



# BURENOVERLAST

# INHOUD

<b>Burenoverlast... wat is er aan te doen?</b>	<b>3</b>
<b>Overlast: wat is dat eigenlijk?</b>	<b>4</b>
<b>Hoe kunt u overlast voorkomen?</b>	<b>6</b>
<b>Praten als oplossing</b>	<b>8</b>
<b>Wat te doen als praten niet helpt?</b>	<b>9</b>
<b>En wat te doen als de overlast aanhoudt?</b>	<b>10</b>
<b>De laatste mogelijkheid</b>	<b>11</b>
<b>Heeft u nog vragen?</b>	<b>11</b>



# BURENOVERLAST... WAT KUNT U ER AAN DOEN?

Nederland is een klein land. De mensen wonen, vooral in de steden, dicht op elkaar. Dat veroorzaakt soms spanningen die het woonplezier kunnen bederven. Als er eenmaal onderlinge spanningen zijn, is het vaak niet eenvoudig om tot een oplossing te komen.

In deze folder leest u niet alleen hoe u overlast herkent en voorkomt, maar ook wat u kunt doen om overlast aan te pakken.

# OVERLAST: WAT IS DAT EIGENLIJK?

Overlast kan allerlei oorzaken hebben, variërend van harde muziek tot zwerfvuil op straat. Iedere vorm van overlast vereist een eigen aanpak. Wat voor oorzaken van overlast kennen we?

## **Gehorigheid**

Veel woningen zijn gebouwd in een tijd waarin nog niet of nauwelijks rekening werd gehouden met geluidsisolatie. Tegenwoordig zijn de eisen op dat gebied veel strenger. Toch is gehorigheid – ook in nieuwbouwwoningen – nog steeds een veel voorkomende oorzaak van overlast.

## **Gestapelde bouw**

Wie in een flatgebouw woont, heeft ook burens boven en/of onder zich. De benedenwoningen en woningen op de eerste verdieping worden meestal bewoond door ouderen of mensen met een medische indicatie. Omdat de bovenwoningen in een flat vaak de grootste oppervlakte hebben, wonen daar vooral gezinnen met kinderen. Hierdoor kan overlast ontstaan.

## **Harde vloerbedekking**

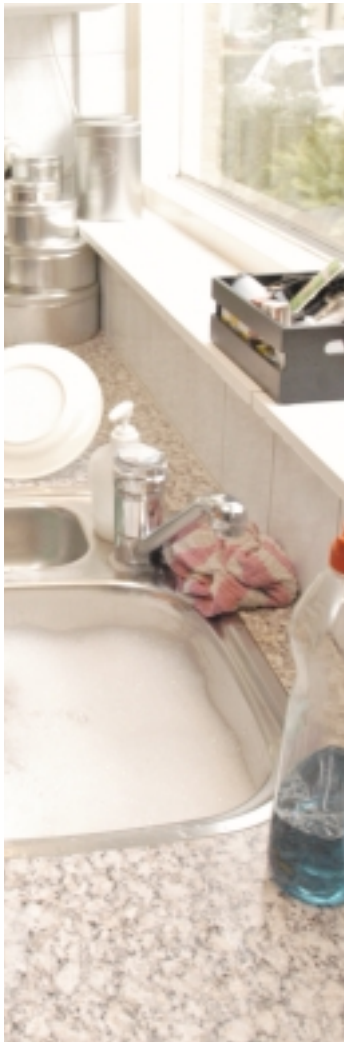
Met 'harde vloerbedekking' bedoelen we: houten vloeren, parket, laminaat en plavuizen, maar ook zeil. Zulke vloeren dragen contactgeluiden over van uw woning naar de woning eronder. Daarom moet vóór het leggen van harde vloerbedekking toestemming worden gevraagd aan Rochdale. Alleen als u op de begane grond woont, of pal boven een berging, is toestemming niet nodig.

