een beroep daarop vereist immers een deugdelijke motivering en een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen, zeker in situaties waarin ontruiming dreigt.⁴⁰⁶ In de praktijk wordt dan ook artikel 8 EVRM weleens aanvullend ingeroepen in ontruimingsprocedures door de overlastgevende.⁴⁰⁷

4.2 – Het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten

Artikel 11 IVESCR luidt als volgt:

1 The States Parties to the present Covenant recognize the right of everyone to an adequate standard of living for himself and his family, including adequate food, clothing and housing, and to the continuous improvement of living conditions. The States Parties will take appropriate steps

⁴⁰³ HR 12 januari 2023, ECLI:NL:HR:2024:25, r.o. 3.1-3.2.

⁴⁰⁴ EHRM 8 maart 2022, nr. 30391/18 & 30416/18 (*Faulkner en McDonagh/Ierland*) r.o. 95; EHRM 17 oktober 2023, nr. 27013/07 (*Winterstein e.a./Frankrijk*), r.o. 148. Zie ook: HR 12 januari 2023, ECLI:NL:HR:2024:25 r.o. 3.2; Pels Rijcken, 'onvoldoende gemotiveerde afwijzing beroep op art. 8 EVRM bij ontruiming', beschikbaar via pelsrijcken.nl/kennis/onvoldoende-gemotiveerde-afwijzing-beroep-op-art.-8-evrm-bij-ontruiming Laatstelijk geraadpleegd op 28-03-2025).

⁴⁰⁵ M. Vols, 'Artikel 8 EVRM en de gedwongen ontruiming van de huurwoning', *Tijdschrift voor Huurrecht* 2015, p. 56

EHRM 13 mei 2008, nr. 19009/04 (*McCann/UK*), r.o. 49-55.

⁴⁰⁶ HR 12 januari 2023, ECLI:NL:HR:2024:25, r.o. 3.1-3.2.

⁴⁰⁷ EHRM 2024, p. 120; Mr. Isabel van der Steen, interview met huurrechtadvocate bij Van Doorn c.s Advocaten, 27 maart 2025. Zie ook: Rb. Gelderland 21 januari 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:348, r.o. 4.6; Rb. Zeeland-West-Brabant 14 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:5999, r.o. 5.15.

to ensure the realization of this right, recognizing to this effect the essential importance of international co-operation based on free consent.

2 The States Parties to the present Covenant, recognizing the fundamental right of everyone to be free from hunger, shall take, individually and through international co-operation, the measures, including specific programmes, which are needed:

(a) To improve methods of production, conservation and distribution of food by making full use of technical and scientific knowledge, by disseminating knowledge of the principles of nutrition and by developing or reforming agrarian systems in such a way as to achieve the most efficient development and utilization of natural resources;

(b) Taking into account the problem of both food-importing and food-exporting countries, to ensure an equitable distribution of world food supplies in relation to need.

Volgens het VN-comité voor economische, sociale en culturele rechten is er onder andere sprake van ‘adequate huisvesting’ als de woning betaalbaar, leefbaar en toegankelijk is en zich in een veilige omgeving bevindt.⁴⁰⁸ Veiligheid is dus een belangrijk aspect in de beoordeling van het recht op adequate huisvesting. Dit zou mogelijk als aanvullend argument kunnen worden ingeroepen door een slachtoffer, maar dat hangt af van de vraag of het artikel 11 IVESCR juridisch bindend is en binnen de nationale rechtsorde als rechtens afdwingbaar wordt erkend.

De algemene opmerkingen van het VN-comité zijn gezaghebbend en fungeren in de praktijk als richtlijnen omtrent het interpreteren van een bepaald verdrag, waarbij de algemene opmerkingen zijn bedoeld als sturing voor de verdragsstaten bij het implementeren van de verdragen.⁴⁰⁹ VN-verdragen zijn in beginsel niet meteen juridisch bindend, nu het in de Grondwet is bepaald dat verdragen in Nederland pas verbindende werking hebben als er aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan.⁴¹⁰

⁴⁰⁸ ‘The Right to Adequate Housing’, amnesty.nl (laatstelijk geraadpleegd op 17 mei 2025).

⁴⁰⁹ ‘1.7 General comments - What do the Treaty Bodies do?’, academy.ishr.ch (laatstelijk geraadpleegd op 17 mei 2025).

⁴¹⁰ Artikel 93 van de Grondwet.

