

*Workshop deel 2:*  
**Overlast in de VvE**  
Praktische oplossingen en tips



Belangenorganisatie voor de  
VvE en appartementseigenaar



**mr. A.C.W. (Astrid) Luijk**

Notarieel jurist  
VvE Belang

# Programma

- Opening
- Wat is overlast?
- Vormen van overlast
- Regelgeving
- Handhaving
- Vragen?
- Afsluiting



## Wat is overlast?

Verzamelnaam voor omstandigheden binnen de maatschappij die als hinderlijk worden ervaren.

De last die je anderen geeft.

Hinder op een onacceptabel niveau.

**Overlast = onredelijke hinder.**



## Onredelijke hinder

Voor overlast/onredelijke hinder bestaan geen duidelijke criteria.

Of er sprake is van ontoelaatbare overlast hangt af van:

- de aard van de hinder;
- de duur daarvan; alsmede
- het tijdstip waarop deze veroorzaakt wordt.

Woonoverlast is hinder die in, vanuit en rondom een woning kan worden veroorzaakt.



## Soorten van overlast

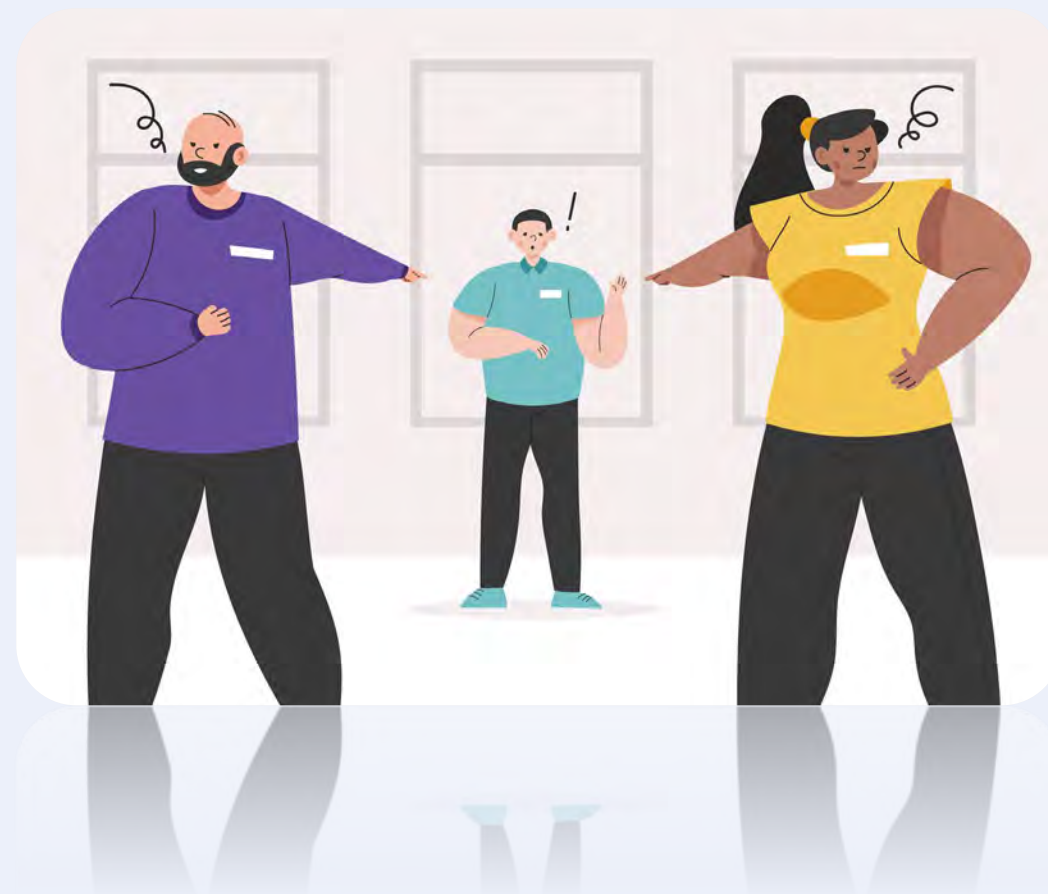
- **Geluidsoverlast:** muziek, airco's en warmtepompen, klussen, harde vloeren
- **Geuroverlast/stank:** kookluchten, roken, bbq'en
- **Trillingen:** airco's en warmtepompen, harde vloeren
- **Vervuiling:** huisvuil op de galerij
- **Belemmering:** belemmeren van vluchtwegen, bijv. door plantenbakken of scootmobiel
- **Lastig vallen:** fysiek of verbaal geweld
- **Overig:** strijd met splitsingsakte (bijv. kortstondige verhuur), huisdieren
- **Meer:** .....



