



Huurdersinformatie

**Burenoverlast...**  
**Wat kunt u eraan**  
**doen?**

# Overlast

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 brochure leest u hoe u overlast herkent en voorkomt, en wat u zelf kunt doen om overlast aan te pakken.

## Inhoud

Oorzaken overlast	2
Hoe kunt u overlast voorkomen?	5
Praten als oplossing	7
Wat te doen als praten niet helpt?	8
En wat te doen als de overlast aanhoudt?	11
De laatste mogelijkheid	11
Heeft u nog vragen?	11



## Oorzaken overlast

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.

Wie in een flatgebouw woont, heeft ook burens boven en/of onder zich. Dat betekent dat geluiden van alle kanten op je af kunnen komen.

Sommige geluiden moeten beschouwd worden als leefgeluiden. Het is nu eenmaal niet te voorkomen dat burens elkaar horen, ook niet in nieuwbouwwoningen.

### **Harde vloerbedekking**

Houten vloeren, parket, laminaat, tegels, plavuizen, linoleum, vinyl etc. kunnen geluidstrillingen geleiden. Wat voor u mooie vloerbedekking is, kan voor uw burens een bron van geluidshinder zijn.

Harde vloerbedekking kan contactgeluid en galm veroorzaken in de woningen naast en onder u. Daarom heeft u voorafgaand aan het leggen van harde vloerbedekking toestemming van Rochdale nodig.

## Wat voor u mooie vloerbedekking is, kan voor uw buren een bron van geluidshinder zijn.



### 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, muziekinstrumenten, maar ook lawaai van televisies, stofzuigers en boormachines, zorgt dagelijks voor veel conflicten.



### 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.



### Vuilnis en grofvuil

Grofvuil 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.

Uw huisvuil kunt u wel op elk moment van de dag in de ondergrondse afvalcontainers weggooien, als die in uw wijk staan.

### Verkeerd gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

Sommige bewoners van flatgebouwen gebruiken de hal, de galerij, het trappenhuis of de lift als opslagplaats of werkplek, wat de doorgang belemmert.

**Als u klachten heeft over vervuiling op straat door verkeerd aanbieden van huisvuil of grofvuil, dan kunt u contact opnemen met uw gemeente. Telefoonnummers vindt u op de website van uw gemeente.**

### Verstopping van afvoer en riool

Frituurvet, bakvet en kattenbakkorrels mag u absoluut niet via de gootsteen of het toilet wegspoelen. 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.

### 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 buren en buurtbewoners.

### Geluidsoverlast

Zet uw radio en televisie niet harder dan nodig is. Misschien houden uw buren wel van heel andere muziek 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 buren 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, muziek maken enzovoort. Ook kunt u, samen met uw buren, 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 buren 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 niet overdag.

### **Overlast van kinderen**

Vooral in oudere huizen kunnen kinderen veel geluidsoverlast veroorzaken. Maar ook in nieuwbouwwoningen zijn kinderstemmen vaak duidelijk te horen. Uw buren kunnen daar last van hebben. Leer uw kinderen rekening te houden met anderen. Dus: laat ze binnenshuis niet rennen, schreeuwen, deuren dichtsmijten of voetballen. Laat uw kinderen – als het even kan – buiten spelen, daar kunnen zij hun energie kwijt.

### **Overlast in gemeenschappelijke ruimten**

Gebruik het trappenhuis, de hal en andere openbare ruimten niet voor het opslaan van uw spullen. Dit is levensgevaarlijk als er brand

**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.**

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 gemeenschappelijke ruimten. Sommige burens maken hier goede afspraken over.

### **Praten als oplossing**

Als uw burens 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 beste eens gaan praten met degene die de overlast veroorzaakt. Dat is niet altijd makkelijk. Maar toch: praten lost veel op. Probeer samen naar een oplossing te zoeken. Ga niet schreeuwen, maar laat het gesprek zo prettig mogelijk verlopen.



### Tien tips voor een prettig gesprek

Praten lost veel op. Hoe zorgt u dat een gesprek prettig verloopt?

- 1 Wacht nooit te lang met uw klachten. Spaar uw ergernis niet op, maar benader uw buren gewoon wanneer u overlast ondervindt.
- 2 Ga niet praten op het moment dat u boos bent. Het kan zijn dat uw boodschap dan niet goed overkomt en de kans is groot dat u ruzie krijgt.
- 3 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.
- 4 Leg zo nauwkeurig en feitelijk mogelijk uit waarvan u precies overlast heeft en op welke tijden.
- 5 Probeer niet alleen te klagen, maar ga samen met uw buren op zoek naar een oplossing. Op die manier voelen zij zich niet meteen aangevallen. Maak de overlast dus niet erger dan die in werkelijkheid is.
- 6 Vraag uw buren of ze ook wel eens last van u hebben.
- 7 Als er ruzie dreigt te ontstaan, stop dan het gesprek. Ruzie heeft nog nooit een probleem opgelost.
- 8 Blijf redelijk en stel geen eisen.
- 9 Probeer samen afspraken te maken waar beide partijen zich prettig bij voelen.
- 10 Tel tot 10 als u merkt dat u emotioneel wordt.



### Wat te doen als praten niet helpt?

Mocht het niet lukken om samen tot een oplossing te komen, bijvoorbeeld omdat uw buren niet willen meewerken of agressief reageren, meld uw klacht dan bij Rochdale. Rochdale verwijst u eerst naar burenbemiddeling. In de meeste gemeenten zijn er dergelijke organisaties die zich inzetten om buren bij overlast, met elkaar te laten praten.

Mocht burenbemiddeling geen oplossing bieden, dan kan het zijn dat Rochdale met u en uw buren in gesprek gaat. Onze inzet zal gericht zijn op het maken van afspraken met u en uw buren. Die afspraken worden schriftelijk vastgelegd.



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.

#### **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!

**Let op!**  
**U kunt uw klacht schriftelijk bij Rochdale indienen. Het overlastformulier kunt u telefonisch of via [www.rochdale.nl/](http://www.rochdale.nl/) burenoverlast opvragen.**



**Een juridische procedure kan een langdurig traject zijn.**

#### **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 overlastsituaties 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 van 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 met ons op.



Woningstichting Rochdale  
Bos en Lommerplein 303  
1055 RW Amsterdam

Postbus 56659  
1040 AR Amsterdam

Telefoon 020 215 00 00  
E-mail [info@rochdale.nl](mailto:info@rochdale.nl)

[rochdale.nl](http://rochdale.nl)



oktober 2014