

Slecht huurderschap, gedragsaanwijzingen en het huurrecht

NTBR 2016/32

Bij het tegengaan van overlast veroorzaakt door huurders maken woningcorporaties gebruik van de mogelijkheden die het huurrecht biedt. De nakomingsvordering maakt in de praktijk doorgaans geen deel uit van de aanpak van overlast. Daar lijkt verandering in te komen. In 2014 startte een project waarin werd geëxperimenteerd met de inzet van de zogenaamde gedragsaanwijzing. Het begrip gedragsaanwijzing slaat op 'een verplichting voor de overlastgevende huurder tot het doen of nalaten van iets'. Dit artikel bestudeert de rol van de gedragsaanwijzing bij de aanpak van overlast veroorzaakt door huurders. Welke mogelijkheden bieden de vrijwillige en onvrijwillige gedragsaanwijzing en welke knelpunten bij het gebruik van deze instrumenten kunnen worden ervaren?

1. Inleiding

Overlast in de huursector is een niet te onderschatten probleem. Uit het Woononderzoek 2015 blijkt dat achtenhalf procent van de huurders van ééngezinswoningen en iets meer dan elf procent van de huurders van meergezinswoningen zegt vaak overlast te ondervinden van directe burenen.² Ander recent onderzoek bevestigt dit beeld: achttien procent van de respondenten geeft aan last te hebben van de burenen.³ Ook woningcorporaties geven te kennen dat overlast een probleem is. Recentelijk meldde hun koepelorganisatie Aedes een toename van overlast van verwarde huurders. Vorig jaar kregen de woningcorporaties 18.000 meldingen over structurele overlast veroorzaakt door verwarde personen.⁴

Bij het tegengaan van de overlast veroorzaakt door huurders maken woningcorporaties gebruik van de mogelijkheden die het huurrecht biedt. De gekozen aanpak bestaat doorgaans uit vier fasen. In de eerste fase gaat de woningcorporatie in gesprek met de overlastgevende huurder en zijn burenen. Ook zet men buurtbemiddeling in. In twintig tot dertig procent van de bij buurtbemiddelaars aangemelde zaken volgt een bemiddelingsgesprek.⁵ Buurtbemiddeling biedt echter in een groot aantal zaken geen uitkomst, omdat de huurder niet wil meewerken, deze psychische problemen heeft of omdat hij bijvoorbeeld agressief of drugsverslaafd is.⁶

Deze ernstigere casus stromen door naar de tweede fase. In deze fase ligt de nadruk op 'dossieropbouw'.⁷ Daarmee wordt bedoeld dat de woningcorporatie samen met de klagende burenen, de gemeente en politie zoveel mogelijk bewijs van het slecht huurderschap verzamelt.⁸ Klachten over de overlast, de acties die daarop volgen en de resultaten daarvan worden nauwgezet geadministreerd. Als het dossier voldoende bewijs voor de overlast bevat, stroomt de casus door naar de derde fase. De woningcorporatie vordert in dat geval bij de rechter op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek (BW) ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.⁹ Naar schatting leggen woningcorporaties per jaar ongeveer 1.000 tot 1.500 van dit soort zaken voor aan de rechter.¹⁰ Het precieze aantal ontruiming blijft onduidelijk, omdat woningcorporaties in sommige gevallen – bijvoorbeeld zaken over hennepcult of illegale onderverhuur – een huurder ertoe bewegen om de huurovereenkomst zelf op te zeggen en zo een gerechtelijk procedure voorkomen.¹¹

1 Citeerwijze: M. Vols, 'Slecht huurderschap, gedragsaanwijzingen en het huurrecht', *NTBR* 2016/32, afl. 7. Michel Vols is adjunct hoogleraar Openbare-ordrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hij was betrokken bij de 'Project Gedragsaanwijzingen' dat tussen 2014 en 2015 werd uitgevoerd. De volgende advocatenkantoren worden bedankt voor de hulp bij het onderzoek: Tomlow Advocaten te Utrecht, Yspeert VWL Advocaten te Groningen, VBTM Advocaten te Best/Woerden, Hielkema & co te Amsterdam, Salomons van der Valk Advocaten te Den Haag, Certa Legal Advocaten te Amsterdam, Muller & partners Advocaten te Haarlem en Kox Advocaten te Utrecht. Ook wordt K. Steverink van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid bedankt voor het aanleveren van waardevolle informatie. Ten slotte worden prof. mr. dr. J.G. Brouwer, mr. C. Post, mr. L.M. Bruijn en S. Kobes MA bedankt voor de nuttige suggesties bij eerdere versies van dit artikel. Het onderzoek is medegefinancierd met een Veni-subsidie verstrekt door de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), projectnummer 451-15-013.

2 CBS, *Woononderzoek 2015*, www.woononderzoek.nl/, laatst geraadpleegd op 12 juli 2016.

3 Zie J. Nieuwenhuis, B. Völker & H. Flap, 'A bad neighbour is as great a plague as a good one is a great blessing. On negative relationships between Neighbours', *Urban Studies* 2013, nr. 14, p. 2913.

4 Aedes, *Corporatiemonitor Verwarde Personen 2015*, www.aedes.nl, laatst geraadpleegd op 12 juli 2016.

5 Zie E.G. Ufkes en E. Giebels, 'Welke conflicten lenen zich voor buurtbemiddeling', *Tijdschrift Conflictthandeling* 2012, p. 7.

6 Zie F. Herder, *Handboek Buurtbemiddeling. Conflicten doeltreffend oplossen. Utrecht: Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid*, 2014, p. 9-10.

7 G. Schout en G. de Jong, 'Leren van huisontzettingen', *Journal of Social Intervention: Theory and practice* 2011/20, p. 29.

8 D.F. Briedé, 'Praktische tips hoe om te gaan met overlastzaken', *Jaarboek Huur & Verhuur (Huurrecht)* 2007, 6(4), p. 82-83 en H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu 2012 (2e druk), p. 147.

9 Zie A.M. Kloosterman, H.J. Rossel en J.P. van Stempfoort, *Hoofdpijnen in het huurrecht. Met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer 2014; Z.H. Duijnste-van Imhoff, 'Strafbare feiten en huur', *WR* 2010/16, afl. 2, p. 49-54; A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgeverij 2013; M. Vols, 'Artikel 8 EVRM en de gedwongen ontruiming van de huurwoning vanwege overlast', *WR* 2015/16.

10 Zie www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/bewoners/hoeveel-huisuitzettingen-zijn-er-per-jaar/hoeveel-huisuitzettingen-zijn-er-per-jaar.xml, laatst geraadpleegd op 12 juli 2016.

11 Zie Rb. Noord-Nederland 21 januari 2014, nr. 2560916[VV EXLP 13-106, r.o. 2.13-2.14. Soms komen huurders terug op hun eerdere opzegging: zie bijvoorbeeld Rb. Den Haag 14 oktober 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:13689, r.o. 1.3-1.6; Rb. Overijssel 14 november 2013, ECLI:NL:RBOVE:2013:2806; Rb. Rotterdam 13 januari 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:777, r.o. 2.5; Hof 's-Hertogenbosch 12 januari 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:53, r.o. 3.1.