4.2.1 – De juridische binding van VN-verdragen

Bij de vraag of een internationaalrechtelijk (VN-)verdrag juridische binding kan hebben in Nederland wordt er in beginsel gekeken naar artikel 93 van de Grondwet (*“Bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties, die naar haar inhoud een ieder kunnen verbinden, hebben verbindende kracht nadat zij zijn bekendgemaakt.”*), alsook artikel 94 (*“Binnen het Koninkrijk geldende wettelijke voorschriften vinden geen toepassing, indien deze toepassing niet verenigbaar is met een ieder verbindende bepalingen van verdragen en van besluiten van volkenrechtelijke organisaties”*).

Het is het geval dat internationale bepalingen van verdragen alleen kunnen worden ingeroepen door burgers als deze eenieder verbindend zijn, wat inhoudt dat deze dan rechtstreekse werking hebben voor burgers.⁴¹¹ Uit artikel 93 van de Grondwet kan men alleen al afleiden dat sommige bepalingen van internationaalrechtelijke organisaties als de VN dan ook niet kunnen worden ingeroepen als deze niet eenieder verbindend zijn.

Om rechtstreekse werking te hebben, moet een internationaalrechtelijke bepaling allereerst voldoende duidelijk en concreet zijn en daarom geschikt zijn voor nationaalrechtelijke toepassing.⁴¹² Het moet ook niet het geval zijn dat de bepaling expliciet stelt dat er geen rechtstreekse werking is.⁴¹³ Tot slot moet het resultaat die de bepaling dient te bewerkstelligen onvoorwaardelijk en voldoende nauwkeurig zijn omschreven.⁴¹⁴ De verplichte onvoorwaardelijkheid kan onder andere blijken als een bepaling duidelijk maakt dat er geen ruimte is voor de verdragsstaat om met een beroep op beleidsvrijheid af te wijken van de verplichtingen die in de VN-bepaling zijn opgenomen.⁴¹⁵

4.2.2 – Het recht op huisvesting van artikel 11 IVESCR

⁴¹¹ HR 9 april 2010 ECLI:NL:HR:2010:BK4549, r.o. 4.4.1.

⁴¹² HR 10 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2928, r.o. 3.4.

⁴¹³ HR 10 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2928, r.o. 3.5.2.

⁴¹⁴ HR 10 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2928, r.o. 3.5.3.

⁴¹⁵ HR 9 april 2010 ECLI:NL:HR:2010:BK4549, r.o. 4.5.1.

In de Nederlandse jurisprudentie zijn er al gevallen bekend van partijen die een beroep hebben gedaan op artikel 11 IVESCR. In een zaak ging het om eisers die een pand hadden gekraakt en weigerden te vertrekken, waarbij er een beroep werd gedaan op artikel 11 IVESCR met het idee dat zij op grond van dit artikel een huisrecht hadden.⁴¹⁶ De rechtbank had dit beroep afgewezen, waarbij de voorzieningenrechter expliciet heeft gesteld dat artikel 11 IVESCR niet als ‘eenieder verbindend’ gelden en daarom niet door burgers kunnen worden ingeroepen tegen verhuurders, alhoewel ze geen verdere toelichting gaf.⁴¹⁷

In een andere zaak heeft procureur-generaal G.R.B. van Peursum bij de Hoge Raad wel een verdere toelichting gegeven. Zo stelt van Peursum dat artikel 11 IVESCR niet eenieder verbindend is omdat artikel 11 IVESCR is gericht tot de verdragsstaten en niet tot de burgers binnen de VN-staten, waarbij artikel 11 IVESCR geen voldoende duidelijke en onvoorwaardelijk geformuleerde rechten bevatten.⁴¹⁸ Van Peursum heeft nader verklaard dat artikel 11 IVESCR wel het recht op een goede levensstandaard met toegankelijke huisvesting erkent, maar dat het artikel vooralsnog is gericht tot de verdragsstaten, waarbij het artikel geen duidelijke en onvoorwaardelijke rechten in het leven roept die burgers tegen andere burgers kunnen inroepen.⁴¹⁹ Het is ook het geval dat artikel 11 IVESCR geen verder strekkende bescherming heeft dan artikel 8 EVRM.⁴²⁰

4.3 – Tussenconclusie

Artikel 8 van het EVRM beschermt het recht op ongestoord woongenot als onderdeel van het privéleven. Bij ernstige overlast of intimidatie kan de staat een zorgplicht hebben om burgers daartegen te beschermen, ook wanneer de overlast door andere burgers wordt veroorzaakt. De drempel om een beroep te doen tegen de staat ligt daarbij wel hoog.

Hoewel artikel 8 EVRM in de kern een verticale werking heeft, kan het in uitzonderlijke gevallen ook tussen burgers onderling aanvullend worden ingeroepen. In de praktijk gebeurt dit vaker ter

⁴¹⁶ Rb. Midden-Nederland 4 oktober 2023, ECLI:NL:RBMNE:2013:4752, r.o. 4.5.

