

Kamerverhuur, Bed & Breakfast en Short stay in de VvE

Appartementen worden regelmatig verhuurd als studentenhuis, als bed & breakfast of voor short stay-doeleinden. In dergelijke gevallen rijst zowel voor de eigenaar en de VvE als voor de overige bewoners de vraag welk gebruik van een appartement is toegestaan en welke regels daarbij kunnen worden gesteld. De VvE en de overige bewoners vrezen voor overlast als gevolg van die activiteiten. De eigenaar wil weten of hij wel of niet bepaalde verplichtingen kan aangaan.

Allereerst moet worden beoordeeld of het voorgenomen gebruik in strijd is met de bestemming die aan het appartementsrecht gegeven is in de akte van splitsing. Indien de akte het appartementsrecht als 'woning' omschrijft en als daaraan de nadere omschrijving verbonden is, dat de woning slechts mag dienen als hoofdverblijf voor de eigenaar/gebruiker en zijn huishouden, dan kan worden aangenomen dat verhuur van een appartement in onzelfstandige eenheden, zoals kamerverhuur, uitgesloten is. Ook wordt regelmatig in aktes van splitsing een bepaling opgenomen, dat commerciële exploitatie van appartementen ten behoeve van short stay en/of bed & breakfast niet is toegestaan.

Indien geen beperkingen aan het gebruik van een appartementsrecht zijn verbonden of indien het appartement de bestemming 'bedrijfsruimte' heeft, dan is ieder gebruik dat tot die bestemming gerekend kan worden toegestaan. Terzijde merk ik op, dat het voorgaande los staat van de gebruiksvoorschriften die gelden op grond van het bestemmingsplan. Het komt regelmatig voor dat de splitsingsakte een bepaald gebruik van een appartement toestaat dat het bestemmingsplan verbiedt en andersom. In beide gevallen is dat gebruik dan niet toegestaan.

Bed & breakfast en short stay toegestaan?

In veel gevallen is een appartement niet bestemd, of als 'woning' of 'woonappartement' omschreven. Dan blijft de vraag of bed & breakfast en short stay-gebruik toegestaan zijn. Een aanknopingspunt voor de beantwoording van die vraag kan worden gevonden in het arrest van het gerechtshof Amsterdam van 25 september 2012 (LJN: BY2628).

In dat specifieke geval wees het hof het door de VvE gevorderde verbod op short stay-gebruik af. Onder de gegeven omstandigheden was volgens het hof geen sprake van verhuur voor korte duur. Het hof toetste in die zaak het gebruik aan een aantal omstandigheden. Aan de hand daarvan kan ook in andere gevallen beoordeeld worden wanneer een rechterlijk verbod tot short stay- en bed & breakfastactiviteiten haalbaar is:

- er is sprake van het telkens weer voor korte tijd aan derden in gebruik geven van het appartement;
- er is sprake van commerciële exploitatie van het appartement;
- de eigenaar verblijft zelf niet in het appartement;
- de eigenaar verstrekt aan gebruikers een recht van

uitsluitend gebruik en doet gedurende die periodes afstand van diens eigen gebruiksrecht.

Op grond van dat arrest acht ik het voor de VvE verdedigbaar dat - naarmate meer aan voormelde criteria is voldaan - sprake is van gebruik van het appartement in strijd met de daaraan gegeven bestemming (woning) hetgeen op grond van de akte verboden is. Tenzij de algemene ledenvergadering besluit al dan niet tijdelijk toestemming te verlenen voor dat gebruik, is het verboden en kan de VvE mijns inziens met succes vorderen, dat de eigenaar op straffe van verbeurte van dwangsommen verboden wordt het strijdig gebruik voort te zetten.

