

Procedure bij verhuur van een appartement

Huur is de overeenkomst waarbij de verhuurder de verplichting op zich neemt aan de huurder een zaak of gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken, en de huurder/gebruiker/bewoner (hierna te noemen gebruiker) zich verbindt tot een tegenprestatie (art. 7:201 BW).

Hieronder vindt u een algemene uitleg inzake verhuur binnen een Vereniging van Eigenaars (VvE). Desbetreffende bepalingen in de, voor uw VvE geldende Akte van Splitsing en Modelreglement, blijven leidend. In de splitsingsakte staat vermeld welk modelreglement voor uw VvE van toepassing is.

1. Welke stappen moet ik nemen voordat ik ga verhuren?

- A. Meld de verhuur aan de beheerder van de VvE, Velzel VVE Diensten ;
- B. Geef de gebruiker een kopie van de Akte van Splitsing, het Modelreglement, het Huishoudelijk Reglement (indien aanwezig) en eventuele andere relevante huisregels;
- C. Laat de gebruiker de bijgaande "gebruikersverklaring" tekenen;
- D. Stuur een kopie van de gebruikersverklaring aan de beheerder;
- E. De beheerder stuurt de gebruikersverklaring door aan het bestuur ter ondertekening.

2. Heb ik toestemming nodig van de vergadering van eigenaars of het bestuur van de vereniging?

De wet (Artikel 5:120 BW) bepaalt dat een appartementseigenaar bevoegd is het gedeelte, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven, met inbegrip van de gezamenlijke ruimtes. Eventueel kan in de Akte van Splitsing een bepaling worden opgenomen dat dit recht wordt beperkt. Verhuur kan niet in het geheel worden verboden.

Verder bepaalt de wet dat voorschriften van het Modelreglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud ook van toepassing zijn op degene, die het gebruik verkrijgt.

Het verhuren van een woning is echter aan overheidsregels gebonden. Zowel de Huisvestingswet als de Regionale Huisvestingsverordening zijn hierbij van toepassing. Bij verhuur van een woning tussen 7 nachten en 6 maanden is sprake van "Short Stay". Voor "Short Stay" is een vergunning nodig van de gemeente. Als een woning voor minder dan 7 nachten verhuurd wordt, dan wordt gesproken van illegale hotelovernachting/vakantieverhuur. Het is niet toegestaan om een appartement met als bestemming "woning" (zie Akte van Splitsing) tegen betaling aan derden in gebruik te geven voor een korte periode. Dit wordt aangemerkt als "bedrijfsmatige (commerciële) exploitatie" en niet als gebruik als "woning", hetgeen in strijd is met de Akte van Splitsing en het bijbehorende reglement. Hiervan mag conform het Modelreglement alleen van afgeweken worden mits de vergadering hiertoe toestemming geeft.

3. Hoe meld ik de voorgenomen verhuur?

De verhuur dient u te melden door middel van de gebruikersverklaring (zie bijlage) en deze ingevuld per e-mail te verstrekken aan de beheerder, Velzel VVE Diensten (info@velzelvvediensten.nl).

4. Waar vind ik kopieën van de relevante documenten?

De Akte van Splitsing, het Modelreglement, het Huishoudelijk Reglement en eventuele andere relevante huisregels vindt u op het VvE-portaal van uw vereniging.

5. Hoe laat ik de gebruiker verklaren dat hij de reglementen zal naleven?

Als eigenaar/verhuurder kunt u de splitsingsakte en de van toepassing zijnde reglementen toevoegen aan het huurcontract. Het Modelreglement bepaalt dat een eigenaar de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander kan laten uitoefenen, mits hij ervoor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan de beheerder van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen in alle relevante documenten, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan, indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de (verhuur)overeenkomst waarbij het privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijk gedeelten en/of zaken aan een ander wordt verhuurd. Daarnaast is verplicht dat een ingevulde gebruikersverklaring aan de beheerder ter hand is gesteld.

6. Wat gebeurt er bij niet naleving van de afspraken ?

Zoals in het Modelreglement is vastgelegd zal de beheerder namens het bestuur, bij niet nakoming van de hierboven genoemde bepalingen, de eigenaar als eerste een schriftelijke waarschuwing doen toekomen. Bij het geen gevolg geven aan deze waarschuwing zal het bestuur vervolgmaatregelen treffen conform de splitsingsakte en/of het geldende modelreglement. Deze maatregelen kunnen zijn: de gebruiker kan door het bestuur uit het appartement verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken worden ontzegd. Het bestuur kan de eigenaar ook een boete opleggen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de splitsingsakte/het modelreglement.

7. De eigenaar van het appartementsrecht is lid van de VvE en blijft derhalve altijd verantwoordelijk/aansprakelijk voor het nakomen van de reglementen, de gedragingen van de gebruiker en de betaling van de ledenbijdragen en eventuele bijkomende kosten!