⁴¹⁷ Rb. Midden-Nederland 4 oktober 2023, ECLI:NL:RBMNE:2013:4752 r.o. 4.9.

⁴¹⁸ Parket bij de Hoge Raad 24 maart 2023 ECLI:NL:PHR:2023:232, r.o. 3.81.

⁴¹⁹ Parket bij de Hoge Raad 24 maart 2023 ECLI:NL:PHR:2023:232, voetnoot 37.

⁴²⁰ Parket bij de Hoge Raad 24 maart 2023 ECLI:NL:PHR:2023:232, r.o. 3.80.

bescherming van de overlastveroorzakende huurder bij ontruimingszaken, waarbij een zorgvuldige belangenafweging is vereist. Echter, een beroep op artikel 8 EVRM door een individu waarop dit onderzoek betrekking heeft, lijkt in gevallen van overlast en/of intimidatie weinig tot geen kans van slagen te hebben, aangezien dergelijke situaties (tot dusver) niet onder de beschermingsomvang van het artikel te vallen.

In tegenstelling tot artikel 8 EVRM heeft artikel 11 IVESCR in geen geval rechtstreekse werking. Als een burger een beroep doet op artikel 11 IVESCR zal dit niet tot resultaat leiden, nu het artikel is gericht op de verdragsstaten en ook onvoldoende duidelijk en niet onvoorwaardelijk is geformuleerd, waardoor er geen rechtstreekse werking is voor burgers. Hooguit kan een slachtoffer in huurrechtelijke context artikel 11 IVESCR, in samenhang met de interpretatie van het VN-Comité in diens algemene opmerkingen – waarin veiligheid expliciet wordt genoemd als onderdeel van adequate huisvesting – aanhalen om te benadrukken dat een ernstig veiligheidsgebrek werkelijk als een gebrek moet worden gezien in de civielrechtelijke zin. Het fungeert dan als overtuigingsmiddel binnen een betoog op grond van artikel 7:204 BW, maar vormt op zichzelf geen zelfstandig afdwingbare norm.

Conclusie

De vraag die in dit rapport centraal staat is:

In hoeverre bieden het Nederlandse huurrecht, het strafrecht en evenals de doorwerking van de internationaal- en Europese recht bescherming aan (alleenstaande) vrouwen die worden geconfronteerd met ernstige overlast en intimidatie door burens of medebewoners en welke verplichtingen vloeien daaruit voort voor de verhuurder?

Uit dit onderzoek blijkt dat de bescherming van (alleenstaande) vrouwen tegen ernstige overlast en intimidatie gefragmenteerd is en daarnaast afhankelijk is van meerdere factoren, waaronder de aard en ernst van de overlast en de betrokken instanties, zoals besproken in hoofdstuk 1.

In de praktijk vormt het Nederlands huurrecht een belangrijk aanknopingspunt voor slachtoffers van ernstige overlast en intimidatie. Slachtoffers die hiermee worden geconfronteerd kunnen een civiele procedure starten op basis van artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad) om het gedrag van de overlastveroorzaker te doen stoppen of schadevergoeding te vorderen. Dit kan via een bodemprocedure of kortgedingprocedure, zoals uitgewerkt in paragraaf 2.3.1.1.

Huurders die te maken krijgen met ernstige vormen van overlast en intimidatie binnen dezelfde woning, bijvoorbeeld door een ex-partner, kunnen op basis van een wettelijke scheidingregeling in artikel 7:266 lid 5 BW of 7:267 lid 7 BW een civiele procedure starten, zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2. Indien beide ex-partners een eigen huurovereenkomst hebben, worden ze beschouwd als burens.

Wanneer de overlastveroorzaker een buur is, kan het slachtoffer zich wenden tot de verhuurder, die verplicht is om het woongenot van de huurder te beschermen, zoals uitgewerkt in paragraaf 2.1 en 2.3.2. Vooral wanneer de overlastveroorzakende huurder eveneens onder dezelfde verhuurder huurt, moet de verhuurder passende maatregelen treffen, zoals toegelicht in paragraaf 2.3.3. De verhuurder kan als laatste middel een ontbindingsvordering indienen op grond van artikel 7:231 jo. 6:265 BW, eveneens uitgewerkt in paragraaf 2.3.3.

