

VERZAMELSTOORNIS

Eén van de meest recente diagnoses in the Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorders, fifth edition (DSM-5) is “hoarding disorder”, in het Nederlands “verzamelstoornis”. Het belangrijkste verschijnsel bij deze diagnose is aanhoudende moeilijkheden met het weggooien van bezittingen.

Het grote verschil met gewone verzamelaars (de meeste kinderen doen dat en 30% van de volwassenen) is dat verzamelstoornis stress en conflict veroorzaakt, en ook tot gevaren voor de gezondheid, brand of psychische gezondheid van derden kan leiden. Bij verzamelaars is daarentegen sprake van structuur en plezier.

Vershillende factoren kunnen van invloed zijn om een verzamelstoornis te ontwikkelen. Genetische factoren spelen een rol bij het ontstaan van verzamelstoornis. 50 procent van de mensen die verzamelen heeft een familielid dit dat ook doet. Een psychische factor is besluiteloosheid. Een post traumatische levensgebeurtenis is vaak de trigger om de stoornis te ontwikkelen.

De verzamelstoornis wordt in de psychiatrie onder de dwangstoornissen ondergebracht. De omschrijving is de volgende.

1. Aanhoudende moeite met het wegdoen van bezittingen of er afstand van te doen ongeacht de waarde van de bezittingen;
2. Deze moeite komt voort uit een sterke behoefte om voorwerpen te bewaren, en uit de lijdensdruk die samengaat met dit wegdoen;

3. De moeite om dingen weg te doen leidt tot de verzameling van een grote hoeveelheid bezittingen die in de weg staan en voor zoveel rommel zorgen dat de woonruimten nauwelijks voor hun eigenlijke functie kunnen worden benut;
4. Het verzamelen veroorzaakt beperkingen in functioneren, o.a. op sociaal en beroepsmatig niveau;
5. Het verzamelen kan niet worden toegeschreven aan een somatische aandoening zoals bijvoorbeeld een hersenbeschadiging;
6. Het verzamelen kan niet worden verklaard door een andere psychische aandoening, zoals bijvoorbeeld een depressie.

De spullen worden gekocht, maar ook worden gratis spullen bewaard. Wat dit laatste betreft gaat het dan vaak om folders of spullen die anderen hebben afgedankt.

Een bijzondere uiting van de verzamelstoornis is de dierverzamelstoornis. Het woord zegt het al, maar deze mensen houden een groot aantal dieren. Daarbij wordt vaak nagelaten om goed voor de dieren te zorgen en er wordt niet opgetreden wanneer de toestand van de dieren verslechtert en de leefomgeving achteruit gaat.

lees verder >>





De meeste mensen die dieren verzamelen, verzamelen ook levenloze voorwerpen.

Het is heel moeilijk om een verzamelstoornis te behandelen. Hoarders zijn daartoe lastig bereid en hebben in de regel geen tot nauwelijks inzicht in wat zij aan het doen zijn.

Gebleken is dat cognitieve gedragstherapie wel eens goede resultaten oplevert. Cognitieve gedragstherapie is een vorm van psychotherapie die je leert om anders tegen problematische situaties aan te kijken en er anders mee om te gaan. Door het onderzoeken, bespreken en veranderen van het gedrag en de gedachten nemen de psychische klachten af. In de behandeling bij hoarders werkt de behandelaar samen met de persoon met de verzamelstoornis om te leren bezittingen op te ruimen en weg te doen, om helderder te denken over bezittingen en om de neiging te beheersen om nieuwe spullen te verwerven. Samen zullen kleine hoeveelheden spullen per keer worden weggegooid.

In televisieprogramma's die gaan over mensen met een verzamelstoornis wordt het huis van die mensen vaak in korte tijd opgeruimd. Voor de hoarders is dat in veel gevallen traumatisch.