De casuïstiek in de gepubliceerde jurisprudentie over ontruiming loopt zeer uiteen. Een deel van de zaken gaat over zware overlast, waarbij de inzet van ontruiming alleszins redelijk is. Zo is de ontruiming van een familie die meer dan dertien jaar betrokken is bij zeer ernstige intimidatie goed te verdedigen.¹² Aan de andere kant treft men meer tragische zaken aan waarin het de vraag is of ontruiming nu echt de meest geschikte oplossing voor de problemen is. Zo moet een paranoïde schizofrene huurder die enkele maanden ‘therapie trouw’ is toch zijn huurwoning ontruimen, omdat van omwonenden niet langer gevergd kan worden dat zij het risico op herhaling aanvaarden.¹³

In de vierde fase gaat het om eventuele herhuisvesting van de overlastgever. Woningcorporaties hanteren veelal een ‘tweede kans beleid’ of ‘laatste kans beleid’.¹⁴ De woningcorporatie geeft sommige ex-huurders na de ontbinding en ontruiming nog een laatste kans: in een laatste kans overeenkomst worden specifieke afspraken neergelegd, waarin doorgaans onderliggende oorzaken van de overlast worden geadresseerd. Bestudering van jurisprudentie over laatste kans overeenkomsten toont aan dat de voorwaarden in die overeenkomsten diep ingrijpen in de persoonlijke levenssfeer van huurders. Zo wordt vastgelegd dat de huurder ‘zal voorkomen dat de woning wordt gebruikt als aanloophaven voor derden, die zich (onder andere) met drugs in de meest ruime zin bezig houden’.¹⁵ Ook worden huurders verplicht om een ‘zinvolle dagbesteding’ zoals (vrijwilligers)werk te hebben en wordt afgesproken ‘dat hij/zij een vorm van begeleiding, training, therapie, budgettering volgt als voorwaarde om in deze woning te kunnen verblijven’.¹⁶

Evaluaties tonen aan dat laatste kans overeenkomsten in de praktijk effectief zijn.¹⁷ Een nadeel van dit instrument is echter dat het bij de aanpak van woonoverlast doorgaans relatief laat wordt ingezet: nadat de woningcorporatie een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis heeft verkregen. Daarnaast kan het instrument niet worden gebruikt als de huurder niet wil meewerken en bijvoorbeeld weigert om de laatste kans overeenkomst te ondertekenen.

In het onderzoek naar de aanpak van overlast in de huursector is voornamelijk aandacht besteed aan de eerste, derde en vierde fase (bemiddeling, ontruiming en laatste kans beleid). Onderliggend artikel focust op een alternatieve invul-

ling van de tweede fase (dossieropbouw). In deze fase zou ook de nakomingsvordering als bedoeld in artikel 3:296 BW een rol kunnen spelen. Tijdens de vaststelling van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek stelt de regering dat een verhuurder een overlastveroorzaker kan ‘dwingen zijn gedrag te verbeteren op basis van artikel 3:296 BW’.¹⁸ Zij wijst op de mogelijkheid van het vorderen van een ‘verbod van voortzetting van de overlast op verbeurde van een dwangsom’.¹⁹ Ook in de literatuur wordt kort naar de mogelijkheden van artikel 3:296 BW gewezen.²⁰

De nakomingsvordering maakt in de praktijk doorgaans geen deel uit van de aanpak van overlast.²¹ Daar lijkt verandering in te komen. In 2014 startte een project waarin werd geëxperimenteerd met de inzet van zogenaamde gedragsaanwijzing.²² Het begrip gedragsaanwijzing slaat op ‘een verplichting voor de overlastgevende huurder tot het doen of nalaten van iets’.²³ In dit project wordt onderscheid gemaakt tussen vrijwillige en onvrijwillige gedragsaanwijzingen. Een vrijwillige gedragsaanwijzing is het gevolg van afspraken die verhuurder en huurder maken in aanvulling op de huurovereenkomst. Voor de totstandkoming van een vrijwillige gedragsaanwijzing is altijd de volledige medewerking van de huurder vereist. Het verschil tussen een vrijwillige gedragsaanwijzing en de laatste kans overeenkomst is dat eerstgenoemde al wordt aangegaan voordat de huurovereenkomst is ontbonden door een rechter. Een onvrijwillige gedragsaanwijzing komt aan de orde als de huurder niet bereid is om volledig mee te werken aan de gedragsaanwijzing. In dat geval kan de verhuurder de civiele rechter vragen om de huurder te veroordelen om een of meer gedragsaanwijzingen na te leven. Een door de rechter opgelegde gedragsaanwijzing wordt een onvrijwillige gedragsaanwijzing genoemd en is doorgaans het gevolg van een vordering op basis van artikel 3:296 BW.²⁴

Dit artikel bestudeert de rol van de gedragsaanwijzing bij de aanpak van overlast veroorzaakt door huurders. Welke mogelijkheden bieden de vrijwillige en onvrijwillige gedragsaanwijzing en welke knelpunten bij het gebruik van deze instrumenten kunnen worden ervaren? Om deze vraag te beantwoorden wordt eerst de evaluatie van het voornoemde project bestudeerd (paragraaf 2). Om meer inzicht te krijgen in het gebruik van de gedragsaanwijzing, wordt

12 Zie Hof Amsterdam 15 juli 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2606.

13 Zie Rb. Limburg 20 maart 2013, ECLI:NL:RBLIM:2013:BK0745.

14 Zie K. Schaafsma, M. Dieters & S. Verweij, *Voorkomen is beter dan uit huis zetten*, Amsterdam: DSP-Groep 2013, p. 15-16 & 31-36. Zie ook H. Heeger, J. Kullberg & L. van Die, *Evaluatie Stoeprand: laatste-kansbeleid in Rotterdam*, Delft: Delft University Press 1998.

15 Zie Rb. Amsterdam 24 december 2008, ECLI:NL:RBAMS:2008:BG8354, WR 2009/44, m.nt. A.M. Kloosterman, r.o. 2.3.

16 Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 7 april 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2522, r.o. 3.1.6. Zie bijvoorbeeld ook Rb. Arnhem 4 augustus 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN7710, r.o. 2.3-2.5; Rb. Midden-Nederland 14 augustus 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:3333, r.o. 2.4-2.5.

17 Zie Bruinink & C. van den Handel, *Succes door dwang en drang. Evaluatie van het Laatste Kans Beleid in Utrecht (1998-2005)*, Amsterdam: DSP-Groep 2005, p. 43; www.hetvierdehuis.nl/, laatst geraadpleegd op 12 juli 2016.

18 Zie *Kamerstukken II 2000/01*, 26089, 19, p. 19.

19 Zie *Kamerstukken I 2001/02*, 26089, 162, p. 16.

20 Zie ook Asser/Abas 5-IIA. Mr. C. Asser's *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Bijzondere overeenkomsten. Deel IIA. Huur*, Kluwer: Deventer 2007, p. 88-89; H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn: Maklu 2012 (2^e druk), p. 52-53. Zie ook Zie Hoge Raad 16 oktober 1992, NJ 1993/167 (Van Gent Wijnands), r.o. 3.2.3.

21 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 95.

22 Zie www.hetccv-woonoverlast.nl/gedragsaanwijzing, laatst geraadpleegd op 12 juli 2016.

23 C. Veen & M. Vols, *Visiedocument gedragsaanwijzingen*, Utrecht: Centrum voor Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) 2015, p. 3.

24 C. Veen & M. Vols, *Visiedocument gedragsaanwijzingen*, Utrecht: Centrum voor Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) 2015, p. 30.

vervolgens een analyse gemaakt van een grote hoeveelheid jurisprudentie waarin een gedragsaanwijzing/nakomingsvordering een rol speelt. Via een systematische zoekactie op www.rechtspraak.nl en in jurisprudentietijdschriften zijn 45 relevante uitspraken gevonden. Daarnaast zijn nog eens 28 ongepubliceerde uitspraken verzameld en onderzocht (paragraaf 3). Door deze jurisprudentieanalyse ontstaat een overzicht van de rol van de gedragsaanwijzing buiten en binnen de rechtszaal en kunnen eventuele discussiepunten worden geëxpliciteerd. In het laatste deel van dit artikel worden deze punten besproken en conclusies getrokken (paragraaf 4).