Indien de verhuurder ondanks meldingen toch onvoldoende optreedt, kan dit worden aangemerkt als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Het slachtoffer, tevens huurder, kan in dat geval een rechtszaak starten tegen de verhuurder, zoals uitgewerkt in paragraaf 2.3.2. Bovendien rusten op woningcorporaties zwaardere verplichtingen om een veilige woonomgeving te waarborgen, zoals uiteengezet in paragraaf 2.3.3.3. In bovengenoemde civielrechtelijke procedures is bewijs vaak doorslaggevend.

Zoals in paragraaf 3.1 is uiteengezet, kan er bij de zaken die wij onderzoeken sprake zijn van belaging, waarbij die belaging onder andere kan bestaan uit bedreiging en/of mishandeling door een ex-partner en/of buur. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.1.5 kan de verhuurder wellicht medeplichtig zijn aan belaging die door een huurder is gepleegd, maar dergelijke zaken zijn in de praktijk niet te vinden, waarbij de politie stelt dat een aangifte van belaging altijd is gericht op de dader die direct belaagt. Het strafrecht is daarom niet een passend middel om de verhuurder aan te spreken wanneer een huurder door een andere huurder wordt belaagd. Wel kan een aangifte van groot belang zijn in een civielrechtelijke procedure.

Zoals in 3.1.1 t/m 3.1.3 is uiteengezet, is artikel 285b Sr (belaging) pas van toepassing wanneer het gedrag van de belager wederrechtelijk en stelselmatig is en een inbreuk levert op de persoonlijke levenssfeer. Bedreiging en (zware) mishandeling kunnen ingevolge paragraaf 3.2 en 3.3 ook op zichzelf staan als strafbare feiten, hoewel dit inhoudt dat de bedreiging en de mishandeling al hebben plaatsgevonden. Het strafrecht kan in gevallen van belaging, mishandeling of bedreiging dus bescherming bieden, maar blijkt in de praktijk vaak pas inzetbaar wanneer de situatie al geëscaleerd is.

Het internationaal en Europees recht bieden enkele aanknopingspunten, zoals uitgewerkt in hoofdstuk 4, maar vormen geen substantiële bron van bescherming in de praktijk.

Samenvattend geldt dat het huidige juridisch systeem slechts deels toereikend is. De wettelijke kaders bieden op papier voldoende grondslagen voor bescherming, maar de praktijk laat zien dat



proactief handelen van verhuurders en betere ondersteuning vanuit gemeenten, de politie en andere instanties essentieel zijn om daadwerkelijke veiligheid en woongenot te garanderen.

Literatuurlijst

Academische literatuur:

Dammingh 2019

J.J. Dammingh, 'De ontbinding van een overeenkomst', *Orp. Tijdschrift in de Rechtspraak* 2019/10(2), p. 15-21.

Domurath & Mak, The modern Law Review 2020/83

I. Domurath & C. Mak, 'Private Law and Housing Justice in Europe', *The Modern Law Review* 2020/83, afl.6.

Goeman THIP 2021

R.M. Goeman, 'De woningwet uitgelegd', *SDU Tijdschrift Huurrecht in Praktijk* 2021, afl. 6.

Gras, Hendrikse en Jongbloed 2024

E. Gras, R.G. Hendrikse en A.W. Jongbloed, *Compendium van het burgerlijk procesrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2024.

Heering & Reimert, in: GS Huurrecht

J.P. Heering & I.E. Reimer, '4.2 Redelijkheid en billijkheid', in: J.M. Heikens, H.M. Hielkema, J.Ph. van Lochem, M.H. Wissink (red.), *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Jeths, De Jongh & Vols 2015

M.J. Jeths, K. de Jongh & M. Vols, 'Ontruiming, sluiting en gedragsaanwijzingen: overlastbestijding in het huurrecht en bestuursrecht', *Tijdschrift Huurrecht in Praktijk SDU* 2015/4, p. 14-17.

Kennis 2024

M. Kennis 'Slachtofferschap en veiligheidsbeleving LHBTQIA-personen', Centraal Bureau voor de Statistiek 2024. Beschikbaar via: cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2024/slachtofferschap-en-veiligheidsbeleving-lhbtqia-personen (Laatstelijk geraadpleegd op 28-03-2025).

Lochem 2019

J.Ph. van Lochem, *Open normen in het huurrecht. Ruimte versus rechtszekerheid (Recht en Praktijk nr. VG11)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties 2022

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, ‘*Discriminatiecijfers in 2021*’, Rijksoverheid 2022. Beschikbaar via:
rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/24/discriminatiecijfers-in-2021 (Laatstelijk geraadpleegd op 15-04-2025).

Ris 2022

Zoë Ris, ‘Contractuele medehuur en de scheidingsregeling van 7:267 lid 7 BW’, GMW Advocaten 2022. Beschikbaar op: gmw.nl/blog/contractuele-medehuur-en-scheidingsregeling/ (Laatstelijk geraadpleegd op 15-04-2025).