# Burenruzie

In principe geen probleem van de VvE.

- Buren moeten dit zelf oplossen.
- Bestuur/medebewoners kunnen bemiddelen.
- Het bestuur kan oorzaak achterhalen.
- Bij strijd met splitsingsreglement of huishoudelijk reglement, kan het bestuur handhavend optreden.



# Regelgeving





# Modelreglementen



# Spelregels van de VvE

## Splitsingsreglement, o.a.:

- Gebruik, beheer en onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en eventueel privé- gedeelten
- Oprichting VvE en statuten

## Huishoudelijk reglement

- Regels van orde en feitelijk gebruik
- Geen regels over gebruik privé gedeelten bij MR1973



# Geluidsoverlast

- Muziek
- Airco's en warmtepompen
- Klussen
- Harde vloeren



## Geluidsoverlast, muziek of klussen

### MR1973:

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen 24 uur 's nachts en 's morgens 7 uur verboden.

### MR1983:

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is op nader bij reglement of **hhr** vast te stellen tijdstippen verboden.

### MR1992, 2006, 2017:

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij **hhr**.



## Geuroverlast door roken, koken, bbq

### In alle modelreglementen:

Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaars en gebruikers.

**MR2017**:....., zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.

### In huishoudelijk reglement:

Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke gedeelten/ruimten.



# Geuroverlast door bbq en brandgevaar

## In Splitsingsreglement:

Geen open vuur/haardinstallaties zonder toestemming van de vergadering.

## In Huishoudelijk reglement:

Geen open vuur, zoals een open vuurkorf of open barbecue.

Wel toegestaan elektrische of gesloten barbecue. Een elektrische barbecue dient het Europese CE keurmerk te hebben.



# Geluid/trillingen/aanzicht airco's

## Splitsingsreglement:

Aanbrengen:

- met toestemming vergadering; of
- volgens regels te bepalen in het **hhr**.

Verlenen toestemming onder voorwaarden;  
gebruiksovereenkomst.

## Wettelijke norm per 1-4-2021:

niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burenen.