De praktijk: een laatstekansovereenkomst

In gevallen waarbij de verhuurder bemerkt dat zijn huurder een hoarder is, komt het vaak voor dat er een laatstekansovereenkomst wordt gesloten waarbij de hoarder de gelegenheid krijgt om de woning op te ruimen meestal met begeleiding en wordt er een stappenplan gemaakt waarbij de woonconsulent eens in de zoveel tijd komt kijken of er vorderingen zijn gemaakt. Uit de rechtspraak blijkt dat rechters

coulant omgaan met hoarders, zij krijgen vaak lang de tijd om de woning op te ruimen.

Het Hof Den Haag overwoog in haar uitspraak van 17 juli 2018 (ECLI:NL:GHDHA:2018:2672) dat het de huurder in beginsel vrij staat om zelf te bepalen hoe hij de woning inricht en voorwaarden uit een laatstekansovereenkomst kunnen in beginsel een inbreuk vormen op de persoonlijke levenssfeer van huurders. In dit geval achtte het Hof de inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, namelijk specifieke aanwijzingen voor de inrichting van de woning door de verhuurder, gerechtvaardigd vanwege de verzamelwoede van de huurder. De huurder kreeg wel geruime tijd, namelijk drie maanden vanaf het vonnis van de kantonrechter om zijn woning in te richten conform de aanwijzingen, en dat vond het Hof toelaatbaar.

De Rechtbank Noord-Holland heeft in haar vonnis van 9 februari 2022 (ECLI:NL:RBNHO:1011) waarbij sinds 2017 (!) de woning vol stond met spullen, de tuin verwaarloosd was en er sprake was van een lekkage en achterstallig onderhoud, aan de huurder een gedragsaanwijzing tot opruimen opgelegd op verbeurte van een dwangsommen. De reden voor het opleggen van de dwangsommen aan de gedragsaanwijzingen was dat voldoende was gebleken dat de verhuurder belang had bij een financiële prikkel voor de huurder om tot het opruimen en opgeruimd laten van de woning over te gaan.

Wat betreft de dierverzamelstoornis die in de praktijk best geregeld voorkomt, is de vervuiling en de schade aan de woning vaak wel een reden om geen gedragsaanwijzing meer op te leggen aan de huurder. Bij ernstige