2. Evaluatie van project gedragsaanwijzingen

In 2014 starten woningcorporaties, gemeenten, ministeries, advocatenkantoren, het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en onderzoekers van de Rijksuniversiteit Groningen een project waarin wordt geëxperimenteerd met de gedragsaanwijzing bij de aanpak van overlast. Met de inzet van de gedragsaanwijzing beogen de betrokken organisaties een aantal doelen te bereiken. Zo moet de gedragsaanwijzing overlast snel verminderen en de doorlooptijd van procedures verkorten. Een gedragsaanwijzing zou eenvoudiger kunnen worden opgelegd dan dat de woningcorporatie een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis kan verkrijgen. De eis die artikel 3:296 BW stelt is minder streng dan de eisen die gelden bij het verkrijgen van een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis op basis van artikel 6:265 BW. Bovendien moet de gedragsaanwijzing de verhouding tussen huurder, verhuurder en omwonenden verbeteren. De gedragsaanwijzing geeft het signaal af dat klachten serieus genomen worden en getracht wordt om het conflict snel aan te pakken. Daarnaast beoogt de gedragsaanwijzing te voorkomen dat de huurder en zijn gezin uit de huurwoning worden gezet. Ten slotte heeft een gedragsaanwijzing tot doel dat er wordt gewerkt aan het adresseren van eventuele onderliggende oorzaken van de overlast, zoals psychische problemen of verslaving.²⁵

In opdracht van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum van het Ministerie van Veiligheid en Justitie werd een beleids- en procesevaluatie van het project verricht. In totaal werden meer dan 35 casus onderzocht. In deze zaken is veelal sprake van multiproblematiek (o.a. werkloosheid, psychische problemen) en een combinatie van verschillende soorten overlast. De problematiek speelt veelal al langere tijd: in meer dan zeventig procent van de zaken is er al meer dan een jaar sprake van overlast. De woningcorporaties hebben in nagenoeg alle gevallen tevergeefs een huisbezoek afgelegd en in drie kwart van de zaken

is minimaal één schriftelijke sommatie naar de overlastverorzaker gestuurd.²⁶

In twaalf zaken komen huurder en woningcorporatie voor een zitting een vrijwillige gedragsaanwijzing overeen en in twee zaken ter zitting. In vier zaken legt de rechter een gedragsaanwijzing op en in twee zaken is anderszins een gedragsaanwijzing overeengekomen. Voor zes casus zou in de nabije toekomst een gedragsaanwijzing van kracht gaan.²⁷ Negentig procent van aangetroffen gedragsaanwijzingen bevat één of meer verboden op specifieke gedragingen, zoals een verbod op het toelaten van bepaalde personen in de woning. Een derde van de gedragsaanwijzingen bevat geboden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verplichting tot het toestaan van schoonmaakacties, het accepteren van hulpverlening of het meewerken aan het invullen van dagbesteding door middel van (vrijwilligers)werk. In enkele gedragsaanwijzingen wordt gegevensuitwisseling tussen woningcorporatie en hulpverleningsinstanties geregeld. In het merendeel van de gedragsaanwijzingen is opgenomen dat niet-naleving leidt tot een ontruimingstraject, een dwangsom of een contractuele boete.²⁸

Hoewel geen effectiviteitsstudie is verricht, blijkt de overlast na de vaststelling van de gedragsaanwijzing in de grote meerderheid van de casus gestopt. In sommige zaken was de inzet van een gedragsaanwijzing niet eens nodig, omdat de aankondiging van een gedragsaanwijzing de overlast al deed stoppen. In weer andere zaken koos de woningcorporatie voor een ontruimingstraject, omdat de overlast zo ernstig was dat ontruiming op zijn plaats was of de gedragsaanwijzing hoogst waarschijnlijk niet effectief zou zijn.²⁹

De geïnterviewde woningcorporaties zijn enthousiast over de gedragsaanwijzing. Het grootste deel zegt het instrument in de toekomst beslist vaker in te zetten en noemt de gedragsaanwijzing een laagdrempelig alternatief voor de ontruimingsprocedure. Bovendien zou met een gedragsaanwijzing kosten worden bespaard, omdat ontruiming worden voorkomen en de kosten voor sociaal beheer en voortdurende dossieropbouw teruglopen. Wel wijzen corporaties erop dat de overlastgever voldoende gemotiveerd moet zijn bij het aangaan van een vrijwillige gedragsaanwijzing. Ook benadrukken de corporaties het belang van heldere communicatie tussen partijen, de inzet van het hele

25 C. Veen & M. Vols, *Visiedocument gedragsaanwijzingen*, Utrecht: Centrum voor Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) 2015, p. 31-32. De ontwikkelde aanpak met gedragsaanwijzingen is onder meer gebaseerd op onderzoek naar 'therapeutic jurisprudence' en 'problem-solving justice': zie M. Vols, 'Neighbors from hell: problem-solving and housing laws in the Netherlands', *The Arizona Summit Law Review*, 2014, p. 507-526.

26 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 45-49.

27 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 39 & 54.

28 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 58-62.

29 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 39 & 54, 72-81 & 107.

netwerk en hulpverlening en duidelijkheid over toezicht en handhaving.³⁰

3. Gedragaanwijzingen in de jurisprudentie

Uit de evaluatie blijkt dat in het project gedragaanwijzingen relatief weinig ervaring is opgedaan met het verkrijgen van een onvrijwillige gedragaanwijzing. Met andere woorden, huurders gingen na het aankondigen van een gerechtelijke procedure of het uitvaardigen van de dagvaarding al akkoord met een vrijwillige gedragaanwijzing. Hoewel deze buitengerechtigde voorkeur vanuit een financieel en wellicht ook een menselijk oogpunt toe te juichen valt, wordt door de evaluatie niet veel meer inzicht verkregen in de rol die de onvrijwillige gedragaanwijzing kan spelen binnen de bestrijding van overlast. Om meer inzicht in deze rol te verkrijgen, wordt in deze paragraaf een analyse gemaakt van jurisprudentie waarin de gedragaanwijzing een rol speelt.

Om de relevante jurisprudentie te verkrijgen zijn twee methoden gebruikt. De grootste hoeveelheid uitspraken (45 in totaal) is verkregen via een systematische zoekactie op www.rechtspraak.nl en in jurisprudentietijdschriften (*WR* en *KG*). In deze bronnen is gezocht naar jurisprudentie uit de periode januari 2000 tot april 2016 waarin een verhuurder een huurder aanspreekt op zijn overlastgevende gedrag. Er is gebruik gemaakt van combinaties van een aantal vaste zoektermen.³¹ De zoekresultaten zijn vervolgens handmatig gescand op relevantie. In verreweg de meeste gevonden uitspraken gaat het om een verhuurder die naar aanleiding van de overlast alleen een ontbindings- en/of ontruimingsvordering instelt. Deze uitspraken zijn in de analyse buiten beschouwing gelaten. In de relevante uitspraken heeft de verhuurder een nakomingsvordering ingesteld of wordt anderszins verwezen naar (on)vrijwillige gedragaanwijzingen.

Daarnaast zijn niet-gepubliceerde vonnissen verwerkt in de jurisprudentieanalyse. Deze vonnissen zijn verkregen via advocatenkantoren die doorgaans de woningcorporaties vertegenwoordigen in procedures over overlast. Deze advocatenkantoren waren betrokken bij het project gedragaanwijzingen of anderszins bekend als kantoor dat veel zaken betreffende overlast behandelt. Op deze wijze konden nog eens 27 vonnissen en 1 arrest in de analyse worden meegenomen.

Het is van belang om op te merken dat in slechts een klein deel van de geanalyseerde uitspraken expliciet wordt ge-

sproken over een gedragaanwijzing.³² Wel wordt geregeld verwezen naar afspraken die verhuurder en huurder voor of tijdens een zitting met elkaar maken (de vrijwillige gedragaanwijzing) of een primaire/subsidiaire nakomingsvordering (de onvrijwillige gedragaanwijzing). Om de leesbaarheid te bevorderen zal bij de bespreking van de jurisprudentie wel worden gesproken van vrijwillige dan wel onvrijwillige gedragaanwijzingen. Eerst komt de rol van onvrijwillige gedragaanwijzingen in de jurisprudentie aan bod (paragraaf 3.1). Vervolgens zal een overzicht worden gegeven van de in de jurisprudentie aangetroffen onvrijwillige gedragaanwijzingen (paragraaf 3.2). Daarna volgt een bespreking van het aanhouden van procedures en de mogelijkheid van voorwaardelijke ontruiming (paragraaf 3.3). Ten slotte zullen de gevolgen van niet-naleving van een gedragaanwijzing aan bod komen (paragraaf 3.4).

