

Verbod op short stay verhuur (bijvoorbeeld Airbnb)

In de Algemene Leden Vergadering van 10 april 2018 is men tot onderstaande overeengekomen:

De heer Groen leest de ontvangen brief van de heer van Vonderen voor. Vervolgens geeft het bestuur een uitgebreide uiteenzetting over de gevolgen van kortstondige verhuur.

Het bestuur geeft aan dat hetgeen over en weer wordt besproken zo uitvoerig mogelijk zal worden omschreven en verduidelijkt in de notulen van deze vergadering op grond waarvan ook afwezige leden goed kennis kunnen nemen van hetgeen over tafel is gekomen.

De Vereniging Eigen Huis en de belangenorganisatie VVE Belang, waarbij veel VvE's zijn aangesloten, waaronder onze VvE Waterhof-Wig, besteden steeds meer aandacht aan short stay verhuur, waaronder Airbnb en adviseren de VvE's na te gaan hoe een en ander in hun betreffende VvE is geregeld. Zie hier de aanleiding van dit agendapunt dat zich toespitst op Airbnb verhuur, daar zijn de meeste vragen over van appartementseigenaars zo bleek onder meer in de wandelgangen tijdens de informatiebijeenkomsten van VVE Belang in november 2017.

Op de allereerste plaats is het goed te weten dat het in gebruik geven van een privé-gedeelte is toegestaan zolang de bestemming wonen van ons gebouw in acht wordt genomen en de betreffende eigenaars en de degene die het privé-gedeelte in gebruik neemt zich houden aan de regels die met elkaar binnen de VvE zijn afgesproken. (Zie modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006 (vanaf nu modelreglement 2006), de wet, de akten en het huishoudelijk reglement.

Bij onderhavig agendapunt gaat het over short stay verhuur voor in de regel korte periodes, een dag, een paar dagen, een week tot vier weken, soms ook een langere periode, aan onder meer recreanten of toeristen door middel van met name Airbnb en vergelijkbare vormen van short stay verhuur. Het betreft dan bedrijfsmatige exploitatie van het appartement. Hieronder valt in ieder geval het aanbieden en verhuren van het appartement via Airbnb (en vergelijkbare site's). Of dat nu voor een kortere of langere periode geschiedt, Short stay verhuur zoals Airbnb is bedrijfsmatige exploitatie en dus niet toegestaan omdat deze exploitatie afwijkt van de bestemming wonen, welke bestemming voor ons gebouw is omschreven in de akte van Hoofdsplitsing (30 december 2009) en in de akte van Ondersplitsing (10 maart 2010). Afwijken van de bestemming wonen zou alleen kunnen indien er toestemming is gevraagd aan en is gekregen van de VvE. Echter, de VvE kan de toestemming niet verlenen daar er verbodsbepalingen zijn opgenomen in de akte van Hoofdsplitsing en in de akte van Ondersplitsing welke een aanvulling zijn op het modelreglement mei 2006.

Standpunt Vereniging Eigen Huis ten aanzien van Airbnb verhuur:

De vereniging Eigen Huis omschrijft het kort en krachtig in Eigen Huis magazine juli/augustus 2017: Verhuur via Airbnb? Dit zijn de haken en ogen: Allereerst is het maar de vraag of je je woning mag verhuren. Voor appartementseigenaren is het antwoord waarschijnlijk 'nee'. Airbnb is verboden als in de splitsingsakte staat dat het appartement een woonbestemming heeft. Verhuur is alleen toegestaan als de Vereniging van Eigenaren toestemming geeft. Als in de splitsingsakte een pension- of hotelverbod is opgenomen is verhuur aan toeristen helemaal uitgesloten.

Bovendien geeft Eigen huis dan nog aan dat er problemen kunnen ontstaan met verzekeringen en geldverstrekkers, als er tegen een verbod in toch wordt verhuurd aan toeristen.

Vaststelling VVE Belang:

Onze belangenorganisatie VVE Belang heeft ten behoeve van de VvE Waterhof-Wig een en ander uitgezocht en heeft (samengevat) het navolgende vastgesteld: *Short stay verhuur (bijv. middels Airbnb) aan onder meer recreanten en/of toeristen is in het gebouw Waterhof-Wig verboden op grond van de bestemming wonen en de verbodsbepalingen in de akten (Hoofdsplitsing d.d. 30 december 2009 en Ondersplitsing d.d. 10 maart 2010). De ALV (Algemene Ledenvergadering) van de VVE kan niet eens toestemming geven de woonbestemming te wijzigen vanwege de verbodsbepalingen in de genoemde akten, welke een aanvulling zijn op het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006. Een overtreding door eigenaars van hetgeen is bepaald ten behoeve van ons gebouw in de akten, en/of reglementen en/of de wet en/of een besluit van de vergadering is een overtreding zoals bedoeld in artikel 41 van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006.*

De jurisprudentie (uitleg door rechters) op dit punt is uitermate consistent. Door het gerechtshof wordt Airbnb gelijkgesteld aan exploitatie van een kamerverhuurbedrijf en pension.