lees verder >>



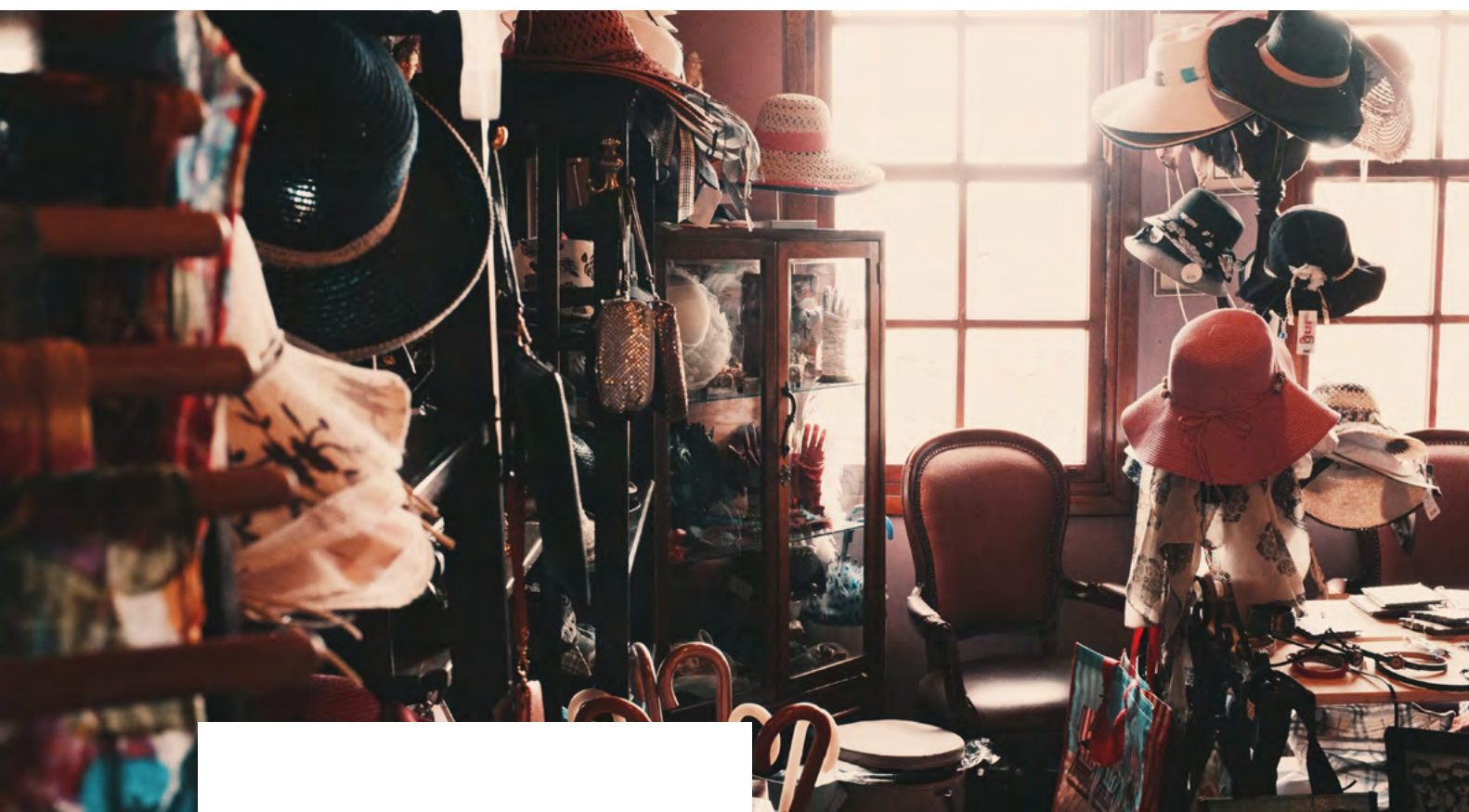
vervuiling en schade aan de woning zijn rechters niet meer zo coulant.

In een recente kwestie die speelde bij één van onze cliënten werd de woning en de tuin als een soort kinderboerderij gebruikt. Boven woonden meer dan 15 katten, beneden was er een kamer voor de vogels, de twee grote hangbuikzwijnen mochten binnen vertoeven evenals de konijnen, in de tuin was er een vijver voor de eenden en ga zo maar door. Er is toen niet geprocedeerd. Met de huurder werd afgesproken dat de dieren zouden worden uitgeplaatst en de woning zou worden opgeruimd en schoongemaakt. Uiteindelijk is de medebewoonster met de dieren vertrokken en is zij elders, niet in de woning van de cliënt, eerst zonder en toen met de dieren gaan wonen. De huurder woont nu alleen in de woning zonder dieren.

Tips voor de verhuurder

Omdat het inzicht dat mensen met een verzamelstoornis hebben in het probleem erg varieert is maatwerk geboden. Tips zijn om niet in discussie te gaan over het nut van de spullen maar om een hoarder te behandelen als ware hij eigenaar van een museum, geen oordeel te hebben over de waarde van de spullen, voordat hij met begeleiding gaat opruimen vertrouwen kweken en bij het opruimen beginnen bij de plek waar de hoarder meer ruimte wil hebben.

Extra aandacht zal gegeven moeten worden aan de dierverzamelaar: de woning zal in de regel zeer zwaar verwaarloosd zijn en stinken, maar de dierverzamelaar merkt dat zelf vaak niet meer en houdt heel veel van zijn dieren. Dit maakt het vaak lastig om voor te stellen het aantal dieren te verminderen, maar is toch noodzakelijk. ■





HET NIEUWE PROGRAMMA 'BETAALBAAR WONEN'

Op 19 mei 2022 heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het programma 'Betaalbaar wonen' naar de Tweede Kamer gestuurd. Het programma is de derde van in totaal zes programma's die samen de Nationale Woon- en Bouwagenda vormen. Al deze programma's zijn gericht op het oplossen van de wooncrisis. De specifieke doelen van het programma 'Betaalbaar wonen' zijn:

1. zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen;

2. het aanpakken van te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen;

3. zorgen voor een betere bescherming van huurders en kopers.

