**2:78 Aanpak Woonoverlast**

1. Degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, of tegen betaling in gebruik geeft aan een persoon die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen is ingeschreven, draagt er zorg voor 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. Als de burgemeester een last onder dwangsom of onder bestuursdwang oplegt naar aanleiding van een schending van deze zorgplicht, kan hij daarbij aanwijzingen geven over wat de overtreder dient te doen of na te laten om verdere schending te voorkomen. De burgemeester stelt beleidsregels vast over het gebruik van deze bevoegdheid.

**Toelichting**

**Artikel 2:78 Aanpak woonoverlast**

Op 1 juli 2017 is de Wet aanpak woonoverlast in werking getreden (artikel 151d van de Gemeentewet). Deze wet maakt het mogelijk dat de gemeenteraad de burgemeester de bevoegdheid toekent om bij ernstige en herhaaldelijke woonoverlast gedragsaanwijzingen op te leggen aan gebruikers van een woning of erf.

Tot aan de invoering van artikel 151d Gemeentewet de mogelijkheid bestond de mogelijkheid in het kader van de aanpak van woonoverlast om een bestuurlijke waarschuwing te geven of de woning van de overlastgever tijdelijk te sluiten. In de Rotterdamse aanpak van woonoverlast werd een tussenvorm gemist. Want een bestuurlijke waarschuwing blijkt in de praktijk een (te) licht instrument en heeft vaak niet het gewenste effect. Een tijdelijke woningsluiting is daarentegen een zwaar instrument. Woonoverlast bestaat vaak uit relatief kleine incidenten, die weliswaar een grote invloed kunnen hebben op omwonenden maar die zich niet (altijd) lenen voor een tijdelijke woningsluiting. De mogelijkheid om een gedragsaanwijzing op te leggen versterkt de Rotterdamse aanpak van woonoverlast en biedt mogelijkheden voor een maatwerkoplossing.

Eerste lid

Het eerste lid van artikel 2:78 bevat een zorgplicht die inhoudt dat gedragingen in of vanuit een woning of het daarbij behorende erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder mogen veroorzaken voor omwonenden. Gedragingen in de onmiddellijke nabijheid van de woning of het erf, die ernstige en herhaaldelijke hinder veroorzaken, vallen tevens onder de bepaling. De hinder moet ernstig en herhaaldelijk zijn voordat het onder deze bepaling valt. Een eenduidige definitie van hinder is niet te geven. De hinder moet worden aangetoond vanuit de Rotterdamse aanpak van woonoverlast. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het draaien van luide muziek in de nachtelijke uren.

Deze zorgplicht geldt voor gebruikers van een woning en/of bijhorend erf. Er hoeft geen huurrechtelijk of eigendomsrechtelijke relatie met de woning te bestaan. Ook een regelmatige gast, een illegale onderhuurder of een kraker van de woning valt onder de bepaling.

De zorgplicht geldt tevens voor degene die zijn of haar woning tegen betaling in gebruik geeft aan personen die niet staan in geschreven in Rotterdam in de BRP. Hierbij worden bijvoorbeeld personen mee bedoeld die de eigen woning te huur aanbieden via een online verhuurplatform, zoals Airbnb en Wimdu.

Tweede lid

Wanneer de zorgplicht wordt geschonden, kan de burgemeester een gedragsaanwijzing geven in de vorm van een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang. Uitgangspunt is dat de last proportioneel is en in verhouding staat tot de overtreding.

In de last staat omschreven welke handelingen een gebruiker van de woning en/of erf moet verrichten of moet nalaten. Er kan bijvoorbeeld worden bepaald dat de overtreder geen luide muziek mag draaien na een bepaalde tijd. De last kan ook een verbod inhouden voor een meerderjarige gebruiker om tijdelijk aanwezig te zijn in of bij de woning of op het erf. Het doel hiervan is dat de overlast tijdelijk stopt. Bovendien ontstaat hierdoor ruimte om te zoeken naar een definitieve oplossing en kunnen ingrijpendere maatregelen zoals een woningsluiting worden voorkomen. Het verbod geldt voor een periode van tien dagen en kan bij ernstige vrees voor verdere overtreding worden verlengd tot ten hoogste vier weken. De Wet tijdelijk huisverbod (Wth) is van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de bepalingen die specifiek zien op huiselijk geweld.

Er kan ook een gedragsaanwijzing worden gegeven aan degene die zijn of haar woning tegen betaling in gebruik geeft aan perso(o)n(en) die niet staan ingeschreven in Rotterdam in de BRP, en waarbij de betreffende personen ernstige en herhaaldelijk hinder veroorzaken voor omwonenden.

Het tweede lid schrijft ook voor dat de burgemeester in beleidsregels vastlegt hoe hij invulling geeft aan zijn bevoegdheid. De wijze waarop de burgemeester gebruik maakt van de bevoegdheid is vastgelegd in de beleidslijn ‘Wet Aanpak Woonoverlast in Rotterdam’.

*Ultimum remedium*

De inzet van een gedragsaanwijzing is een ultimum remedium in de Rotterdamse aanpak van woonoverlast. De burgemeester legt de specifieke gedragsaanwijzing pas op als de ernstige en herhaaldelijke hinder niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan. Dat betekent dat andere passende en minder ingrijpende instrumenten uit de Rotterdamse aanpak van woonoverlast zijn onderzocht. Denk hierbij aan de inzet van mediation, buurbemiddeling en de inzet van een geluidsmeting.

Dat houdt ook in dat wanneer er overlast wordt veroorzaakt vanuit een huurwoning, er eerst getracht moet worden om via de huurovereenkomst c.q. het huurrecht de overlast aan te pakken. Wanneer deze maatregelen de overlast onvoldoende kunnen oplossen, kan de burgemeester overwegen om een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing op te leggen. De bestuursrechtelijke bevoegdheid om een gedragsaanwijzing op te leggen komt niet in de plaats van de civielrechtelijke mogelijkheid, maar in aanvulling daarop.