

# Overlast van de buren: wat doen we er aan?

## Bouwrecht

Tekst mr. K.D.C. (Kim) Schemkes

Uit onderzoek van het CBS blijkt dat een half miljoen mensen in Nederland zoveel overlast van buren of andere omwonenden ervaart dat hun dagelijks leven erdoor wordt beïnvloed. Overlast kent vele vormen en kan de luidruchtige buren, de blaffende hond of een vervuild portiek betreffen. Dit kan leiden tot psychische problemen of zelfs tot 'gedwongen' verhuizingen. Het is een groot probleem in een land als Nederland, waar de mensen relatief dicht op elkaar wonen. Wat kunnen we nu daadwerkelijk doen tegen die blaffende hond van de buren? In deze bijdrage ga ik in op een aantal mogelijkheden die de verschillende betrokken partijen hebben.



Door het opnemen van specifieke normen in het Huishoudelijk Reglement van een VVE kan bijvoorbeeld het voeren, verzorgen en opvangen van duiven op het balkon van een appartementencomplex gezien worden als een onrechtmatige daad jegens de buren.

### Private partijen: taak voor VVE

Onlangs deed het Gerechtshof Den Haag een interessante uitspraak over de overlast die burens onderling ervoeren in een appartementencomplex. Wat was de casus?

Twee burens woonden in aangrenzende appartementen met balkons, die enkel werden gescheiden door een glaswand. De buurvrouw klaagde over het gebruik van een rookoven op het balkon door de buurman, de buurman op zijn beurt over het voeren, verzorgen en opvangen van duiven op het balkon van de buurvrouw. De buurman verwijderde de rookoven, maar de buurvrouw weigerde gehoor te geven aan de meermaals door de VVE gedane oproep het voeren, verzorgen en opvangen van de duiven op haar balkon te staken. Tijdens een Algemene Ledenvergadering eind 2013 werd het Huishoudelijk Reglement van de VVE gewijzigd het volgende artikel werd opgenomen:

*“Artikel 13 Gebruik van de balkons, galerijen en dakterrassen*

*(...)*

*13.4 (...)*

*Tevens is het niet toegestaan om een rookoven te gebruiken op het balkon.*

*13.5*

*Het is niet toegestaan om duiven of andere gevogelte te voeren vanaf het balkon en/of de duiven/gevogelte te verzorgen of opvangen in uw woning.”*

In eerste aanleg vorderde de buurman – onder andere – een verbod op het voeren, verzorgen en opvangen van de duiven op het balkon van de buurvrouw. Deze vordering werd door de rechtbank afgewezen. De rechtbank stelde de afwijzing met name op haar oordeel dat niet vast kwam te staan dat sprake was van onrechtmatige hinder in de zin van (artikel 6:162 juncto) artikel 5:37 BW. Het incidenteel voeren van duiven is namelijk niet als onrechtmatig aan te merken en de artikelen 8 en 11 van het Huishoudelijk Reglement hebben geen ruimere strekking dan artikel 5:37 BW. Tegen deze afwijzing ging de buurman in beroep. In hoger beroep is de nieuwe versie van het Huishoudelijk Reglement, met het in 2013

daarin opgenomen artikel 13.5, in het geding gebracht. Het Hof boog zich vervolgens over de vraag of het voeren, verzorgen en opvangen van de duiven op het balkon een onrechtmatige daad van de buurvrouw jegens de buurman opleverde. Deze vraag werd door het Hof bevestigend beantwoord. Immers, de in artikel 13.5 opgenomen norm betrof een zo specifieke norm, dat overtreding daarvan als onrechtmatig kon worden bestempeld. Het artikel 13.5 was een meer specifieke norm dan de algemene norm, zoals opgenomen in artikel 5:37 BW, waarin is bepaald dat burens geen overlast mogen veroorzaken.

### VVE kan overlast beperken

In het kader van overlastbestrijding door burens, is deze uitspraak van het Hof van belang voor VVE's. Immers, duidelijk is dat het voor de VVE mogelijk is de overlast te beperken door het opnemen van specifieke normen in het Huishoudelijk Reglement. Eén en ander geldt vanzelfsprekend ook voor geluidsoverlast. Het belang van specifieke normen blijkt ook uit het feit dat in hoger beroep door de buurman eveneens een verbod op het bonken op de muren door de buurvrouw werd gevorderd. Deze vordering werd afgewezen, omdat onvoldoende vast kwam te staan dat er ook daadwerkelijk sprake was van geluidsoverlast. Een specifieke norm ten aanzien van deze geluidsoverlast ontbrak in het Huishoudelijk Reglement. Het is echter wel aan te raden een dergelijke specifieke norm op te nemen, bijvoorbeeld ten aanzien van het bespelen van bepaalde muziekinstrumenten op bepaalde tijdstippen van de dag of huisdieren.


### Overheid: wetsvoorstel aanpak woonoverlast

Ook voor de overheid (gemeente) zijn er mogelijkheden om overlast aan te pakken. Op dit moment heeft de gemeente twee opties: waar- schuwen of woningsluiting/uit huis plaatsen. De eerste optie is over het algemeen te licht en de tweede te zwaar (en deze optie leidt ook tot verplaatsing van het probleem). Met andere woorden; er is behoefte ontstaan aan maatwerk. Dit maatwerk denkt men te kunnen gaan leveren met de invoering van de Wet aanpak woonoverlast (beoogde invoering 1 ja-

nuari 2017). Het wetsvoorstel houdt een aantal wijzigingen van de Gemeentewet in, waardoor de gemeente meer bevoegdheden krijgt. Door de wijzigingen van de Gemeentewet wordt het mogelijk om een specifieke bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing aan de overlastgever op te leggen, zoals het muilkorven van de hond of het schoonhouden van het portiek. Uiteraard worden aan het niet-naleven van de specifieke gedragsaanwijzing weer sancties gekoppeld. De specifieke gedragsaanwijzing wordt mogelijk gemaakt door in de Gemeentewet op te nemen dat iedereen, die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt, er zorg voor draagt dat door gedragingen in die woning of op dat erf geen bedreiging van de leefbaarheid of gevaar voor de gezondheid of veiligheid voor omwonenden ontstaat, dan wel voortduurt. De gemeenteraad kan bij verordening de burgemeester de bevoegdheid verlenen tot oplegging van een last onder bestuursdwang indien deze zorgplicht wordt overtreden. De gemeenteraad kan dus besluiten of in de gemeente behoefte is aan deze nieuwe bevoegdheid voor de burgemeester. Maar het kan natuurlijk ook zijn dat de gemeenteraad in een specifieke gemeente van mening is dat de burgemeester voldoende bevoegdheden heeft. Ook hier is dus maatwerk mogelijk, omdat nu eenmaal niet iedere stad met dezelfde overlastproblematiek kampt.

### Tot slot

Tot slot kan gesteld worden dat overlast vele vormen en vele oorzaken kent. Een algemene regeling is over het algemeen onvoldoende, vanwege de veelzijdigheid van overlast. Zowel private partijen (denk aan VVE's) als overheden (gemeenten) kunnen (en misschien wel moeten) het nodige ondernemen om overlast tegen te gaan. Als u meer informatie wilt over de mogelijkheden van het aanpakken van overlast, kunt u uiteraard contact opnemen met de advocaten van de sectie Bouw- en Vastgoedrecht van Bierman Advocaten.

 **Informatie over de auteur**  
Mr. K.D.C. (Kim) Schemkes is advocaat Bouw- en Vastgoedrecht bij Bierman Advocaten.