Dit arrest kan worden vergeleken met een eerdere uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 4 oktober 2010 (LJN: BO8425) waarin de toestemming van de VvE voor het realiseren van een bed & breakfastfunctie in een appartement met de bestemming bedrijfsruimte werd vernietigd. De reden daarvoor was, dat onvoldoende onderzocht was of als gevolg van bed & breakfastactiviteiten overlast te duchten viel.

Procedurevoorschriften bij verhuur en ingebruikgeving

Vervolgens dient eveneens aan de hand van de akte te worden bepaald langs welke weg de appartements-eigenaar eventueel tot kamerverhuur, het geven van bed & breakfast en/of short stay-verhuur over kan gaan. Daarbij komen de volgende varianten voor in aktes van splitsing en modelreglementen:

- de akte regelt niets over verhuur en ingebruikgeving aan derden. In dat geval is de verhuur vrij, mits het past binnen de bestemming en geen overlast in algemene zin kan veroorzaken;
- de eigenaar die zijn appartementsrecht aan een derde wil verhuren of in gebruik wil geven, is daartoe slechts gerechtigd nadat de huurder of gebruiker een verklaring heeft ondertekend dat hij zich kort weergegeven aan de regels van de VvE zal houden (huurders- of gebruikersverklaring);
- dat verhuur en/of ingebruikgeving aan een derde is slechts toegestaan na toestemming van het bestuur van de VvE met een beroepsmogelijkheid op de vergadering;
- de hiervoor bedoelde toestemming geldt en is aangevuld met zogenaamde welstandsbepalingen. Dat zijn bepalingen die aangeven aan welke eisen aspirant-huurders of -gebruikers moeten voldoen alvorens de toestemming verleend wordt;
- er geldt een algeheel verhuurverbod.



Binding aan huishoudelijk reglement

Is eenmaal vastgesteld wat het toelaatbare gebruik is, of heeft de vergadering daartoe een besluit genomen, dan moet worden vastgesteld wanneer een huurder of gebruiker gebonden is aan besluiten van de VvE en het huishoudelijk reglement. In algemene zin oordeelde de Hoge Raad in zijn arrest van 10 februari 2012 (LJN: BU8174), dat een huurder niet gebonden is aan het huishoudelijk reglement tenzij de huurder vooraf een verklaring heeft afgegeven waarin hij zich verbindt aan de inhoud van dit huishoudelijk reglement omdat het huishoudelijk reglement niet valt onder de reikwijdte van artikel 5:120 lid 2 BW. Daar is in het kort weergegeven bepaald dat de huurder van een appartement gebonden is aan de akte van splitsing en het splitsingsreglement.

Inhoud huishoudelijk reglement

In alle gevallen is de akte van splitsing bepalend voor de vraag welke beperkingen de VvE in een huishoudelijk reglement aan ingebruikgeving en/of verhuur kan verbinden. Het is niet mogelijk om in een huishoudelijk reglement verdergaande eisen ten aanzien van verhuur en/of ingebruikgeving op te nemen dan datgene wat de akte van splitsing toelaat.

Daarom moet allereerst worden bepaald of de akte en het reglement de mogelijkheid bieden dat de VvE in een huishoudelijk reglement bepalingen opneemt met betrekking tot het feitelijk gebruik van de privégedeelten. In VvE'en waarin het Modelreglement 1973 van toepassing is, geldt die mogelijkheid niet en kan het huishoudelijk reglement derhalve slechts betrekking hebben op het gebruik van gemeenschappelijke gedeeltes. Dat betekent dat voorschriften met betrekking tot geluidsoverlast, huisdieren en een harde vloerafwerking niet bij huishoudelijk reglement worden geregeld in complexen waar Modelreglement 1973 geldt.

In andere Modelreglementen (1983, 1992 en 2006) is die mogelijkheid wel expliciet geopend zodat de VvE bij huishoudelijk reglement voorschriften kan stellen aangaande het gebruik van het privégedeelte.