Van belang te weten: De eigenaar(s) die het short stay verhuur verbod, zoals bedoeld onder dit agendapunt (waaronder AirBnB), overtreden, zijn aansprakelijk voor alle schade die door de overtreding ontstaat voor de VvE Waterhof-Wig en bovendien aansprakelijk voor alle kosten die door de overtreding gemaakt moeten worden door de VvE Waterhof-Wig. Artikel 41 van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006 is van toepassing.

Ten overvloede: Het in gebruik geven voor langere perioden van een privé-gedeelte waarbij het blijft gaan om de bestemming wonen is wel toegestaan, mits de eigenaars en degene die het appartement in gebruik nemen zich houden aan alle regels die gelden in het modelreglement 2006, de wet, akten en huishoudelijk reglement. Het in gebruik geven van het privé-gedeelte aan kinderen of familie is toegestaan zolang het blijft binnen de bestemming wonen. Echter, ook dan dient er gehandeld te worden conform de reglementen. Bovendien mag er geen sprake zijn van bedrijfsmatige exploitatie, vergelijkbaar met een pension- of kamerverhuurbedrijf. (Zie artikel 35 lid 1 modelreglement mei 2006: Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van een afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, 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 overeenkomst waarbij het privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de maatschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

Bij onderhavig agendapunt is de brief van de heer van Vonderen (eigenaar appartement Wig 17) aan de VvE Waterhof Wig d.d. 3 april 2018 integraal voorgelezen. Tevens zijn de opmerkingen van de familie van der Ree ten aanzien van agendapunt 13 opgesomd.

Hoe en wat, en zeker goed bedoelt, er ook wordt gesuggereerd en gegarandeerd door de voornoemde inbrengers: voorop staat dat de VvE geen toestemming kan geven aan eigenaars voor wijziging van de bestemming wonen. Bedrijfsmatige exploitatie op grond van short stay verhuur (zoals AirBnB) aan onder meer recreanten en toeristen, zoals in deze notulen omschreven, is nu eenmaal al op grond van de akten verboden, en daar gaat het om bij dit agendapunt. Op dit punt hoeft er niets besloten te worden, het verbod ligt al vast in de akten en er kan niet van afgeweken worden.

Het bestuur en de aanwezige leden gaan ervan uit dat alle eigenaars van de Waterhof-Wig zich gewoon keurig zullen conformeren aan de spelregels binnen de VvE. Dat is uiteraard het uitgangspunt van een vereniging zoals een VvE. We hebben gezamenlijk een belang dat ons gebouw wordt gebruikt conform de bestemming wonen. Verhuren aan toeristen en recreanten past daar niet in en, laten de leden weten, willen zij dat ook absoluut niet. Niettemin wordt er gevraagd naar de sanctiemogelijkheden, deze worden door de ALV verderop in de vergadering besproken.

Andere onderwerpen over in gebruik geven van een privé-gedeelte (zoals woningruil) kunnen worden voorgelegd aan de juridische afdeling van onze belangenorganisatie VvE Belang op het moment dat er een verzoek voor toestemming voor een woningruil aan de VvE wordt gevraagd. Want ook hier geldt afwijking van de bestemming wonen en dus moet er toestemming aan de VvE gevraagd worden.

Vervolgens stelt de voorzitter vast dat het wenselijk is om stil te staan bij wat te doen bij het constateren van overtredingen (of niet nakoming) zoals bedoeld conform artikel 41 van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006. De voorzitter stelt voor het volgende besluit te nemen: "De Algemene Leden Vergadering van de VvE Waterhof-WIG wenst nadere uitwerking van art. 41 van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006 en besluit dat er op grond van artikel 41.lid 2 een boete opgelegd kan worden van 225 euro per overtreding en/of niet nakoming per dag, bij iedere vorm van overtreding of niet-nakoming van de wet, en/of reglementen, en/of akten en/of een besluit van de vergadering etc.

betreffende appartementsgebouw Waterhof-WIG. Het genoemde bedrag is een boete die per dag kan worden opgelegd (dagboete)". De vergadering gaat akkoord met het voorstel van de voorzitter en gaat unaniem akkoord met het door hem voorgestelde en verwoorde besluit.

Voorstel naar aanleiding van hetgeen besproken is tijdens de ALV:

Dit gezegd hebbende wordt de vergadering het volgende besluit voorgelegd:

"De Algemene Leden Vergadering van de VvE Waterhof WIG wenst nadere uitwerking van art 41 van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006 en besluit dat er een boete opgelegd kan worden van 225 euro per overtreding en/of niet nakoming per dag, bij iedere vorm van overtreding of niet-nakoming van de wet, en/of reglementen. En/of akten en/of een besluit van de vergadering etc. betreffende appartementsgebouw /Waterhof-WIG. Het genoemde bedrag is een dagboete.

De vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaand voorstel.

Besluit 13-1: De vergadering besluit aldus, tot nadere uitwerking van art. 41 van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten model mei 2006 en dat er op grond van artikel 41.lid 2 een boete opgelegd kan worden van 225 euro per overtreding en/of niet nakoming per dag, bij iedere vorm van overtreding of niet-nakoming van de wet, en/of reglementen, en/of akten en/of een besluit van de vergadering etc. betreffende appartementsgebouw Waterhof-WIG.