

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

754

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *overlast veroorzakende gevelreclame* (ingezonden 2 november 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 16 november 2021).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van de overlast die veroorzaakt wordt door reclamedoeken die voor de gevels van woningen worden gehangen door de verhuurder?¹

Antwoord 1

Ja, ik heb kennisgenomen van het aangehaalde artikel.

Vraag 2

Kunt u uiteenzetten wat de landelijke regels zijn omtrent het adverteren op gebouwen of door middel van spandoeken aan gevels of steigers door een verhuurder?

Antwoord 2

Voor buitenreclame (reclame in de openbare ruimte) gelden verschillende landelijke wetten. De Woningwet verplicht gemeenten een welstandsnota op te stellen en vergunningplichtige bouwwerken daaraan te toetsen. De Woningwet bepaalt samen met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning vereist is. Gemeentelijke bestemmingsplannen kunnen bepalingen bevatten voor het reguleren van buitenreclame. Alle buitenreclame dient in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan. En verder bevatten de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordeningen (APV) voorschriften voor de openbare orde en veiligheid.

Er is geen landelijke regelgeving specifiek over steigerdoekreclame. Gemeenten hebben verschillend beleid ten aanzien van steigerdoekreclame. Zo heeft Amsterdam heeft met ingang van 1 januari 2021 steigerdoekreclame

¹ Rijnmond.nl, 1 november 2021; <https://www.rijnmond.nl/nieuws/1424841/Al-twee-maanden-geen-daglicht-door-megagroot-reclamedoek-Het-maakt-me-depressief-je-voelt-je-een-gevangene>

verboden; een afbeelding van de gevel op het steigerdoek is wel toegestaan. In Rotterdam, waar de betreffende casus speelt, is op basis van de APV een vergunning vereist voor steigerdoek (met of zonder reclame) als dat op, aan of boven de openbare weg wordt geplaatst. Voor de bedrukking van het steigerdoek heeft Rotterdam de volgende vereisten voor het verkrijgen van een vergunning:

- geen felle, schreeuwende of contrasterende kleuren;
- mag gebouwen en andere reclames niet sterk overstralen;
- geen (licht-)hinder voor omwonenden;
- de steiger die drager is van het steigerdoek, is uitsluitend opgericht voor een bepaalde bouwwerkzaamheid aan een gevel en blijft niet langer staan dan de tijd die voor de uitvoering van die specifieke werkzaamheid nodig is;
- de vergunning wordt voor maximaal één jaar afgegeven, daarna moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd;
- het is toegestaan informatie over het betreffende bouwproject op het steigerdoek te verstrekken; in dat geval kan de reclame gedurende de gehele bouwperiode op het steigerdoek worden toegepast.²

Vraag 3

Wat vindt u van de praktijk dat dit soort spandoeken worden gebruikt om inkomen te genereren voor de verhuurder terwijl het tot overlast leidt voor huurders?

Antwoord 3

Pandeigenaren die steigers moeten plaatsen voor gevelwerkzaamheden zijn op grond van de Arbowetgeving vaak verplicht steigerdoek aan te brengen. De gebruikers van het pand zullen dat steigerdoek moeten gedogen, zolang de tijd die de bouwwerkzaamheden vergen redelijk is.

Indien de pandeigenaar het pand verhuurt, heeft hij als verhuurder de plicht om daarbij zo min mogelijk overlast voor zijn huurders te veroorzaken. Een verhuurder van woonruimte heeft de plicht zijn huurders het rustig woongenot te gunnen en dus overlast gevende situaties te voorkomen dan wel te verhelpen, ongeacht of de verhuurder uit de overlast gevende situatie inkomen genereert of niet.

Vraag 4

In hoeverre heeft u signalen ontvangen dat gevelreclame op grotere schaal overlast veroorzaakt voor huurders?

Antwoord 4

Behalve over het betreffende geval in Rotterdam zijn mij geen signalen bekend van huurders die overlast ervaren van (reclame op) steigerdoeken tijdens gevelrenovatie of onderhoud aan de gevel.

Vraag 5

Deelt u de mening dat verhuurders verantwoordelijk zijn voor fatsoenlijke huisvesting en dat reclame maken niet tot hun taak behoort? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Voor verhuurders van woonruimte hoort reclame maken niet tot hun taken als verhuurder. Dat betekent niet dat verhuurders per definitie geen reclame mogen maken op of aan hun woonruimten. Maar de reclame-uiting mag niet leiden tot overlast voor de huurder(s) van de betreffende woonruimte(n) of, indien van toepassing, voor zijn huurders van de omliggende woningen. Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 3, heeft de verhuurder van woonruimte de verplichting om zijn huurders het rustig woongenot te leveren en dus om overlast gevende situaties te voorkomen dan wel te verhelpen.

² Bron: «Hoofdstuk Reclame in Koepelnota Welstand» van de gemeente Rotterdam (<https://archieff12.archiefweb.eu/archives/archiefweb/20190516160732/http://www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstandsnota/HoofdstukReclameKoepelnota.pdf>)

Daarnaast moet de verhuurder, net als andere pandeigenaren met reclame op of aan hun gebouw(en), voldoen aan de gemeentelijke regels over reclame in de buitenruimte.