Rossen & Heisterkam 2021

H.J Rossel & A.H.T, Heisterkamp & Mr. C Assers, *Handleiding tot beoefening van het Nederland Burgerlijk Recht: Asser 7-11 Huur*, Deventer: Wolters Kluwer 2021.

Rossel 2011

H.J Rossel, *Huurrecht Algemeen VG4*, Deventer: Kluwer 2011.

Rossel, Kloosterman & van Heeren 2024

H.J. Rossel, A.M Kloosterman & M. van Heeren, *Hoofdpijnen in het Huurrecht*, Deventer: Wolter Kluwer 2024.

Schild 2012

A.J.P Schild, ‘De invloed van het EVRM op het ondernemingsrecht’, in: *Instituut voor Ondernemingsrecht nr. 91*, Deventer: Kluwer 2012.

Sieburgh 2023

C.H. Sieburgh, *Asser 6-IV De Verbintenis uit de wet*, Deventer: Kluwer 2023, par. 3.4.

Terpstra 2008

J. Terpstra, *Wijkagenten en hun dagelijks werk*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2008.

Tuinman, in: T&C BW

J.A. Tuinman, 'Goed huurder', in: H.B. Krans, C.J.J.M. Stolker en W.L. Valk (red.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Tuinman, in: T&C BW

J.A. Tuinman, 'Ontbinding (alleen) door de rechter', in: H.B. Krans, C.J.J.M. Stolker en W.L. Valk (red.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Van der Meij, in: T&C Strafrecht

P.P.J. van der Meij, 'commentaar op artikel 285b', in: C.P.M. Cleiren, J.H. Crijns, M.J. Dubelaar, M.J.M. Verpalen (red.), *Tekst & Commentaar Strafrecht*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Vols 2015

M. Vols, 'Artikel 8 EVRM en de gedwongen ontruiming van de huurwoning', *Tijdschrift voor Huurrecht* 2015.

Waal, in: GS Huurrecht

C.L.J.M. de Waal, '15 Wat is gebruik als goed huurder?', in: J.M. Heikens, H.M. Hielkema, J.Ph. van Lochem, M.H. Wissink (red.), *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Wijkerslooth-Vinke, in: GS Huurrecht

E.E. de Wijkerslooth-Vinke, '71 Uitgangspunten bij toetsing', in: J.M. Heikens, H.M. Hielkema, J.Ph. van Lochem, M.H. Wissink (red.), *Groene Serie Huurrecht*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Wolters 2013

P.T.J. Wolters, *Alle omstandigheden van het geval*, Deventer: Kluwer 2013.

Rapporten:**EHRM 2024**

EHRM, *Guide on Article 8 of the European Convention on Human Rights: Right to respect for private and family life, home and correspondence*, 2024,
ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_8_eng.

Fassaert & Van Husen 2016

T. Fassaert, & G. van Husen, *Slachtoffers in Treiterzaken: Onderzoek naar de impact van intimidatie in de woonomgeving*, 2016,
hetccv-woonoverlast.nl/doc/publicaties/slachtoffers-in-treiterzaken.pdf.

Van Zanten, Koenraadt & Schoenmakers 2014

J.K. van Zanten, F.A.M.M. Koenraadt & Y.M.M. Schoenmakers, *De buurman als vijand: Patronen in ernstige conflicten met burenen en omgang daarmee*, 2014,
hetccv-woonoverlast.nl/doc/publicaties/de-buurman-als-vijand.pdf.

Jurisprudentie civiel recht/huurrecht:

HR 16 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0719.

HR 14 december 2007, ECLI:NL:HR:BA4202.

HR 9 april 2010 ECLI:NL:HR:2010:BK4549.

HR 1 maart 2013, ECLI:NL:RBNNE:2017:715.

HR 10 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2928.

HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810.

HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1964.

Parket bij de Hoge Raad 14 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5519.
Parket bij de Hoge Raad 18 augustus 2021, ECLI:NL:PHR:2021:761.
Parket bij de Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:PHR:2021:761.
Parket bij de Hoge Raad 24 maart 2023, ECLI:NL:PHR:2023:232.
Gerechtshof Amsterdam 6 september 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BD4256.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:3381.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 april 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:3343.
Gerechtshof Amsterdam 16 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:107.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 16 maart 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:2511.
Gerechtshof Amsterdam 25 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1470.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 4 januari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:15.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 7 juni 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:4579.
Gerechtshof Amsterdam 27 september 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2746.
Gerechtshof Amsterdam 24 januari 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:202.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 maart 2023, ECLI:NL:GHARL:2024:2123.
Gerechtshof Den Haag 26 september 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:1811.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 3 oktober 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:8307.
Gerechtshof Amsterdam 10 oktober 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:2618.
Gerechtshof Den Haag 12 maart 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:370.
Gerechtshof Amsterdam 24 april 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2060.
Gerechtshof Den Haag 12 maart 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:370.
Gerechtshof Amsterdam 6 augustus 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2488.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 11 februari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:836.