## **Verschillen in leefstijl**

De één is een ochtendmens, de ander leeft het liefst 's nachts of werkt in wisselende diensten. Zulke verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en ergernis veroorzaken.

## **Huisdieren**

Huisdieren, zoals katten en honden, vormen soms aanleiding voor flinke burenruzies. Ook duiven en andere vogels zijn vaak een bron van ergernis: het voeren van vogels kan ratten en ander ongedierte aantrekken en leiden tot overlast van vogelpoep op balkons en in tuinen.



### **Muziek en huishoudelijke apparaten**

Luide muziek van stereo-installaties of muziekinstrumenten, maar ook lawaai van televisies, stofzuigers, wasmachines en boormachines, zorgt dagelijks voor veel conflicten.

### **Vuilnis en grofvuil**

Huisvuil mag in de meeste gemeenten alleen op bepaalde tijden en plaatsen op straat worden gezet. Als bewoners zich daar niet aan houden, vervuult de buurt. Bovendien trekt het vuil ongedierte aan. Uiteraard levert dit alles veel overlast op voor omwonenden.

### **Openbare ruimten**

Sommige bewoners van flatgebouwen gebruiken de hal, de galerij, het trappenhuis of de lift als opslagplaats of werkplek. Geen wonder dat veel mensen zich hieraan ergeren.

### **Verstopping van afvoer en riool**

Frituurvet, bakvet en kattenbakkorrels kunnen niet zomaar via de gootsteen of het toilet worden weggespoeld. Gebeurt dit wel, dan is er een grote kans dat de afvoer verstopt raakt. De overstroming, die daardoor ontstaat, kan veel schade (en dus overlast) opleveren, zowel in de eigen woning als in het huis van de buren. Uit voorzorg raadt Rochdale iedere huurder aan om zowel een WA-verzekering als een (uitgebreide) inboedelverzekering af te sluiten.

# HOE KUNT U OVERLAST VOORKOMEN?

In de praktijk blijkt dat veel bewoners overlast veroorzaken zonder dat zij zich daarvan bewust zijn. Dat is natuurlijk heel vervelend. Om dit soort situaties te voorkomen, geven wij u graag een paar handige tips. Daarmee kunt u bijdragen aan een prettige sfeer tussen burens en buurtbewoners.

## **Geluidsoverlast**

Zet uw radio en televisie niet harder dan nodig is. Misschien hebben uw burens wel een heel andere muzikale smaak dan u. Of misschien houden zij meer van stilte. Heeft u een stereo-installatie? Zorg dan altijd voor een isolerende onderlaag op de plek waar de luidsprekers staan of hangen. Een laag vilt of rubber kan wonderen doen.

Probeer met uw burens af te spreken op welke tijden u geluid kunt maken zonder dat zij daarvan hinder hebben. Denk dan bijvoorbeeld aan geluiden van boren, timmeren, stofzuigen, enzovoort. Ook kunt u, samen met uw burens, eens nagaan hoe hoog het volume van uw geluidsapparatuur staat als zij de muziek kunnen horen.

Wilt u een feestje geven? Dat kan natuurlijk best, maar probeer daarover eerst even met uw burens te overleggen. Bedenk dat het voor mensen met kinderen niet zo eenvoudig is om een nachtje uit logeren te gaan. Voor alle duidelijkheid: het draaien van harde muziek is nooit toegestaan.

Ook honden kunnen geluidsoverlast veroorzaken. Vaak heeft de hondenbezitter zelf dat helemaal niet in de gaten. Probeer uw hond binnenshuis rustig te houden. Vraag uw burens eens of uw hond blaft als u weg bent.

### **Overlast van kinderen**

Vooral in oudere huizen kunnen kinderen veel geluidsoverlast veroorzaken. Maar ook in nieuwbouwwoningen zijn kinderstemmen vaak duidelijk te horen. Uw onderburen zullen daarvan hinder ondervinden. Leer uw kinderen rekening te houden met anderen. Dus: laat ze binnenshuis niet rennen, schreeuwen, deuren dichtsmijten of voetballen.