Vraag 6

Wat vindt u ervan dat een huurder maanden zonder daglicht zit? Dit is toch onacceptabel? Waarom gebeurt dit dan toch?

Antwoord 6

Ik vind het naar voor de huurders dat zij, zoals ik uit het aangehaalde mediabericht begrijp, enkele maanden overdag verminderde daglichttoetreding en daarentegen 's avonds en 's nachts overlast van felle verlichting door reclame op steigerdoek hebben ervaren en nog wel zonder dat er gevelwerkzaamheden zijn verricht. Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 2 hebben gemeenten eigen beleid ten aanzien van reclame in de buitenruimte en is voor reclame op steigerdoek vaak een vergunning vereist. De gemeente kan dan bepalen of de voorgenomen reclame binnen die regels valt en als het gaat om woonruimte of bedrijfsruimte of die reclame niet leidt tot overlast voor de gebruikers van het betreffende pand of voor gebruikers van omliggende woningen. Bij overlast gevende reclame kan de gemeente de vergunning weigeren. In Amsterdam is reclame op steigerdoek vanaf 1 januari 2021 verboden, daar is alleen een afbeelding van de achterliggende gevel op het steigerdoek toegestaan. En vanuit het huurrecht hebben verhuurders van woonruimte de verplichting om hun huurders het rustig woongenot te gunnen en overlast gevende situaties te voorkomen dan wel te verhelpen. Als de verhuurder dat niet doet, kan de huurder dat via rechter of gemeente afdwingen. Huurders in het gereguleerd huursegment (niet vrije sector) kunnen daarnaast bij de Huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen. Zie ook het antwoord op vraag 7.

Vraag 6

Welke mogelijkheden hebben huurders om tegen dit soort praktijken op te treden naast vaak langdurige juridische procedures? Kunnen zij ook voor dit soort problematiek terecht bij de Huurcommissie? Kan de gemeente optreden?

Antwoord 7

Ik begin het antwoord met wat de gemeente kan doen. Indien, zoals in deze casus, de pandeigenaar een omgevingsvergunning van de gemeente had moeten hebben maar die niet heeft aangevraagd of verkregen, dan kan de gemeente handhavend optreden. Uit andere mediaberichten³ heb ik begrepen dat de pandeigenaar de steigerdoeken zonder vereiste vergunning boven de openbare weg (trottoir) had aangebracht en dat de gemeente Rotterdam de pandeigenaar met een last onder dwangsom heeft gedwongen de steigerdoeken te verwijderen; en dat de pandeigenaar de steigerdoeken op 2 november 2021 heeft verwijderd.

Huurders kunnen het verhelpen van een overlast gevende situatie (een gebrek) afdwingen via de rechter (al dan niet in kort geding), of eventueel via de gemeente als die handhavend kan optreden tegen de overlastsituatie (zoals in het betreffende geval is gebeurd). Via de rechter kan ook huurvermindering afgedwongen worden totdat de gemelde overlast gevende situatie is verholpen.

Huurders met een gereguleerd huurcontract kunnen daarnaast de Huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen, als een verhuurder een (onderhouds)gebrek ondanks verzoek daartoe niet verhelpt. De Huurcommissie kan niet afdwingen dat een gebrek (in dit geval een overlast gevende situatie) verholpen wordt, maar wel de huurprijs tijdelijk verlagen. Die tijdelijke huurverlaging kan de verhuurder stimuleren het gebrek te verhelpen.

³ <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/11/03/twee-maanden-slecht-slapen-door-steigerdoek-met-reclame-voor-het-raam-a4064014>, <https://www.rtlnieuws.nl/editien/artikel/5264535/reclamedoek-voor-appartementencomplex-moet-weg-zegt-gemeente-rotterdam> <https://www.rtlnieuws.nl/editien/artikel/5264269/daglicht-tekort-door-reclamebord-wat-doet-dat-met-je-gezondheid>.

Onvoldoende daglichttoetreding staat in de C-lijst van het Gebrekenboek van de Huurcommissie, wat betekent dat onvoldoende daglichttoetreding kan leiden tot huurverlaging naar 40% van de geldende huurprijs. Lichtoverlast, te weten te veel licht in de avond/nacht, staat als zodanig niet in het Gebrekenboek van de Huurcommissie.

Huurders in de vrije sector kunnen alleen bij de Huurcommissie terecht als in het huurcontract is afgesproken dat geschillen (onder andere over onderhoudsgebreken) aan de Huurcommissie voorgelegd kunnen worden. De Huurcommissie kan dan geen uitspraak doen, maar wel een advies geven. Huurders (zowel in het gereguleerde segment als in de vrije sector) kunnen bij Het Juridisch Loket⁴ terecht voor gratis juridisch advies bij geschillen met hun verhuurder.

⁴ <https://www.juridischloket.nl/>