Rb. Arnhem 16 september 2004, ECLI:NL:RBARN:2004:AR3506.
Rb. 's-Gravenhage 7 april 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BQ0516.
Rb. Midden-Nederland 5 december 2013, ECLI:NL:RBMNE:2023:6967.
Rb. Noord-Nederland 15 juli 2015, ECLI:NL:RBNNE:2015:3525.
Rb. Midden-Nederland 24 januari 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:318.
Rb. Midden-Nederland 29 juni 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:6208.

Rb. Rotterdam 1 mei 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:4085.
Rb. Rotterdam 2 oktober 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:9034.
Rb. Rotterdam 14 juli 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7495.
Rb. Rotterdam 17 december 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:12982.
Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:1828
Rb. Midden-Nederland 21 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1694.
Rb. Den Haag 6 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:6491.
Rb. Gelderland 7 juli 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:3881.
Rb. Rotterdam 13 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9962.
Rb. Rotterdam 14 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8002.
Rb. Rotterdam 19 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7841.
Rb. Gelderland 6 oktober 2022, ECLI:NL:RBGEL:2022:5673.
Rb. Zeeland-West-Brabant 11 januari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2023:201.
Rb. Noord-Holland 23 mei 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:5429.
Rb. Oost-Brabant 25 mei 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:2602.
Rb. Oost-Brabant 6 juli 2023, ECLI:NL:RBOBR:2023:3257.
Rb. Limburg 1 augustus 2023, ECLI:NL:RBLIM:2023:4676.
Rb. Den Haag 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:11469.
Rb. Midden-Nederland 4 oktober 2023, ECLI:NL:RBMNE:2013:4752.
Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10364.
Rb. Noord-Nederland 22 december 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:5495.
Rb. Den Haag 17 januari 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:1206.
Rb. Noord-Holland 3 maart 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:6679.
Rb. Zeeland-West-Brabant 5 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1437
Rb. Zeeland-West-Brabant 6 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:1518.
Rb. Midden-Nederland 8 maart 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:1439.
Rb. Oost-Brabant 12 april 2024, ECLI:NL:RBOBR:2024:1732.
Rb. Limburg 15 april 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:1908.
Rb. Den Haag 8 mei 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:7247.
Rb. Zeeland-West-Brabant 11 juni 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:4121.

Rb. Noord-Holland 3 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:6679.
Rb. Zeeland-West-Brabant 20 november 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7925.
Rb. Limburg 15 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:295.
Rb. Zeeland-West-Brabant 25 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1239.
Rb. Den Haag, 26 februari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:2621.
Rb. Amsterdam 4 april 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:2164.

RvS 1 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO5718.
Rvs 16 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP4697

Jurisprudentie strafrecht:

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 2 april 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:4035.
Gerechtshof Leeuwarden 17 mei 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BQ5142.

HR 7 juni 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3659.
HR 28 maart 2006, ECLI:NL:HR:2006:AV4191.
HR 15 november 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU3495.
HR 10 januari 2023, ECLI:NL:HR:2023:4.
HR 16 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:11.
HR 28 januari 2025, ECLI:NL:HR:2025:96.

Parket bij de Hoge Raad, 28 januari 2025, ECLI:NL:PHR:2025:110.

Rb. Zutphen 19 juni 2003, ECLI:NL:RBZUT:2003:AH8569.
Rb. Overijssel 8 augustus 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:2805.
Rb. Gelderland 26 augustus 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:5832.

Jurisprudentie internationaal recht:

EHRM 16 februari 2005, nr. 4143/02 (*Moreno Gómez/Spanje*).
EHRM 13 mei 2008, nr. 19009/04 (*McCann/UK*).



EHRM 11 juni 2020, nr. 56867/15 (*Log case/Roemenië*).

EHRM 28 februari 2022, nr. 75031/13 (*Kapa e.a./Polen*).

EHRM 8 maart 2022, nr. 30391/18 & 30416/18 (*Faulkner en McDonagh/Ierland*).

EHRM 17 oktober 2023, nr. 27013/07 (*Winterstein e.a./Frankrijk*).

HR 12 januari 2023, ECLI:NL:HR:2024:25

Rb. Noord-Holland 29 juni 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:5126,

Rb. Gelderland 10 april 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:1643.