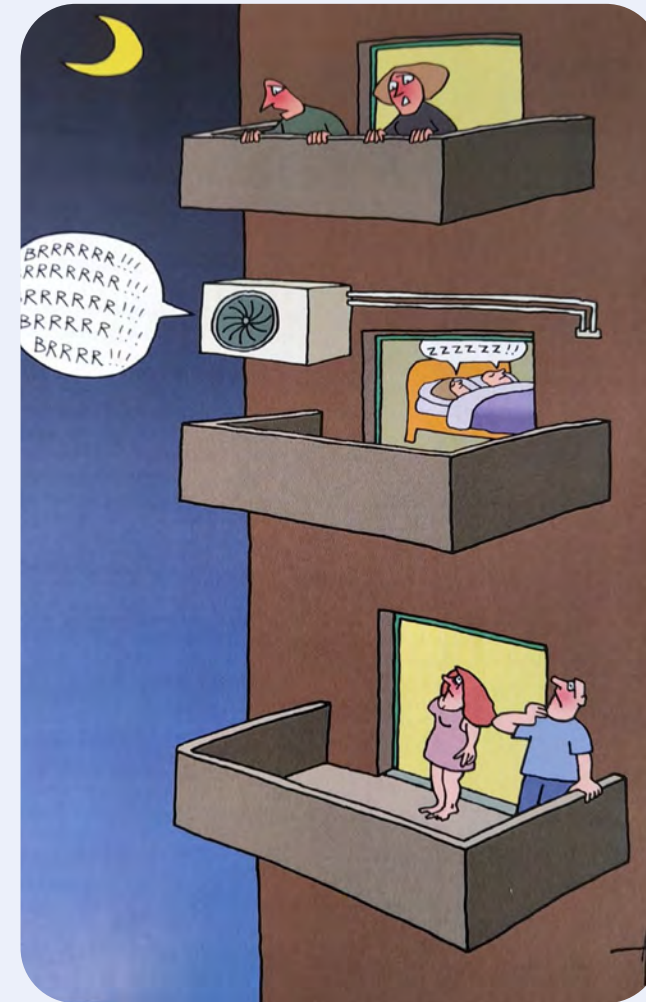


# Gebruiksovereenkomst airco

## Plaatsing:

- Niet zichtbaar of weggewerkt;
- Door een erkend installateur
- Aansluiten op aparte elektragroep;
- Aanbrengen contactgeluid isolatie (trillingsdempers of omkasting);
- Geluidsniveau ten hoogste 35 dB(A)\*.

\*Het gaat daarbij om het geluidsniveau bij het dichtstbijzijnde te openen raam of deur van onder-, boven- of naaste burens.





# Gebruiksovereenkomst

Voor zaken waarvoor toestemming nodig is van de vergadering, zoals het plaatsen van een airco e.d. kunnen door de vergadering aan de toestemming voorwaarden worden verbonden.

Deze voorwaarden worden neergelegd in een zogenaamde gebruiksovereenkomst.

Een gebruiksrecht is:

- persoonlijk;
- tijdelijk; en
- voor herstel vatbaar.



## Geluidsoverlast, harde vloer, akte

### MR1973 en MR1983:

Geen specifieke bepaling.

### MR1992:

Geen harde vloer, tenzij naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder.

### MR2006 en 2017:

Geen harde vloer, tenzij aangebracht volgens normen in **hhr** of besluit vergadering zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan.



# Geluidsoverlast, harde vloer, hhr

## Huishoudelijk reglement:

- Een isolatie-index voor contactgeluiden van 10 dB(A);
- Isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077" geluidswering in gebouwen;
- Zwevende vloer.



# Vervuiling

## MR2017:

- Afvoer volgens ter plaatse geldende richtlijnen met inachtneming van het **hhr** en besluiten van de vergadering;
- Niet toegestaan op of in galerijen, gangen en/of trappenhuizen.

## Huishoudelijk reglement:

- Aanbieden op daartoe bestemde tijdstippen en plaatsen;
- Geen vetten in het riool;
- Geen ongewenste post achterlaten in hal of trappenhuis.