3.1 Vrijwillige gedragaanwijzingen

In de geanalyseerde jurisprudentie wordt geregeld verwezen naar vrijwillige gedragaanwijzingen die de verhuurder en huurder hebben gemaakt om de overlast te stoppen en ook om een juridische procedure te voorkomen.³³ Er komen logischerwijs alleen zaken aan bod waarin de huurder de vrijwillige gedragaanwijzing niet naleeft en overlast blijft veroorzaken. Als reactie op het niet-naleven van een vrijwillige gedragaanwijzing starten verhuurders veelal een gerechtelijke procedure. De inzet van deze procedure verschilt per casus. Soms vordert de verhuurder direct dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en/of de huurwoning wordt ontruimd.³⁴ In andere gevallen vordert de verhuurder primair ontbinding en/of ontruiming en subsidiair dat de rechter een gedragaanwijzing aan de huurder oplegt.³⁵ In nog weer andere zaken is er alleen sprake van een vordering tot oplegging van een gedragaanwijzing aan de huurder.³⁶

De jurisprudentieanalyse leert dat ook tijdens een zitting volop vrijwillige gedragaanwijzingen tussen verhuurder en huurder worden aangegaan. Rechters zetten huurders en verhuurders actief aan tot het maken van afspraken om de overlast tegen te gaan.³⁷ Een voorbeeld is te vinden in een zaak over een alcoholverslaafde en overlastgevende huurder. De huurder zegt dat hij in behandeling is voor zijn alcoholverslaving en dat de overlast is gestopt. Hoewel het gerechtshof benadrukt dat elke tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst een grond voor ontbinding van de huurovereenkomst oplevert, gelast hij een comparatie. Het gerechtshof wil de comparatie benutten 'om te bezien

30 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 79-83, 91 & 98.

31 De volgende zoektermen zijn gebruikt: overlast, drugs, hennep, hennep-teelt, stank, drugshandel, stank, mishandeling, woning, ontruiming en ontbinding. Zie ook M. Vols, P.G. Tassenaar & J.P.A.M. Jacobs, 'Anti-social behaviour and European protection against eviction. An analysis of Dutch case law based on statistics', *International Journal of Law in the Built Environment*, 2015, nr. 2, p. 148-161.

32 Zie bijvoorbeeld Rb. Limburg 3 maart 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:1803.

33 Zie bijvoorbeeld Rb. Noord-Nederland 23 maart 2016, nr. 4624127/VV EXPL 15-127, r.o. 2.14.

34 Zie bijvoorbeeld Rb. Almelo 15 juni 2011, ECLI:NL:RBALM:2011:BQ8609.

35 Zie bijvoorbeeld Hof 's-Hertogenbosch 2 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:5098.

36 Zie bijvoorbeeld Rb. Noord-Holland 8 oktober 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:13261.

37 Zie bijvoorbeeld Rb. Alkmaar 3 maart 2003, *WR* 2003/46, r.o. 4; Rb. Alkmaar 10 december 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BD0127. Ook niet in niet huurrechtelijke geschillen over overlast worden soms ter zitting afspraken gemaakt tussen partijen. Zie bijvoorbeeld Rb. Overijssel 2 april 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:1704, r.o. 2.3 waarin een woningcorporatie en een perceeleigenaar onder andere overeenkomen om bomen en berenklauwen te verwijderen.

of er wellicht een andere oplossing mogelijk is en/of een regeling kan worden getroffen'.³⁸ Het is niet te achterhalen of het in deze specifieke casus gelukt is om tot een vrijwillige gedragsaanwijzing te komen.

Uit de analyse en het evaluatieonderzoek blijkt dat het partijen in andere zaken lukt om ter zitting tot vrijwillige gedragsaanwijzingen te komen.³⁹ Ik bespreek vier voorbeelden. In de eerste zaak gaat het om het onderhoud van de tuin. Ter zitting sluiten huurder en verhuurder een vaststellingsovereenkomst waarin de huurder zich verplicht om de struiken in de tuin te snoeien, het gras te maaien en een schutting te plaatsen.⁴⁰

In de tweede zaak gaat de bewoner ook niet als goed huurder om met het gehuurde. De huurder spreekt ter zitting met de verhuurder af dat hij in het gehuurde geen bedrijfsmatige activiteiten zal uitoefenen, de galerij zal vrijhouden en geen verzamelingen voor anderen in zijn berging zal aanhouden. Ook spreken zij af dat bij niet-naleving alsnog ontruiming zal volgen. De rechtbank legt deze afspraken neer in een proces-verbaal.⁴¹

In de derde zaak veroorzaakt een huurder volgens de verhuurder zodanig ernstige overlast dat de verhuurder besluit om een ontruimingsprocedure te starten. De rechtbank wijst deze vordering echter af, omdat niet kon worden vastgesteld of het wangedrag de ingrijpende sanctie van ontruiming rechtvaardigde.⁴² De huurder blijft volgens de verhuurder zo veel overlast veroorzaken, dat opnieuw een procedure wordt gestart. Ter zitting komen de partijen tot een vrijwillige gedragsaanwijzing die specifieke en voor de huurder ingrijpende verboden en geboden bevat. Zo moet de huurder zijn honden in en rondom het woongebouw aanlijnen en ook derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken moeten hun honden aanlijnen. Daarnaast mag de huurder na 24.00 uur geen bezoek meer ontvangen. Daarnaast moet hij zich onthouden van het slaan met of tegen ramen en deuren, hard praten of schreeuwen in de woning, balkon of het gebouw waarvan de woning deel uit maakt. De huurder mag ook niet opzettelijk schade toebrengen aan de woning of het woongebouw. Ten slotte moet huurder ervoor zorgen dat derden die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich daarop bevinden zich aan de in gedragsaanwijzing neergelegde verboden en geboden houden. De huurder en verhuurder spreken af dat een overtreding van de afspraken leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst. De afspraken worden vastgelegd in een proces-verbaal en de rechter houdt vervolgens de zaak voor negen maanden aan.⁴³

38 Zie Hof's-Gravenhage 23 augustus 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BR5128, r.o. 10.

39 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 54. Zie ook Hof Den Haag 31 mei 2016, nr. 200.188.284/01.

40 Zie Rb. Noord-Nederland 12 mei 2014, nr. 2698784\CV EXPL 14-498.

41 Zie Rb. Rotterdam 4 maart 2014, nr. 2496060\CV EXPL 13-54215.

42 Zie Rb. Noord-Holland 4 november 2013, nr. 2338721\VV EXPL 13-211.

43 Zie Rb. Noord-Holland 24 maart 2015, nr. 3589665\CV EXPL 14-12278.

In de vierde zaak veroorzaakt huursters zoon overlast. De verwarde zoon schreeuwt, tiert en scheldt mensen uit. De overlast is zodanig ernstig dat de verhuurder een gerechtelijke procedure start en de rechter verzoekt om de huurster te verplichten om de huurwoning te ontruimen. Ter zitting komen de partijen tot een vrijwillige gedragsaanwijzing. De partijen spreken af dat de huurster de deur niet meer zal opendoen voor haar zoon. De zoon moet de woning verlaten en mag daar ook niet meer douchen of eten. De huurster zal in het geval van overlast of vernielingen de politie inschakelen. De zaak wordt vervolgens voor drie maanden aangehouden.⁴⁴

Niet in alle casus zullen huurders bereid zijn om mee te werken aan een vrijwillige gedragsaanwijzing. In dergelijke zaken kan de onvrijwillige gedragsaanwijzing een rol spelen. In de volgende paragraaf komt de jurisprudentie over dit soort gedragsaanwijzingen aan de orde.

3.2 Onvrijwillige gedragsaanwijzingen

In deze paragraaf wordt de jurisprudentie per type overlast besproken. Eerst komen de zaken over achterstallig onderhoud, verloedering en vervuiling van het gehuurde aan bod (paragraaf 3.2.1). Daarna volgen zaken waarin dieren een belangrijk aandeel hebben in het veroorzaken van de overlast (paragraaf 3.2.2). Dan volgt een paragraaf over jurisprudentie over huurders die geluidsoverlast veroorzaken, gewelddadig zijn of zich schuldig maken aan druggerelateerde overlast (paragraaf 3.2.3). Voorts worden enkele zaken besproken over overlast veroorzaakt door huurders met psychische problemen (paragraaf 3.2.4). Ten slotte volgt een bespreking van zaken over overlast veroorzaakt door derden (paragraaf 3.2.5).