Mooie doelstellingen. Maar wat betekent dit programma nu voor verhuurders van woonruimte? Het volledige programma is met 65 pagina's te lang om in deze nieuwsbrief alle voornemens en plannen van de regering te noemen. Enkele opvallende punten die verhuurders van woonruimte zullen raken zijn:

→ De liberalisatiegrens gaat omhoog. Momenteel hebben ongeveer 640.000 woningen een geliberaliseerde huurprijs;

ongeveer 21% van de totale huursector. Dit zijn woningen met meer dan 144 punten volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS). Het huurprijzenrecht, dat ervoor zorgt dat de huur van sociale huurwoningen a) niet hoger is dan toegestaan op basis van de woningwaardering en b) niet ongelimiteerd verhoogd kan worden, gaat ook gelden voor middenhuurwoningen. De bovengrens voor regulering – nu € 763,47 – komt ergens tussen de € 1.000 en € 1.250,- te liggen. De precieze grens wordt de komende jaren onderzocht en op 1 januari 2024 moet de nieuwe liberalisatiegrens in werking treden. De regering wil door prijsregulering van aanvangshuren meer middenhuurwoningen beschikbaar maken. Ook moeten op deze manier prikkels worden weggenomen om tijdelijke huurovereenkomsten te sluiten. Door het opschroeven van de liberalisatiegrens zou het minder aantrekkelijk zijn voor verhuurders om elk jaar of elke twee jaar van huurder te wisselen en zo de huur marktconform te maken.

→ De grenzen voor passend toewijzen worden aangepast: enerzijds worden de inkomensgrenzen voor huishoudens aangepast en anderzijds de hoogte van de huurprijs van corporatiewoningen aan de hand van een nieuwe, lagere passendheidsnorm. Voor dure scheefwoners wil de regering inzetten op



een gerichte huurverlaging en voor goedkope scheefwoners wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgezet.

→ De huurtoeslag wordt hervormd door de leeftijdsgrens voor jongeren te verlagen tot 21 jaar, de maximale huurprijsgrens van momenteel € 763,42 te schrappen en door de servicekosten uit de huurtoeslag te halen.

→ Het toetsen van de redelijkheid van huurprijzen komt deels bij gemeentes te liggen. Op een later moment moet deze toetsing landelijk geregeld worden. Op dit moment moeten huurders die willen laten toetsen of hun huurprijs niet te hoog is volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) zelf in actie komen door naar de huurcommissie te stappen. De regering vindt dat onwenselijk en wil mede daarom de wet Goed verhuurderschap invoeren. Op 8 juni van dit jaar is het wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Als deze wet wordt ingevoerd krijgen gemeentes er een taak bij. Zij kunnen een stelsel van verhuurvergunningen invoeren. In de vergunning kunnen de gemeentes de eis stellen dat een woning enkel mag worden verhuurd voor een huurprijs die niet hoger is dan de maximaal door het WWS toegestane huurprijs. Gemeentes krijgen de mogelijkheid te gaan handhaven met boetes. De regering heeft ook de wens om in de toekomst het afdwingen van het WWS landelijk te gaan regelen.

→ De informatiepositie van huurders moet worden verbeterd met een betere huurprijscheck op de website van de

Huurcommissie. De toegang tot de Huurcommissie moet worden verbeterd door het vernieuwen van de website en het opzetten van een volwaardig telefonisch klantcontactcentrum.