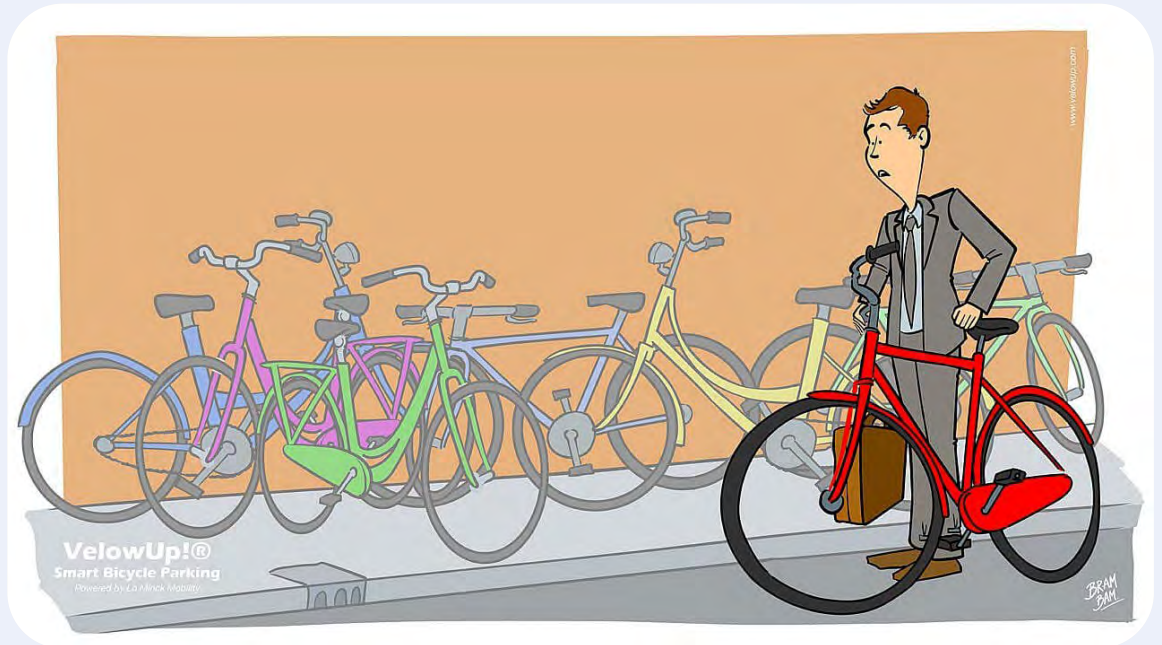
# Belemmering (van vluchtwegen)

## Alle modelreglementen:

- Niet toegestaan (brom)fietsen of andere voorwerpen te plaatsen op plaatsen die daarvoor niet bestemd zijn.

## Let op:

Fietsen mogen niet zomaar worden verwijderd.



## Scootmobiels

- In principe in privé gedeelte;
- toestemming vergadering.

### MR2017:

Toestemming mag niet worden geweigerd als verzoeker daarvan buitenshuis afhankelijk is. Indien geen overeenstemming dan beoordeling door CIZ.

Plaatsing nooit in strijd met veiligheidsvoorschriften!



# Huisdieren

## Algeheel verbod:

alleen in akte, niet in hhr.

(Hof 's-Hertogenbosch 9 mei 2019,  
ECLI:NL:GHSHE:2019:1722).

## Hhr:

- Geen overlast;
- Verontreiniging door huisdieren moet worden verwijderd;
- In gemeenschappelijke ruimten huisdieren aangelijnd.



# Verhuur

Gebruik volgens bestemming in splitsingsakte.

Wonen ≠ bedrijfsmatige exploitatie

In hhr:

Uitwerking van het begrip "kortstondige verhuur".





## Tips

- Ken het splitsingsreglement;
- Stel goede regels op in een hhr;
- Stel een boetebesluit op;
- Houd een logboek bij (aard, tijdstip, duur);
- Ga in gesprek met de overtreder(s);
- Treedt handhavend op (om precedentwerking te voorkomen);
- Zoek eventueel contact met buurtbemiddeling of –agent.



# Huishoudelijk Reglement

## Regels van orde en feitelijk gebruik m.b.t.

- Geluidsoverlast;
- Huisdieren;
- Afval, verontreiniging, gevaarlijke stoffen;
- Harde vloerbedekking;
- Gebruik in strijd met de bestemming.



# Handhavend optreden

Bestuur stuurt aangetekende brief.

Boete:

- MR1973: hoogte maximale boete in de akte
- MR1983: hoogte maximale boete in de akte
- MR1992: vergadering bepaalt hoogte boete
- MR2006: vergadering bepaalt hoogte boete
- er kan ook een dagboete worden bepaald
- MR2017: idem.

NB Boete moet worden bepaald per soort van overtreding.