Wijkt het huishoudelijk reglement af van de akte en het reglement, dan zal de rechter ingrijpen. Zo bepaalde de kantonrechter te Amsterdam op 25 november 2011 (LJN: BU6485) dat, indien de bepalingen uit het huishoudelijk reglement strijdig zijn met de wettelijke regeling en de akte van splitsing, deze bepalingen niet geldig zijn. Zou bijvoorbeeld in de akte van splitsing een toestemmingsvereiste voor verhuur zonder welstandsbepalingen opgenomen zijn, dan staat het de VvE niet vrij om dergelijke welstandsbepalingen alsnog in het huishoudelijk reglement op te nemen. Maar ook: indien geen toestemmingsvereiste voor verhuur geldt op grond van de akte, dan kan dat vereiste evenmin geldig in het huishoudelijk reglement worden opgenomen. Als laatste voorbeeld geldt dat een algemeen verhuurverbod in de akte van splitsing niet terzijde kan worden gesteld door een rechterlijke uitspraak, toestemming van de vergadering of een bepaling in het huishoudelijk reglement, zie rechtbank Groningen 9 juni 2010 (LJN: BM7306).

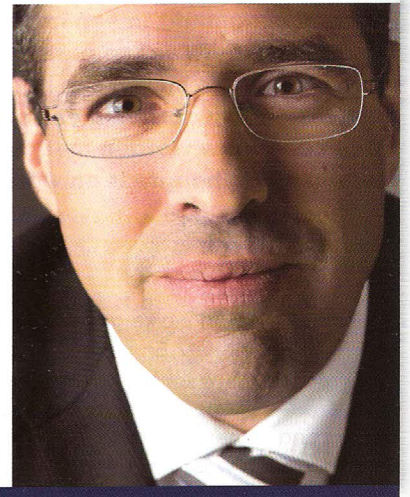
Mr Richard P.M. de Laat

De Advocaten van Van Riet

Tel: 030 - 263 50 52, E-mail: delaat@vanvanriet.nl

Internet: www.vanvanriet.nl

Mr Richard P.M. de Laat is als partner verbonden aan de sectie Vastgoed van de Advocaten van Van Riet te Utrecht. Hij is onder meer gespecialiseerd in het appartementsrecht en procedeert en adviseert voor diverse opdrachtgevers, waaronder VvE'en, beheerders en appartements-eigenaren.



Welke voorschriften ook mogelijk zijn in een specifiek geval; deze mogen niet zo ver gaan dat het op grond van de akte of een nader besluit van de vergadering toegestane gebruik van het appartement onmogelijk gemaakt wordt.

Controle vooraf

De VvE, bewoner of eigenaar die in een individueel geval wil beoordelen welke activiteiten zijn toegestaan in een appartement, dient achtereenvolgens de volgende stappen te doorlopen:

1. controleer de bestemming en de omschrijving daarvan in de akte van splitsing;
2. controleer de procedurevoorschriften bij verhuur en/of ingebruikgeving aan derden;
3. controleer of in het huishoudelijk reglement beperkingen aan het feitelijk gebruik van het privégedeelte zijn opgelegd die zich niet verenigen met het voorgenomen gebruik;
4. toets het gebruik aan de voorgaande criteria op basis van het arrest van het hof Amsterdam. Op basis van deze beoordeling kan worden vastgesteld of, en zo ja welk gebruik van het appartement toegestaan is.

Voor zowel een eigenaar als de VvE is het raadzaam om in algemene zin vooraf duidelijkheid te creëren over de vraag wat wel en niet kan en welke voorschriften daarbij gelden. Dat voorkomt enerzijds de situatie waarbij de eigenaar verplichtingen met derden is aangegaan en investeringen heeft gedaan in een appartement (waaronder vaak de aankoop zelf met een bepaald gebruik voor ogen) en anderzijds dat bewoners zich geconfronteerd zien met een onwenselijke situatie waarbij zij verlangen dat het bestuur van de VvE optreedt. ■