### **Overlast in openbare ruimten**

Gebruik het trappenhuis, de hal en andere openbare ruimten niet voor het opslaan van uw spullen. Dit is levensgevaarlijk als er brand uitbreekt, daarom is het ook volgens uw huurcontract verboden. (Brom)fietsen moeten worden gestald in de daarvoor bestemde bergingen of buiten. Het neerzetten van afval en huisvuil in de openbare ruimten heeft vervuiling en ongedierte tot gevolg.

Draag uw steentje bij aan het schoonhouden van deze ruimten. Sommige burens maken hier goede afspraken over.





# PRATEN ALS OPLOSSING

Als uw buren tóch overlast veroorzaken, bedenk dan eerst eens rustig waar u werkelijk last van heeft. Wat irriteert u precies? Wanneer doet het probleem zich voor: de hele dag of op bepaalde tijden? Bent u de enige die overlast ondervindt of hebben anderen er ook last van?

Als u denkt dat uw klacht gegrond is, kunt u het best eens gaan praten met degene die de overlast veroorzaakt. Dat is niet altijd makkelijk. Maar toch: praten lost veel op. Dus ga praten met degene die de overlast veroorzaakt. Probeer samen naar een oplossing te zoeken. Ga niet schreeuwen, maar laat het gesprek zo prettig mogelijk verlopen.

## Tien tips voor een prettig gesprek

1. U bent samen verantwoordelijk.  
Buren zijn vaak op elkaar aangewezen. Conflicten zijn vervelend en kunnen het woonplezier grondig bederven. Niet voor niets luidt het spreekwoord: 'Een goede buur is beter dan een verre vriend'. Als buren ruzie krijgen, kunnen Rochdale, de politie of de rechter niet altijd uitkomst bieden. Burenruzies zijn altijd in de eerste plaats uw eigen verantwoordelijkheid. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan door tussenkomst van anderen een oplossing worden gevonden.
2. Wacht nooit te lang met uw klachten. Spaar uw ergernis niet op, maar benader uw buren gewoon wanneer u overlast ondervindt.
3. Ga niet praten op het moment dat u boos bent. De boodschap komt dan niet goed over en de kans is groot dat u ruzie krijgt.
4. Als u bij uw buren aanbelt, vraag dan eerst of ze tijd hebben om met u te praten. Als dat niet zo is, kijk dan of u een afspraak met hen kunt maken.
5. Leg zo nauwkeurig mogelijk uit waarvan u precies overlast heeft en op welke tijden.
6. Probeer niet alleen te klagen, maar ga samen met uw buren op zoek naar een oplossing. Op die manier voelen zij zich niet meteen aangevalen. Maak de overlast dus niet erger dan die in werkelijkheid is.
7. Vraag uw buren of ze ook wel eens last van u hebben.
8. Als er ruzie dreigt te ontstaan, stop dan het gesprek. Ruzie heeft nog nooit een probleem opgelost!
9. Blijf redelijk en stel geen eisen.
10. Probeer samen afspraken te maken waar beide partijen zich prettig bij voelen.



# WAT TE DOEN ALS PRATEN NIET HELPT?

Mocht het niet lukken om samen tot een oplossing te komen, bijvoorbeeld omdat uw burens niet willen meewerken of agressief reageren, dan kan Rochdale proberen voor u te bemiddelen. Wij vragen eerst wat u zelf heeft gedaan om het probleem op te lossen. Vervolgens zullen wij alsnog proberen om afspraken te maken met degene die de overlast veroorzaakt. Die afspraken zetten we op papier en sturen we aan de betrokkenen.