3.2.1 Onderhoud, verloedering en vervuiling

Gedragsaanwijzingen blijken een rol te spelen indien huurders hun tuin slecht onderhouden. Zo verplicht de rechter een huurder om de tuin in ordentelijke staat houden en machtigt de rechter de woningcorporatie om in geval van overtreding, met behulp van de sterke arm van politie en justitie de tuin weer in ordentelijke staat terug te brengen.⁴⁵ In een andere casus verbiedt de rechtbank de huurder om gemotoriseerde voertuigen te parkeren dan wel te stallen in de voortuin van het woonhuis. Eveneens moet de huurder onder andere een tegelpad aanleggen.⁴⁶ Ook in andere zaken worden huurders verplicht om onderhoudswerkzaamheden aan de tuin te verrichten en rommel (zoals fietsen, garagedeuren, losliggend hout) op te ruimen.⁴⁷

Soms onderhouden huurders de huurwoning zodanig slecht dat een gevaarlijke situatie ontstaat. Ook dan blijkt de ge-

44 Zie Hof Den Haag 8 december 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3286, r.o. 2.

45 Zie Rb. Rotterdam 3 augustus 2012, nr. 1345901\CV EXPL 12-24443, r.o. 5-6.

46 Zie Rb. Noord-Holland 8 oktober 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:13261.

47 Zie Rb. Rotterdam 31 december 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:10355; Rb. Noord-Nederland 15 april 2014, nr. 2927139\CV EXPL 14-3386; Rb. Oost-Brabant 30 april 2015, nr. 4080355\CV EXPL 15-3570; Rb. Noord-Holland 13 mei 2015, nr. 4051343\VV EXPL 15-92.

dragsaanwijzing een rol van betekenis te kunnen spelen. Zo verplicht de rechter een huurder om medewerking te verlenen aan werkzaamheden aan de CV ketel. Als hij niet meewerkt, dient de huurder de woning tijdelijk en gedeeltelijk te ontruimen om zo de werkzaamheden mogelijk te maken.⁴⁸ In andere zaken worden huurders eveneens veroordeeld tot medewerking aan onderhoudswerkzaamheden.⁴⁹

Schotelantennes zorgen voor de nodige procedures. Sommige verhuurders nemen een verbod op schotelantennes in de huurovereenkomst op, omdat de schotels bijdragen aan de verloederende van de buurt.⁵⁰ De jurisprudentieanalyse toont aan dat verhuurders geregeld naar de rechter stappen om de verwijdering van een schotelantenne te vorderen. In 2012 moest zelfs de Hoge Raad zich over deze kwestie uitspreken.⁵¹ De cassatierechter bekrachtigt een arrest waarin een huurder werd veroordeeld tot het verwijderen van de schotelantenne aan de buitenkant van de woning.⁵² Ook in andere zaken veroordelen rechters de huurder tot het verwijderen van schotelantennes.⁵³ Soms leidt het bevestigen van een schotelantenne op de huurwoning zelfs tot ontruiming.⁵⁴ In een enkel geval wordt de vordering van de verhuurder afgewezen, omdat bijvoorbeeld de antenne al langdurig voor het uitoefenen van een hobby wordt gebruikt.⁵⁵

De nodige zaken gaan over het bewaren van spullen in de woning. In een enkele casus valt de problematiek nog mee: huurders worden op vordering van de woningcorporatie verplicht om onder andere bloemen, stoelen en konijnenhokken weg te halen.⁵⁶ In een drietal zaken gaat het om ernstige vervuiling. In de eerste zaak verplicht de rechter een huurder om de woning 'in hygiënische staat te brengen door al het huis- en ander vuil, afval, dierenuitwerpselen en andere vervuiling te verwijderen alsmede ervoor te zorgen dat de maden en insecten zijn verdelgd'.⁵⁷ In de tweede zaak moet de huurder medewerking verlening aan kakkerlakkenbestrijding, mag hij zijn hond niet binnen een straal van vijftien meter zijn behoefte laten doen en is het hem verboden om onder meer etensresten door het toilet te spoelen.⁵⁸

In de derde zaak heeft de huurder zo veel boeken in zijn woning verzameld, dat de looproutes te nauw zijn. De huurder moet een zodanige hoeveelheid boeken verwijderen dat een looproute ontstaat van minimaal 60 centimeter breed.⁵⁹

Niet in alle zaken over vervuiling wint de verhuurder. Zo vordert een verhuurder zonder succes dat de rechtbank de huurder beveelt dat hij de woning volledig schoon maakt of laat maken, voortaan de woning goed onderhoudt, zich als goed huurder gedraagt en geen rotzooi van straat de woning binnensleept. Volgens de rechtbank is niet voldoende vast komen te staan dat er sprake is van een tekortkoming. Wel raadt de rechtbank de huurder aan om de woning door een schoonmaker schoon te laten maken.⁶⁰

3.2.2 Overlast vanwege het houden van dieren

Dieren zijn eveneens een bron van overlast. In een aantal zaken over overlast veroorzaakt door dieren vorderen verhuurders met succes een gedragsaanwijzing. Zo wordt een huurder die onvoldoende optreedt tegen stankoverlast verplicht om zijn vier honden uit de woning en de tuin te verwijderen en verwijderd te houden.⁶¹ In een andere casus omtrent na voortdurende geluidsoverlast vordert de verhuurder met succes dat de huurder wordt verplicht om het aantal honden te reduceren tot twee.⁶² Ook in andere zaken over overlastgevende of gewelddadige dieren worden huurders veroordeeld om het aantal dieren terug te brengen.⁶³

Een zaak over duiven bewijst dat de verhuurder niet altijd succesvol is. De verhuurder vordert dat de huurder wordt veroordeeld tot verwijdering van illegaal geplaatste duivenkooien en herstel van de tuin in oude staat. De rechter wijst deze vordering af, omdat de door de duiven veroorzaakte overlast onvoldoende is onderbouwd.⁶⁴

3.2.3 Geluidshinder, geweld en drugsgerelateerde overlast

Hoewel geluidsoverlast leidt tot veel klachten, speelt deze soort overlast in de geanalyseerde jurisprudentie een kleine rol. Dat neemt niet weg dat de gedragsaanwijzing een rol kan spelen bij de aanpak van geluidsoverlast. Zo vordert een verhuurder met succes een verbod om in de ochtend en in de avond een blaasinstrument te spelen. Volgens de rechter wordt aan de geluidshinder 'het karakter van maatschappelijk onaanvaardbare overlast ontnomen wanneer deze hinder in de tijd wordt begrensd'.⁶⁵

Niet in alle zaken over geluidsoverlast blijkt de gedragsaanwijzing een succes. Zo wijst de rechter de vordering dat de

48 Zie Rb. Rotterdam 15 maart 2013, nr. 1417303\CV EXPL 13-4891; Rb. Rotterdam 8 november 2013, nr. 2171318\CV EXPL 13-31256.
 49 Zie Rb. Noord-Nederland 10 december 2013, nr. 367453\CV EXPL 13-980; Rb. Overijssel 13 augustus 2013, ECLI:NL:RBOVE:2013:1776; Rb. Noord-Holland 26 november 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:11278, WR 2014/48; Rb. Den Haag 16 oktober 2014, nr. 3026284\CV EXPL 14-2429.
 50 Zie A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013, p. 205; E. Hollink, 'Regulering schotelantennes bij woningen', *Vastgoedrecht* 2014, nr. 2, p. 45.
 51 Zie Hoge Raad 21 december 2012, ECLI:NL:HR:2012:BY2583.
 52 Zie Hof 's-Gravenhage 6 september 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BS8895.
 53 Zie Hof 's-Gravenhage 1 augustus 2007, ECLI:NL:GHSGR:2007:BB2283; Hof 's-Gravenhage 22 augustus 2007, ECLI:NL:GHSGR:2007:BB2640; Rb. Alkmaar 1 november 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BC2047; Hof Amsterdam 9 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BH8886, WR 2009/39; Rb. Dordrecht 6 januari 2011, ECLI:NL:RBDOR:2011:BP1056; Rb. Midden-Nederland 27 augustus 2014, nr. 2657364 MC EXPL 13-14488, r.o. 3.1 & 5.1.
 54 Zie Hof Arnhem 20 mei 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BD2432, r.o. 2.
 55 Zie Rb. Rotterdam 22 juni 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:3296, r.o. 2.2.6. Zie ook Rb. Alkmaar 4 april 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BA9345.
 56 Zie Rb. 's-Gravenhage 28 februari 2012, nr. 1060296/11-11794.
 57 Zie Rb. Rotterdam 28 september 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BN9785, r.o. 7.
 58 Zie Rb. Midden-Nederland 16 januari 2015, nr. 3616388 UV EXPL 14-514 MT/1291.