De uiteindelijke uitvoering van al deze plannen komt neer op verhuurders, de Huurcommissie en gemeenten. Zo streeft de regering naar een Sociaal Huurakkoord 2022 met Aedes en de Woonbond. Daarin moeten afspraken komen over huurprijsniveau, maximale huurprijsstijging, inkomensafhankelijke huurverhoging en huurcompensatie bij slechte energielabels. Ook de gemeentes moeten aan de slag, onder meer met de nieuwe verhuurvergunningen en het handhaven om de maximaal redelijke huurprijs. Zij krijgen voor die nieuwe werkzaamheden 'een bijdrage' in de extra kosten, zo vermeldt het programma. Hoeveel bescherming huurders kunnen verwachten van gemeenten zal afhangen van de prioriteit die gemeenten zullen geven aan het handhaven op een maximaal redelijke huurprijs. Ten slotte kijkt de regering naar de Huurcommissie. Deze wordt geacht 'sterk in te zetten op het verbeteren van haar dienstverlening en informatievoorziening'. Het gehele middenhuursegment zal daarnaast voortaan ook onder de bevoegdheid van de Huurcommissie gaan vallen. Dat zal tot extra werk leiden. Hoe die plannen zich verhouden tot de enorme achterstanden van de laatste jaren en de recentelijke terugval in kwaliteit door de vele voorzittersuitspraken maakt het programma echter niet duidelijk. ■



CURSUSSEN 2022 ONLINE INSCHRIJVEN

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> OI ZAV: juridische hulp bij klussende huurders | <input type="radio"/> 13 september |
| <input type="checkbox"/> OI Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding | <input type="radio"/> 29 september |
| <input type="checkbox"/> OI Geen hoofdverblijf en onderhuur | <input type="radio"/> 6 oktober |
| <input type="checkbox"/> OI Werken met de gedragsaanwijzing | <input type="radio"/> 20 oktober |
| <input type="checkbox"/> OI Appartementsrecht en Huurrecht:
een ongemakkelijk huwelijk in één complex | <input type="radio"/> 11 oktober |
| <input type="checkbox"/> OI Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte | <input type="radio"/> 1 november |
| <input type="checkbox"/> OI Specialisatie Huurrecht | <input type="radio"/> 3-11, 15-11, 24-11, 6-12, 19-1,
examen nog te bepalen |
| <input type="checkbox"/> OI Basis Huurrecht | <input type="radio"/> 8 en 9 november |
| <input type="checkbox"/> OI De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren | <input type="radio"/> 29 november |
| <input type="checkbox"/> OI Workshop: schrijven van huurovereenkomsten op maat | <input type="radio"/> 29 november NIEUW |
| <input type="checkbox"/> OI Kansen en valkuilen bij de huurcommissie | <input type="radio"/> 1 december |

BROCHURE

Vraag de cursusbrochure per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.



INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl



mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Erik Boot
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Michelle Martinot
mr. Jolanda van de Wetering Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Rimmelts
mr. Edwin de Jong
mr. Guido Meijerink

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

VOLG ONS



huisvestings
advocaten www.huisvestingsadvocaten.nl

THEMACURSUSSEN 2022

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder? (1 middag)
- Geen hoofdverblijf en onderhuur: de stappen naar een succesvolle rechtszaak (1 middag)
- Welke huurovereenkomst gebruikt u bij tijdelijke verhuur, renovatie en bij zorg(begeleiding)? (1 middag)
- Overlast: Juridische alternatieven (1 middag)
- Werken met de gedragsaanwijzing (1 middag)
- Bewindvoering en gevolgen van huurovereenkomst (1 middag)
- Renovatie en sloop: een verdieping (1 dag)
- Aansprakelijkheid en schade (1 middag)
- Privacyregels voor verhuurders (1 middag)
- Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag)
- Woningwaardering (1 middag)
- ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding (1 middag)
- Werken met de gedragsaanwijzing (1 middag)
- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 middag)
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)

burgemeester

BASISCURSUSSEN 2022

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

- WSNP en huurincasso (1 dag)
- Huurrecht Bedrijfsruimte (1 dag)
- Inleiding huurrecht (1 dag)
- Basisopleiding huurrecht (2 dagen)
- Appartementsrecht en huurrecht:
Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag)
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)
- Specialisatie huurrecht (5 dagen + examens)

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

lopfrijs cursus huurrecht

> ONLINE INSCHRIJVEN > KLIK HIER

<https://www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl/cursussen/woningcorporaties/>