Rb. Den Haag 26 februari 2022, ECLI:NL:RBDHA:2020:1642

Rb. Amsterdam 16 november 2022; ECLI:NL:RBAMS:2022:6687.

Rb. Zeeland-West-Brabant 14 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:5999

Rb. Gelderland 21 januari 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:348

Kamerstukken:

Kamerstukken II 1978/79, 14249, nr. 6.

Kamerstukken II 1997/98, 25768, nr. 5.

Kamerstukken I 1999/2000, 25768, nr. 6.

Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6.

Kamerstukken I 2001/02, 26089, enz., nr. 162.

Kamerstukken II 2014/2015, 34007, nr. 7.

Websites:

Amnesty International, 'The Right to Adequate Housing.' Beschikbaar via:
[amnesty.nl/content/uploads/2023/11/The-Right-to-Adequate-Housing_EN.pdf?x95606](https://www.amnesty.nl/content/uploads/2023/11/The-Right-to-Adequate-Housing_EN.pdf?x95606)
(laatstelijk geraadpleegd op 17 mei 2025).

BeterBuren, 'Buurtbemiddeling STAP VOOR STAP'. Beschikbaar via:
beterburen.nl/stap-voor-stap/ (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

CCV, 'Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een vve'. Beschikbaar via:
hetccv-woonoverlast.nl/vve (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

CCV, 'Bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing (door de burgemeester)'. Beschikbaar via:
hetccv-woonoverlast.nl/gedragsaanwijzing/bestuursrechtelijke-gedragsaanwijzing-door-de-burgemeester (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025). Een volledige lijst met voorbeeldaanwijzingen vindt men hier:
hetccv-woonoverlast.nl/doc/Voorbeeld-aanwijzingen-december-2019-nv.pdf (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

CCV, 'Buurtbemiddeling'. Beschikbaar via:
hetccv.nl/themas/veilige-woon-leefomgeving/buurtbemiddeling/ (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

De politie, 'Hoe bereid ik me voor op een aangifte doen?' Beschikbaar via:
politie.nl/informatie/hoe-bereid-ik-me-voor-op-een-aangifte-doen.html
(laatstelijk geraadpleegd op 13 mei 2025).

De politie, 'Ik heb aangifte gedaan', Beschikbaar via:
politie.nl/informatie/ik-heb-aangifte-gedaan.-laat-de-politie-mij-weten-hoe-het-onderzoek-gaat.html (laatstelijk geraadpleegd op 28 maart 2025).

De woonclub, ‘Een appartement kopen is anders dan een rijtjeshuis kopen’. Beschikbaar via: dewoonclub.nl/31-112e-6/nieuws/een-appartement-kopen-is-anders-dan-een-rijtjeshuis-kopen (laatstelijk geraadpleegd op 17 juni 2025).

Gemeente Amsterdam, ‘Overlast van buurtbewoners melden bij meldpunt Zorg en Woonoverlast’. Beschikbaar via: amsterdam.nl/veelgevraagd/overlast-van-buurtbewoners-melden-bij-meldpunt-zorg-en-woonoverlast-418b3-kp (laatstelijk geraadpleegd op 15 mei 2025).

Huurcommissie, ‘Onderhoud en gebreken aan uw woning’. Beschikbaar via: huurcommissie.nl/onderwerpen/onderhoud-gebreken-sociale-middensector-huurder/onderhoud-gebreken-woning (laatstelijk geraadpleegd op 25 juni 2025).

Huurcommissie, ‘Tijdelijke huurverlaging bij ernstige gebreken vragen’. Beschikbaar via: huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-punten-vrije-sector-huurder/tijdelijke-huurverlaging-ernstige-gebreken (laatstelijk geraadpleegd op 30 april 2025).

Inspectie Leefomgeving en Transport, ‘Leefbaarheid’. Beschikbaar via: ilent.nl/onderwerpen/wonen/leefbaarheid (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

ISHR Academy, ‘1.7 General comments - What do the Treaty Bodies do?’. Beschikbaar via: academy.ishr.ch/learn/treaty-bodies/general-comments---what-do-the-treaty-bodies-do (laatstelijk geraadpleegd op 17 mei 2025).