59 Zie Rb. Groningen 23 september 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BN8516; Rb. Groningen 23 september 2010, ECLI:NL:RBGRO:2010:BN8517.
 60 Zie Rb. Amsterdam 26 juni 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:4188, r.o. 9.
 61 Zie Rb. Oost-Brabant 9 april 2015, ECLI:NL:RBOBR:2015:1737, r.o. 4.6.
 62 Zie Rb. Amsterdam 17 november 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:8274, r.o. 4.6.
 63 Zie Rb. Rotterdam 23 oktober 2001, Prg. 2002/5865, m.nt. P. Abas; Rb. Alkmaar 10 december 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BD0127; Rb. Den Haag 23 augustus 2013, nr. 2197368\RL EXPL 13-20957; Rb. Den Haag 10 februari 2014, nr. 2599874 RL EXPL 13-38301, r.o. 5.6.
 64 Zie Rb. Oost-Brabant 16 oktober 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:6312.
 65 Zie Rb. Utrecht 26 oktober 2000, KG 2001/76, r.o. 4.5.

huurder wordt veroordeeld om 'een einde te maken aan de overlast vanuit de woning, alsmede in en in de nabijheid van de woning' af, omdat deze te algemeen geformuleerd is.⁶⁶ In een andere casus blijkt het instrument niet meer geschikt. De gevorderde gedragsaanwijzing toont aan dat de huurder zich flink lijkt te misdragen: de verhuurder vordert een verbod op het veroorzaken van overlast 'door het draaien van harde muziek, door ruzies en slaan met deuren, door hondenoverlast, door – voor omwonenden waarneembare – seksgeluiden, door gevaarlijk rijgedrag met zijn scooter/bromfiets, door bedreigingen/intimidaties van omwonenden en medewerkers'. De rechtbank komt niet toe aan de beoordeling van de gedragsaanwijzing, maar bepaalt dat de overlast al zodanig ernstig is dat de gedragsaanwijzing een reeds gepasseerd station is. Hij wijst de primair gevorderde ontruiming toe.⁶⁷

Verhuurders hanteren meestal een streng beleid tegen huurders die zich schuldig maken aan geweld. Veelal leidt dat gedrag tot een procedure waarin de ontruiming van de huurwoning wordt gevorderd. In de onderzochte jurisprudentie zitten toch enkele zaken omtrent huurders die omwonenden en medewerkers van verhuurders agressief bejegenen en intimideren. Zo bedreigt een huurder de medewerkers van een woningcorporatie. De verhuurder vordert met succes een gedragsaanwijzing. De rechter verbiedt het de huurder om medewerkers van de woningcorporatie te bedreigen.⁶⁸ In een andere casus maakt de huurder op zijn website een woningcorporatie uit voor criminele organisatie en haar medewerkers voor misdadigers. De woningcorporatie vordert met succes dat de huurder verplicht wordt om de lasterlijke uitlatingen te verwijderen en verwijderd te houden.⁶⁹

Tegen drugsgelateerde overlast treden verhuurders samen met politie en gemeente veelal ook zeer streng op. Doorgaans is sprake van een 'zero tolerance'-beleid en wordt vlug gegrepen naar het instrument van ontruiming.⁷⁰ Het is daarom niet verwonderlijk dat drugsgelateerde overlast geen grote rol speelt in de jurisprudentie. Toch is een zaak gevonden die verband houdt met de handel in qat. Primair vordert de verhuurder ontbinding en ontruiming en subsidiair een gedragsaanwijzing. De gedragsaanwijzing betreft 'een gebod om een einde te maken aan het handelen in verboden middelen vanuit de woonruimte alsmede in de nabijheid van de woning en overlast te staken en gestaakt te houden op straffe van een dwangsom'.⁷¹ De uitkomst van de

zaak blijft echter onduidelijk, omdat het uiteindelijke vonnis niet is gepubliceerd.

3.2.4 Overlast veroorzaakt door verwarde huurders

In aardig wat geanalyseerde zaken is de overlast terug te voeren op psychische problemen waarmee de huurder te maken heeft. Zo zal waarschijnlijk een deel van de huurders die hun woning ernstig laten vervuilen te maken hebben met een psychische stoornis.⁷² In sommige bestudeerde casus wordt expliciet verwezen naar psychische problemen. Zo wil een huurder met psychische problemen – anders dan de door hem ondertekende laatste kans overeenkomst voorschrijft – geen begeleidingsplan ondertekenen en ook niet meewerken het stellen van een diagnose door de hulpverlening. Vervolgens vordert de verhuurder primair ontruiming en subsidiair een gedragsaanwijzing. De gedragsaanwijzing behelst een veroordeling van de bewoner om alle vereiste medewerking te verlenen aan diagnostiek en eventuele behandeling door een door de verhuurende hulpverleningsinstantie aan te wijzen specialist. De rechtbank wijst de primaire vordering toe, omdat de huurder geen begeleiding wenst te accepteren en niet van de verhuurende hulpverleningsinstantie kan worden gevergd dat de woning door de bewoner wordt gebruikt.⁷³

Een andere zaak gaat over een huurder die dusdanig veel overlast veroorzaakt dat hij op grond van de Wet bijzondere opnemingen in psychiatrische ziekenhuizen in bewaring wordt gesteld. De verhuurder vordert dat het de huurder wordt verboden om het gehuurde te betreden. Daarnaast vordert hij dat de huurder wordt verplicht om de woning te verlaten en door derden te laten ontruimen. De rechter stelt dat deze vorderingen diep ingrijpende maatregelen zijn en stelt dat toewijzing slechts volgt bij ernstige en structurele overlast en/of ernstige gevaarstelling. De rechter wijst alleen het gevorderde gebruiksverbod voor drie maanden toe. Volgens de rechter ontstaat 'dan een rustperiode en na afloop van die periode zal meer duidelijkheid zijn over welke richting het met de behandeling van X. [huurder, MV] opgaat en wat de situatie van X. dan is'.⁷⁴

3.2.5 Overlast veroorzaakt door derden

In sommige zaken wordt de overlast niet door de huurder veroorzaakt, maar door derden zoals familieleden of bezoekers. In dat geval kan de overlast eveneens leiden tot een tekortkoming aan de zijde van de huurder en daarom uiteindelijk ook tot ontruiming.⁷⁵ De jurisprudentieanalyse toont aan dat de gedragsaanwijzing in dit soort zaken ook een rol speelt. Zo vordert een woningcorporatie met succes dat de rechtbank huurster een bezoekersverbod oplegt: de

66 Zie Hof 's-Hertogenbosch 2 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:5098, r.o. 3.3.

67 Zie Rb. Oost-Brabant 28 januari 2016, nr. 4152168/221, r.o. 2.1 & 3.6. Zie ook Rb. Noord-Nederland 4 november 2015, nr. 4455538|CV EXPL 15-9913, r.o. 3.1.

68 Zie Rb. Limburg 3 maart 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:1803.

69 Zie Rb. Amsterdam 4 april 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1680.

70 Zie bijvoorbeeld <https://www.casade.nl/over-casade/nieuws/archief/hennep-verboden/>. Zie ook M. Vols & M. Bruijn, 'De strijd van de burgemeester tegen drugscriminaliteit', *Netherlands Administrative Law Library* (NALL) oktober 2015.

71 Zie Hof 's-Hertogenbosch 23 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:5422, r.o. 3.1.2.

72 Zie hieromtrent G. Steketee (red.), *The Oxford Handbook on Hoarding and Acquiring*, New York: Oxford University Press 2014.

73 Zie Rb. Gelderland 26 juni 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:4219, r.o. 4.7.

74 Zie Rb. Zeeland-West-Brabant 14 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6008, WR 2014/139, m.nt. C.L.J.M de Waal, r.o. 17.