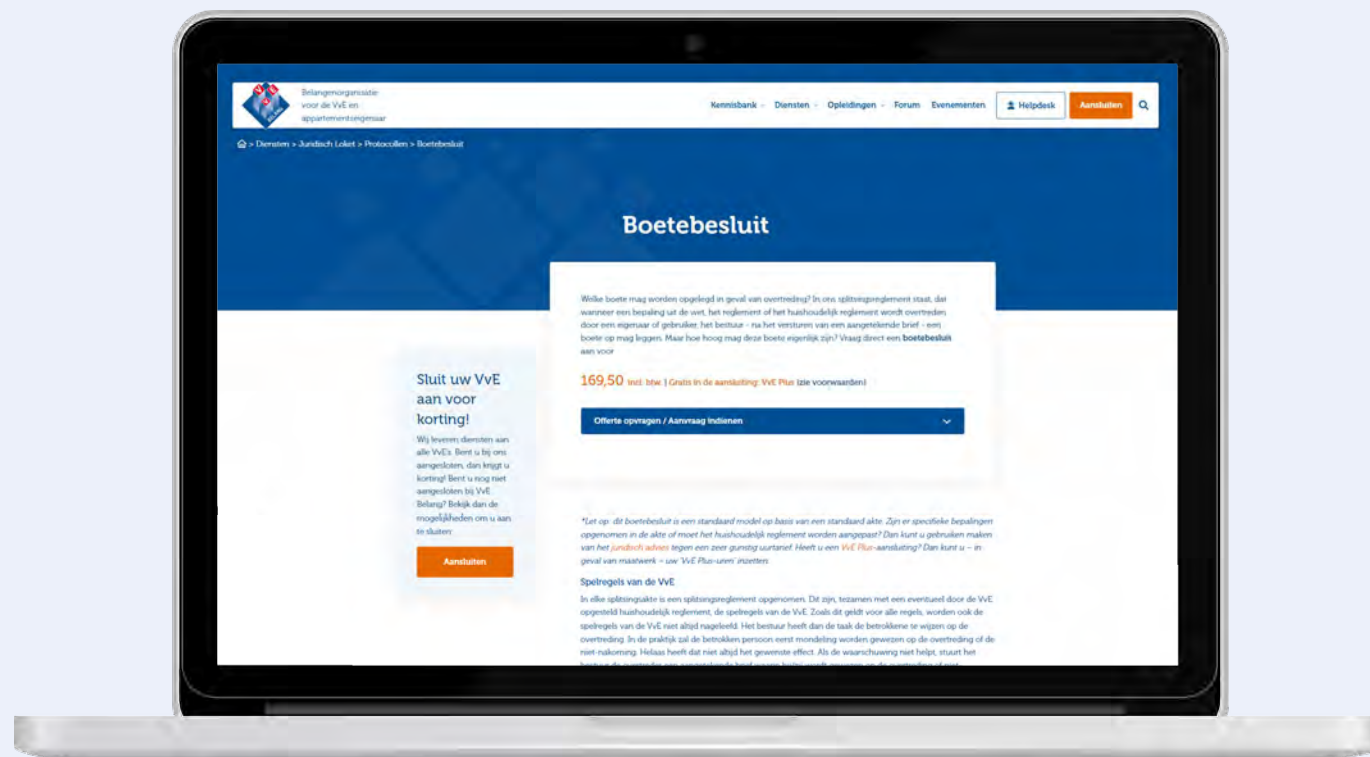


# Boetereglement

Per overtreding wordt een maximum bedrag vastgesteld.

Bij MR1973 en MR1983 mag dit bedrag niet hoger zijn dan het in de akte genoemde bedrag!

Aanvragen bij VvE Belang.



## Procedure via de rechtbank

Naleving kan ook worden afgedwongen via de rechtbank.

Het bestuur heeft hiertoe de machtiging van de vergadering.



## Ontzegging gebruik privé gedeelte

In het uiterste geval mag de vergadering besluiten een eigenaar de toegang tot het privé gedeelte te ontzeggen. Dit is als de eigenaar:

- a. de regels van het reglement of hhr overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars/gebruikers;
- c. door zijn aanwezigheid aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw
- d. zijn financiële verplichtingen niet nakomt.

Deze zelfde bepalingen gelden ook ten aanzien van de huurder.

In de praktijk zal van deze mogelijkheid weinig gebruik gemaakt worden.



Tot slot



Vragen?

---