Nederlandvve.nl, ‘Modelreglement 2017’. Beschikbaar via: nederlandvve.nl/doc-enhandleidingen/vve-modelreglement-2017/ (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

Nederlandvve.nl, ‘Wie mag vve boete opleggen?’. Beschikbaar via:
nederlandvve.nl/vve-informatie/wie-mag-vve-boete-opleggen/ (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

Openbaar Ministerie, ‘Richtlijn voor strafvordering belaging (2020R007)’. Beschikbaar via:
om.nl/onderwerpen/beleidsregels/richtlijnen-voor-strafvordering-resultaten/richtlijn-voor-strafvordering-belaging (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Openbaar Ministerie, ‘Richtlijn voor strafvordering huiselijk geweld (2020R010)’. Beschikbaar via:
om.nl/onderwerpen/beleidsregels/richtlijnen-voor-strafvordering-resultaten/richtlijn-voor-strafvordering-zware-mishandeling-2020r009 (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Openbaar Ministerie, ‘Richtlijn voor strafvordering zware mishandeling (2020R009)’. Beschikbaar via:
om.nl/onderwerpen/beleidsregels/richtlijnen-voor-strafvordering-resultaten/richtlijn-voor-strafvordering-huiselijk-geweld (Laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Politie.nl, ‘Ik word gestalkt. Wat kan de politie voor mij doen?’. Beschikbaar via:
politie.nl/informatie/ik-word-gestalkt (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

Raad voor Rechtsbijstand, ‘Voorwaarden’. Beschikbaar via:
rechtsbijstand.nl/mediation-rechtsbijstand/voorwaarden/#PagCls_76494 (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Rechtspraak, ‘Kosten rechtszaak’. Beschikbaar via:
rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Kosten-rechtszaak (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Rechtspraak, ‘Spoedprocedure burenruzie kantonrechter’. Beschikbaar via:
rechtspraak.nl/Onderwerpen/burenruzie/Paginas/Spoedprocedure-kantonrechter.aspx (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Rijksoverheid, ‘Verdragen onderdeel van internationaal recht’. Beschikbaar via:
rijksoverheid.nl/onderwerpen/internationale-verdragen/verdragen-onderdeel-van-internationaal-recht (laatstelijk geraadpleegd op 17 mei 2025).

Rijksoverheid, ‘Wat houdt een vereniging van eigenaren (vve) in?’. Beschikbaar via:
rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/wat-houdt-een-vereniging-van-eigenaars-vve-in (laatstelijk geraadpleegd op 16 mei 2025).

Slachtofferhulp, ‘de politie doet onderzoek’. Beschikbaar via:
slachtofferhulp.nl/strafproces/aangifte-tot-straft/de-politie-doet-onderzoek/ (laatstelijk geraadpleegd op 28 maart 2025).

Veilige publieke dienstverlening, ‘Doe aangifte bij de politie’. Beschikbaar via:
veiligepubliekedienstverlening.nl/handelen-bij-een-incident/doe-een-melding-of-aangifte (laatstelijk geraadpleegd op 30 mei 2025).

Woonbond, ‘Wat kan ik doen tegen burenoverlast’. Beschikbaar via:
woonbond.nl/faq/wat-kan-ik-doen-tegen-burenoverlast/ (laatstelijk geraadpleegd op 16 april 2025).

Checklist Bewijs

Bij ernstige vormen van overlast en intimidatie is het verzamelen van bewijs cruciaal. Bewijs ondersteunt jouw verhaal en helpt om aan te tonen dat er sprake is van structureel grensoverschrijdend gedrag. Elk stukje bewijs telt, hoe meer je verzamelt, hoe beter u uw situatie kunt onderbouwen.

Bewijs kan verschillende vormen aannemen en is niet beperkt tot:

Logboek

Periodieke notities met datum, tijd en aard van het incident.

☐

Beeldmateriaal

Foto's, video's en screenshots van bijvoorbeeld de schade, bedreigingen of ander ongewenst gedrag.

☐

Geluidsopname

Opnames van verbale intimidatie of andere hoorbare overlast.

☐

Correspondentie,

E-mails, brieven of whatsappgesprekken met de overlastgever, verhuurder/ woningcorporatie of hulpinstanties waarin het probleem besproken wordt

☐

Bevestigingen van meldingen

Documentatie van meldingen bij bijvoorbeeld de woningcorporatie, de gemeente, de wijkagent of buurtbemiddeling.

☐



Verklaringen van getuigen

Schriftelijke verklaringen van andere betrokkenen, zoals andere bewoners, burens, familieleden of vrienden, professionals zoals een monteur die getuige was van het gedrag. ☐

Politiecontact

Bewijs van contact met de politie, zoals een meldingsnummer bij een melding en/of een kopie van de aangifte (proces-verbaal). ☐

Verslagen van hulpverlenende instanties

Verslagen van buurtteams, maatschappelijk werk of andere instanties of stichtingen. ☐

Medische verklaringen

Rapporten van huisartsen of andere specialisten bij lichamelijke of mentale klachten. ☐