75 Zie Hoge Raad 22 juni 2007, NJ 2008/352, m.nt. P.A. Stein, WR 2007/82, m.nt. Z.H. Duijnsteek-van Imhoff. Zie ook M. Vols, 'Aanpak overlast door private verhuurder', in J.G. Brouwer & A.E. Schilder (red.), *Van een andere orde. Over private ordehandhaving*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2014.

huurster mag een voormalige onderhuurder geen toegang meer verschaffen tot de woning. De rechtbank stelt dat met dit bezoekersverbod huurster een laatste kans wordt geboden om te 'tonen dat zij bereid en in staat is nauwgezet aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen te voldoen'.⁷⁶ In een andere zaak mag de huurder haar psychisch gestoorde dochter niet meer ontvangen in de woning.⁷⁷ Rechter wijzen echter niet alle vorderingen toe. Zo vordert een woningcorporatie dat het de hurende moeder wordt verboden om haar zoon 'met ingang van het in deze te wijzen vonnis toegang te verschaffen tot het verhuurde'. De voorzieningenrechter weigert de gevraagde voorzieningen, omdat het de huurder toegestaan is om 'zelf te bepalen wie zij in haar woning toelaat'.⁷⁸

Het is ook mogelijk dat de woningcorporatie op grond van artikel 6:162 BW de overlastgevende derde aanspreekt. In strikte zin is er sprake van andersoortige zaken, maar gezien de gelijkenis met de bovenstaande jurisprudentie is vermelding wel op zijn plaats. Het lukt de woningcorporatie in meerdere zaken om de rechter te overtuigen om een contact- en gebiedsverbod op te leggen aan een overlastgevende zoon van een huurder.⁷⁹

3.3 *Aanhouding procedure en de voorwaardelijke ontruiming*

In een aantal zaken wordt door middel van de aanhouding van een zaak een gedragsaanwijzing opgelegd.⁸⁰ Rechters lijken zaken aan te houden om de huurder de prikkel te geven om zich alsnog als goed huurder te gedragen. Een voorbeeld betreft een casus waarin een verwarde huurder ernstige overlast veroorzaakt. De rechter is er 'niet volledig van overtuigd dat toekomstige (geluids)overlast achterwege zal blijven'. Om te voorkomen dat de woningcorporatie 'opnieuw van voren af aan moet beginnen', houdt hij de procedure voor enkele maanden aan. Het betreft een 'laatste kans': bij nieuwe overlast kan de woningcorporatie verzoeken om de procedure bij vervroeging te behandelen.⁸¹

Het aanhouden van een zaak kan ook het gevolg zijn van goede wil van de huurder, zo blijkt uit een andere casus. In deze zaak maakt de huurder zich onder meer schuldig aan

geluidsoverlast en intimidatie. De rechtbank acht de gevorderde ontruiming toewijsbaar. De huurder heeft echter tussentijds hulpverlening geaccepteerd en zijn woning schoon gemaakt. De rechter beschouwt dat 'als een stap in de goede richting' en acht het daarom redelijk om de zaak voor drie maanden aan te houden.⁸²

Een voorwaardelijke ontruiming is een andere manier om de huurder een prikkel te geven om zich voortaan als goed huurder te gedragen. In dat geval wijst de rechter de ontruimingsvordering toe, 'maar dit geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat die veroordeling buiten effect blijft (...) indien en zolang de overlast veroorzakende huurder zich aan een bepaalde voorwaarde houdt (zoals het meewerken aan een behandelplan of het achterwege laten van bepaalde gedragingen)'.⁸³ Een voorbeeld is aangetroffen in een casus over vervuiling. De rechter acht ontruiming 'een effectief dwangmiddel', maar spreekt slechts een voorwaardelijke ontruiming uit. Ter zitting zijn door woningcorporatie en huurder afspraken gemaakt over het opruimen van de woning en het organiseren van 'structurele contactmomenten'. Als de huurder deze afspraken nakomt, dan zal de woningcorporatie de woning niet ontruimen.⁸⁴

3.4 *Gevolgen van niet-naleving gedragsaanwijzingen*

De jurisprudentieanalyse toont aan dat het niet naleven van een gedragsaanwijzing doorgaans verstrekkende gevolgen voor de huurder heeft. De niet-naleving van een vrijwillige gedragsaanwijzing heeft doorgaans geen positief effect op de winkansen van de huurder in een ontruimingsprocedure.⁸⁵ Zo houdt een huurder zich niet aan de afspraak dat hij slechts één keer per week telefonisch contact mag opnemen met de woningcorporatie en dat hij zich op een algemeen aanvaardbare wijze moet uiten. Volgens het gerechtshof is ontruiming op zijn plaats, omdat huurder 'een gewaarschuwd man' was.⁸⁶ In een andere casus laat een huurster ondanks een overeengekomen bezoekverbod haar overlastgevende zoon toch toe in haar woning. Hoewel wordt opmerkt dat het 'alleszins invoelbaar is dat [geïntimeerde] haar zoon niet makkelijk de deur kan wijzen', wijst het gerechtshof de gevorderde ontruiming toe.⁸⁷ In een ander geval is de zaak aangehouden, zodat hulpverlening kon worden opgestart.⁸⁸ Als later blijkt dat de huurder nauwelijks bereid is om de hulpverlening te accepteren, wijst de rechtbank alsnog de ontruiming toe.⁸⁹

76 Zie Rb. Noord-Nederland 23 maart 2016, nr. 4624127\VV EXPL 15-127, r.o. 4.9.
 77 Zie Rb. Dordrecht 5 februari 2009, ECLI:NL:RBDOR:2009:BH2174, JHV 2009, 58, m.nt. C. Goudriaan & A.M. Langeloo.
 78 Zie Rb. Noord-Holland 4 september 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:7837, r.o. 4.6.-4.7.
 79 Zie Rb. Utrecht 14 maart 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BC6701, WR 2010/34; Rb. Utrecht 9 juli 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BD6624; Rb. Rotterdam 5 december 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:9665; Hof Den Haag 8 december 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3286, r.o. 2. Zie over een gebiedsverbod (en lijfswang) bij een ex-huurder: Rb. Amsterdam 24 december 2008, ECLI:NL:RBAMS:2008:BG8354, WR 2009/44, m.nt. A.M. Kloosterman; Rb. Amsterdam 25 juni 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BN0053, r.o. 2.
 80 Zie ook Rb. Alkmaar 10 december 2007, ECLI:NL:RBALK:2007:BD0127; Rb. Assen 3 januari 2012, nr. 320270\CV EXPL 11-4480; Hof Den Haag 8 december 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3286, r.o. 2; Rb. Noord-Holland 24 maart 2015, nr. 3589665\CV EXPL 14-12278.
 81 Zie Rb. Almelo 15 juni 2011, ECLI:NL:RBALM:2011:BQ8609, r.o. 3. Zie ook de annotatie van C.L.J.M. de Waal bij Rb. Zeeland-West-Brabant 14 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6008, WR 2014/139.

82 Zie Rb. Rotterdam 18 december 2015, nr. 4204692\CV EXPL 15-24845, r.o. 4.4-4.6.
 83 Zie C.L.J.M. de Waal bij Rb. Zeeland-West-Brabant 14 mei 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6008, WR 2014/139.
 84 Zie Rb. Midden-Nederland 24 december 2014, nr. 3616618 UV EXPL 14-516 AK/1101, r.o. 4.4. Zie ook Rb. Midden-Nederland 18 november 2015, nr. 4503227 UV EXPL 15-415 BvdG/1009, r.o. 2.2.
 85 Zie bijvoorbeeld Rb. Amsterdam 27 januari 2015, nr. 3691551\KK EXPL 14-1975, r.o. 10.
 86 Zie Hof Arnhem-Leeuwarden 25 februari 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:1390, r.o. 4.4-4.5.
 87 Zie Hof Den Haag 8 december 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3286, r.o. 10.
 88 Zie Rb. Assen 3 januari 2012, nr. 320270\CV EXPL 11-4480, r.o. 8.
 89 Zie Rb. Assen 15 mei 2012, nr. 320270\CV EXPL 11-4480, r.o. 4.