Als de overlast niet kan worden opgelost door het maken van afspraken, kan Rochdale een andere instelling inschakelen. Bijvoorbeeld omdat mensen door psychische problemen overlast veroorzaken, zonder dat zij zich daarvan bewust zijn. Vaak kan zo'n probleem worden opgelost door tussenkomst van derden.

Natuurlijk zouden wij u graag snel met uw probleem willen helpen. In de praktijk is dat vaak niet mogelijk. Rochdale moet afspraken maken, brieven schrijven en in sommige situaties met derden overleggen. Dit kost uiteraard tijd.

Let op: u moet uw klachten altijd *schriftelijk* bij Rochdale indienen. Meer daarover leest u in de brochure 'Verzoeken, klachten en geschillen'. Anonieme klachten kunnen wij niet in behandeling nemen.

## **Schakel de politie in**

Bij ernstige geluidsoverlast of strafbare feiten (bijvoorbeeld drugshandel) is het verstandig om officieel aangifte te doen bij de politie. Als er sprake is van geluidsoverlast kunt u de politie verzoeken om langs te komen. Vraag hen altijd om een proces-verbaal!

## **Schakel een advocaat in**

Iedere burger kan een juridische procedure in gang zetten tegen iemand die overlast veroorzaakt. De rechter kan de veroorzaker dwingen om de overlast te stoppen, in het uiterste geval op straffe van een dwangsom. Ook kan de rechter concrete maatregelen opleggen, bijvoorbeeld door het vaststellen van tijden waarop muziek mag worden gemaakt.



# EN WAT TE DOEN ALS DE OVERLAST AANHOUDT?

Als de overlast doorgaat, heeft Rochdale drie mogelijkheden:

1. Wij schakelen andere instellingen in die mogelijk nog een oplossing kunnen bieden.
2. Wij besluiten dat de bewoners het conflict onderling moeten oplossen. Dit doen we in situaties waarin de overlast in werkelijkheid door een burenruzie wordt veroorzaakt.
3. Als alle andere stappen niet tot een oplossing hebben geleid, kan Rochdale bij zeer ernstige overlast-situaties besluiten een juridische procedure in gang te zetten, met als eis de ontbinding van het huurcontract en ontruiming van de woning.

# DE LAATSTE MOGELIJKHEID

## **Een juridische procedure**

In Nederland kan alleen de rechter bij ernstige overlast een huurovereenkomst ontbinden en ontruiming van de woning eisen. Voordat de rechter hiertoe overgaat, moet de verhuurder aantonen dat ze er alles aan heeft gedaan om de overlast te beëindigen. Bovendien wil de rechter ook bewijsstukken zien voor de overlast. Daarom moet u uw klachten altijd schriftelijk bij Rochdale melden. Hoe meer bewijsmateriaal hoe beter! Vraag uw burens of ze ook overlast hebben en of ze uw verhaal willen ondersteunen. Houd schriftelijk bij wanneer – en in welke mate – de overlast plaatsvindt. Probeer getuigen te vinden en vraag hen of ze de klachten schriftelijk of mondeling bij de rechter willen bevestigen.

Een juridische procedure is soms nog de enige – en laatste – mogelijkheid om de problemen geheel of gedeeltelijk op te lossen. Als zo'n juridische procedure begint, moet u er rekening mee houden dat de rechter getuigen wil horen.

Rochdale zal u dringend verzoeken op de zitting te verschijnen om uw klachten toe te lichten. Realiseert u zich bovendien dat de tegenpartij bij een gerechtelijke procedure inzage krijgt in uw brieven. Alleen in zeer dreigende en gevaarlijke situaties is er een mogelijkheid dat u anoniem blijft. Uw brieven worden dan niet in het juridisch dossier opgenomen. Ook hoeft u niet op de zitting te verschijnen. Rochdale zal in dat geval de politie vragen als getuige op te treden.

# HEEFT U NOG VRAGEN?

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben, neem dan gerust contact op met uw vestiging.

Onze medewerkers geven u graag advies!

