



Uw betrouwbare partner voor VvE- en vastgoedbeheer

Wat kunt u doen in het
geval van (woon)overlast?

Een gestructureerd stappenplan

Wat kunt u doen in het geval van (woon)overlast?

Bij woonoverlast binnen een VvE is het belangrijk om gestructureerd en volgens de regels te handelen. Overlast is pas een zaak voor de VvE indien er aantoonbaar regels overtreden worden.

Wat kunt u zelf doen als u overlast ervaart?

1. Start met onderling contact (als dat veilig en mogelijk is)

- Ga eerst vriendelijk in gesprek met de veroorzaker. Vaak is de overlast onbewust en kan dit het probleem meteen oplossen.
- Niet doen: dreigen, escaleren of direct officiële stappen zetten zonder bewijs.

2. Overlast documenteren

Dit is cruciaal als het later formeel moet worden aangepakt. Zorg voor een duidelijk dossier:

- Datum, tijdstip en aard van de overlast.
- Frequentie (één keer of structureel?).
- Eventuele geluidsopnames, filmpjes of verklaringen van burens.
- Correspondentie met de veroorzaker.

3. Check het huishoudelijk reglement en de splitsingsakte

Is in het huishoudelijk reglement of splitsingsakte een bepaling opgenomen die door de overlastgever wordt overtreden? Zoals:

- Rusttijden.
- Regels over geluid, gebruik van gemeenschappelijke ruimtes.
- Verbod op bedrijvigheid of short-stay.

De VvE kan alleen optreden op basis van regels die daadwerkelijk bestaan.

4. Formele melding bij het bestuur/ beheerder

Als het gesprek niet helpt:

- U stuurt een schriftelijke klacht naar het bestuur en voegt daarbij bewijs toe.
- Bestuur bevestigt schriftelijk en licht toe welke stappen volgen.

5. Bestuur spreekt de overlastgever aan

Dit gaat meestal via een schriftelijke waarschuwing, eventueel gevolgd door een officiële ingebrekestelling.

6. Schakel de eigenaar in (bij huurders)

Als de overlastgever een huurder is:

- Het bestuur schrijft de woning-eigenaar aan.
- De eigenaar is verantwoordelijk om zijn huurder tot naleving te bewegen.
- In extreme gevallen kan de eigenaar het huurcontract beëindigen op basis van wanprestatie.

7. Mediation/bemiddeling

Bij aanhoudende situaties kan de VvE:

- Een mediator voorstellen.
- Stichting buurtbemiddeling inschakelen (vaak gratis via gemeente).

Dit werkt vooral bij burenruzies of geluidsoverlast door onbegrip.

8. Juridische stappen door de VvE (pas in het uiterste geval)

Indien waarschuwingen niet helpen:

- De VvE kan een advocaat inschakelen.
- Mogelijke acties:
 - Dwangsom eisen via de kantonrechter.
 - Verbod op bepaald gedrag afdwingen.
 - In zeer ernstige gevallen: verzoek tot uitzetting van een gebruiker op basis van artikel 5:130 BW (alleen bij structurele, zware overlast en een sterk dossier).

Dit is kostbaar en wordt alleen ingezet als andere stappen falen.

9. Handhaving door externe instanties

Bij strafbare zaken of acute problemen:

- Politie: geluidsoverlast 's nachts, bedreiging, geweld, drugs, ernstige verstoring openbare orde.
- Gemeente: bij woonfraude, kamergewijze verhuur, shortstay, extreme vervuiling, hennepsteelt.
- Dit kan parallel aan de VvE-lijn, maar verandert niets aan de noodzaak tot een VvE-dossier.

Samenvatting stappen:

1. Onderling gesprek
2. Documenteren
3. Reglement & akte checken
4. Formele klacht bij bestuur
5. Waarschuwing/ingebrekestelling overlastgever
6. Eigenaar aanspreken (bij huurders)
7. Bemiddeling/mediation
8. Juridische stappen
9. Externe instanties bij strafbare situaties



Meer info? www.vpagroep.nl

Oosterhout (servicekantoor)

Hoeverstein 27
4903 SE Oosterhout (NB)
T: (0162) 44 77 00