Dat niet-naleving van een vrijwillige gedragsaanwijzing nadelig uitpakt voor de huurder, valt ook uit de evaluatie van het project gedragsaanwijzingen af te leiden. Geïnterviewde rechters geven aan dat een eerdere vrijwillige gedragsaanwijzing gewicht heeft bij een beslissing over ontbinding en ontruiming.⁹⁰ Concrete omstandigheden van een casus blijven volgens de rechters echter beslissend bij de beoordeling, en dat blijkt ook uit de jurisprudentieanalyse. Niet-naleving resulteert niet automatisch in een ontruiming, zo bewijst bijvoorbeeld een casus waarin partijen onder meer afspraken maakten over de begeleiding van huurder door hulpverleners. Hoewel de rechter de vrijwillige gedragsaanwijzing niet als een 'te vergaande inbreuk op de privacy' ziet, wijst hij de ontruimingsvordering af. Volgens de rechter kan het meewerken aan begeleiding namelijk niet gerekend worden tot 'de verplichtingen van een huurder uit hoofde van een huurovereenkomst of uit hoofde goed huurderschap (hoe wenselijk de begeleiding ook zou zijn/is)'. De woningcorporatie heeft bovendien niet gewaarschuwd dat beëindiging van de huurovereenkomst zou volgen als de begeleiding zou worden geweigerd.⁹¹

De niet-naleving van onvrijwillige gedragsaanwijzingen pakt eveneens niet goed uit voor de huurder, zo blijkt uit meerdere onderzochte casus. Nadat een huurder zich niet aan een in een vonnis opgelegd verbod op het aanwezig hebben van honden in de tuin houdt, beveelt de rechtbank hem zijn woning te ontruimen.⁹² In een andere zaak gebiedt de rechter een huurder om lasterlijke uitlatingen te verwijderen en verwijderd te houden.⁹³ Nadat blijkt dat de huurder het vonnis negeert, wijst de rechtbank de door de verhuurder ingestelde ontruimingsvordering toe. De rechtbank wijst erop dat met het eerdere vonnis op een andere wijze dan ontruiming is getracht om de belangen van de woningcorporatie en haar medewerkers te beschermen. Nu de huurder heeft geweigerd om aan het rechterlijk vonnis te voldoen, acht de rechtbank dat ontruiming proportioneel is.⁹⁴

4. Discussie en conclusie

Op basis van de analyse van het evaluatierapport en de 73 gerechtelijke uitspraken kunnen in deze laatste paragraaf enkele algemene conclusies getrokken worden. De gedragsaanwijzing blijkt 'een nuttige, bruikbare en veelal effectieve interventie' en wordt door verhuurders als een waardevolle toevoeging gezien binnen de aanpak van overlast veroorzaakt door huurders.⁹⁵ Met het instrument kan een verhuurder sneller optreden tegen overlast dan met ontbinding en ontruiming. Het instrument biedt meer mogelijkheden

tot maatwerk en is niet primair gericht op ontruiming van overlastveroorzakers.

De analyses tonen aan dat de gedragsaanwijzing op meerdere wijzen juridisch vorm kan worden gegeven. De evaluatie van het project gedragsaanwijzingen laat zien dat in het overgrote deel van de onderzochte casus kon worden volstaan met een vrijwillige gedragsaanwijzing, die werd gegoten in een vaststellingsovereenkomst of een procesverbaal. Waar overlastgevers aanvankelijk niet ontvankelijk waren voor interventies om de overlast te stoppen, zorgt de dreiging van een proces blijkbaar voor de bereidheid om toch in overleg te treden. Dit sluit aan bij wat de rechtssocioloog Galanter constateert: 'invoking a court is not an abandonment of negotiation, but a shift in bargaining formats'.⁹⁶ Door het opstarten van een juridische procedure wordt de onderhandeling tussen de huurder en verhuurder in een ander kader gezet, of met andere woorden 'gereframed'. Een vroegtijdiger gang naar de rechter kan ervoor zorgen dat huurders opeens wel de noodzaak voelen om in onderhandeling te treden, procedures te voorkomen en bijvoorbeeld een vrijwillige gedragsaanwijzing met de verhuurder overeenkomen.

Dat neemt niet weg dat de onderzochte rechtspraak aantoonde dat gedragsaanwijzingen geregeld ook voortvloeien uit een door de rechter toegewezen nakomingsvordering, het door de rechter aanhouden van de procedure of de veroordeling tot een voorwaardelijke ontruiming. Het valt op dat veel onvrijwillige gedragsaanwijzing gericht zijn op het tegengaan van achterstallig onderhoud, vervuiling of overlast veroorzaakt door dieren. Hoewel 'sociale overlast' zoals geluidsoverlast en intimiderend gedrag wel met onvrijwillige gedragsaanwijzingen wordt aangepakt, zijn daar wel minder voorbeelden van te vinden. Een mogelijke verklaring is dat sociale overlast gemakkelijker te stoppen is met een vrijwillige gedragsaanwijzing en daarom doorgaans niet tot een juridische procedure leiden. Een andere verklaring kan zijn dat sociale overlast wellicht sneller tot een vordering tot ontbinding en ontruiming leidt, omdat een gedragsaanwijzing gezien de ernst van de overlast door de verhuurder wordt gezien als een gepasseerd station. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de reden is voor de relatieve onderverteenwoordiging van sociale overlast in de rechtspraak over onvrijwillige gedragsaanwijzingen.

Uit de jurisprudentieanalyse komen slechts enkele knelpunten bij het verkrijgen van een onvrijwillige gedragsaanwijzing naar voren. Uit rechtspraak blijkt dat de gedragsaanwijzing precies geformuleerd moet zijn om voor toewijzing in aanmerking te komen. Bovendien moet een gedragsaanwijzing niet te laat worden gevorderd, want dan bestaat de kans dat de rechter het instrument als gepasseerd station ziet en de huurder alsnog zijn huurwoning moet ontruimen.

90 G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. 112.

91 Zie Rb. Arnhem 24 augustus 2007, ECLI:NL:RBARN:2007:BB2730, r.o. 4.4.

92 Zie Rb. Dordrecht 11 februari 2008, ECLI:NL:RBDOR:2008:BC4435, r.o. 9.

93 Zie Rb. Amsterdam 4 april 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1680.

94 Zie Rb. Amsterdam 30 november 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:9690, r.o. 24.

95 Zie G. Homburg, R. Oude Ophuis, & W. Smit, *Evaluatie gedragsaanwijzing woonoverlast*, Amsterdam: Regioplan beleidsonderzoek/WODC 2015, p. VI.

96 Zie M. Galanter, 'Vision and Revision: a comment on Yngvesson', *Wisconsin Law Review* 1985, p. 653. Zie ook K. Hendley, 'Resolving problems among neighbors in Post-Soviet Russia: Uncovering the norms of the Pod"ez', *Law & Social Inquiry* 2011, nr. 2, p. 407.

Ten slotte blijkt uit de jurisprudentie dat samenwerking met andere instanties (bijvoorbeeld hulpverlening) en het netwerk van de huurder cruciaal is voor het doen slagen van de gedragsaanwijzing.

Bovendien zijn de onderzochte gedragsaanwijzingen – net als veel laatste kans overeenkomsten – veelal te kenmerken als forse ingreep in de persoonlijke levenssfeer van de huurder.⁹⁷ Opmerkelijk is dat er nagenoeg geen rechtspraak is gevonden waarin de rechter expliciet constateert dat een gedragsaanwijzing te ingrijpend of paternalistisch is of bijvoorbeeld in strijd met de openbare orde of goede zeden.⁹⁸ Bij de vrijwillige gedragsaanwijzingen heeft dat waarschijnlijk te maken met de grote waarde die in het Nederlandse recht wordt gehecht aan de contractvrijheid.⁹⁹ Huurders gaan bij de vrijwillige gedragsaanwijzing zelf akkoord met de geboden en verboden die zijn vastgelegd in een gedragsaanwijzing. De vraag is echter hoe vrijwillig een vrijwillige gedragsaanwijzing is: voor veel huurders is het noodzaak om akkoord te gaan met de gedragsaanwijzing, omdat zij anders hun woning dreigen te verliezen en vervolgens worden uitgesloten van de sociale huursector. Toekomstige jurisprudentie zal moeten uitmaken wanneer een gedragsaanwijzing te diep ingrijpt in het privéleven van de huurder en daarmee nietig of niet-handhaafbaar blijkt te zijn.

97 Vgl. Cameron Parsell & Greg Marston, 'Supportive housing: justifiable paternalism?', *Housing, Theory and Society*, 2016, p. 1-22.

98 Een uitzondering is Rb. Noord-Holland 4 september 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:7837.

99 Zie over de grenzen van de contractsvrijheid Z. Mansoor, *Public policy and good morals. A comparative study in English and Dutch Law*, (diss. University of Groningen) 2016.