

ACTUEEL BIJ DE JURISTENVERENIGING APPARTEMENTSRECHT:

AANTALLEN EN KENMERKEN VAN VvE'EN EN TOERISTISCHE VERHUUR

"Eindelijk hebben we duidelijkheid over het aantal appartementsrechten in Nederland, het aantal gemengde complexen, het aantal VvE'en met collectieve verwarming etc. etc.", vertelde mr. Kees Oomen tijdens een bijeenkomst van de Juristenvereniging Appartementsrecht op 10 november 2016. Die stond grotendeels in het teken van aantallen en kenmerken van VvE'en en van toeristische verhuur van appartementen. "De VvE krijgt gelukkig steeds meer aandacht bij politici en beleidsmakers en daarbij hoort ook dat er voldoende gegevens zijn over de VvE", zei Oomen. "Het CBS-rapport 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren', dat in 2016 verscheen, geeft die duidelijkheid."

Nederland telt ca. 125.000 VvE'en met minimaal één woonappartement. Daarin zijn 1,2 miljoen woningen ondergebracht (op een totaal van 4,2 miljoen particuliere woningen in Nederland). Verrassend voor alle betrokkenen is het feit dat ongeveer de helft van de complexen gemengd bezit is. Daar wonen dus eigenaren én huurders van corporaties, beleggers en particuliere eigenaren.

Kees Oomen: "We krijgen veel vragen over de aantallen VvE'en die bijvoorbeeld bezig zijn met duurzaamheid. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft Nederland opgedeeld in 29 regio's. In die regio's wordt beleid ontwikkeld om te komen tot een energiezuiniger en duurzamer Nederland. Appartements-eigenaren zijn een belangrijke doelgroep, maar dan moet je wel weten om hoeveel eigenaren het gaat; tot welke inkomensgroepen ze horen; hoe oud de complexen zijn en wat de beweegredenen zijn om tot energiebesparing over te gaan. Die gegevens zijn belangrijk voor de overheid

en voor bedrijven, maar ook voor onze organisatie: we weten nu waar we ons beleid op moeten sturen."

VvE-BAROMETER

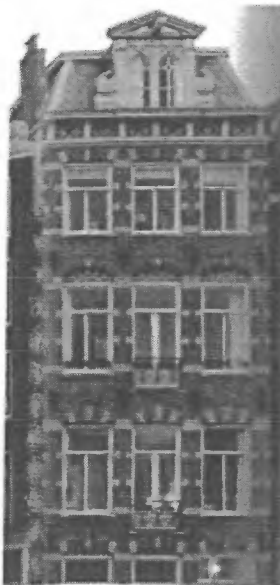
De VvE-barometer geeft aanvullende informatie. Het is verheugend dat VvE'en die zijn aangesloten bij VvE Belang, het aanzienlijk beter blijken te doen dan de gemiddelde VvE. Zo heeft van de aangesloten VvE'en 96 procent een MJOP, terwijl dat gemiddeld maar bij 65 procent het geval is. Bijna alle VvE'en die zijn aangesloten, zijn ook ingeschreven bij de Kamer van Koophandel; negen van de tien hebben een reservefonds.

Oomen: "Zorgelijk is wel dat landelijk 17 procent van alle VvE'en onvoldoende spaart in het reservefonds en dat maar liefst 93 procent geen plannen heeft om energiebesparende maatregelen te nemen. De VvE staat voor enorme uitdagingen: een energie-neutrale toekomst en de wens c.q. de verplichting om langer thuis te wonen. Er moet nog heel veel gebeuren!"

'ONTTREKKING AAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD'

Maarten Klaassen, advocaat bij PACT Advocaten, toonde een kaart van Amsterdam met daarop een dicht netwerk van stippen: allemaal locaties waar woningeigenaren hun woning aanbieden voor korter of langer (maar in elk geval toeristisch) verblijf. Ruim 13.000 woningen worden in Amsterdam aangeboden aan toeristen. Er wordt voor gemiddeld 96 nachten per jaar verhuurd; vaak via Airbnb. Een aardige bijverdienste: de huurprijs bedraagt gemiddeld 133 euro per nacht.

Hoe zit het nu eigenlijk met de regelgeving rond vakantieverhuur, was de vraag. Daarbij spelen nogal wat regelingen een rol: de Huisvestingswet, de Wet op de ruimtelijke ordening, de Gemeentewet, de Woningwet en het Bouwbesluit 2012. Het centrale begrip in de Huisvestingswet is 'onttrekking aan de woonruimtevoorraad'. Daarvan is sprake als de woning door de verhuur aan toeristen niet beschikbaar is voor duurzame bewoning.



Kees Oomen

Yvonne van Ballegooijen

Maarten Klaassen

‘ZO VEEL RECHTERS; ZO VEEL UITSPRAKEN’

BEWONING OF RECREATIEVE VERHUUR?

Hoe beoordeelt de rechter of er sprake is van bewoning of van recreatieve verhuur? Klaassen: "Als er sprake is van toeristische verhuur waarbij de verhuurder geen hoofdverblijf in de woning heeft, is er al snel sprake van onttrekking aan de woonruimtevoorraad. Dat mag niet. Als de bewoner er wel zijn hoofdverblijf heeft, is het lastiger om vast te stellen of er sprake is van commerciële exploitatie."

Het grote aantal verhuurde woningen heeft de gemeente Amsterdam er al toe gebracht om streng te gaan handhaven. Dat valt niet mee: er zijn te weinig concrete gegevens beschikbaar. Andere 'gewilde' gemeenten zijn nog aan het nadenken over de wijze waarop ze met toeristische verhuur omgaan.

Conclusie: vakantieverhuur mag als het hoofdgebruik van de woning als zodanig in stand blijven. Niet toegestaan is bedrijfsmatig gebruik van de woning, verhuur waarbij er geen hoofdgebruiker meer is en verhuur aan meer dan vier personen tegelijk.

AKTE WIJZIGEN

Een VvE die recreatieve verhuur wil toestaan, moet de bestemming van de appartementen wijzigen in het splitsingsreglement. Dat is een kostbare zaak. Een VvE die recreatieve verhuur wil toestaan, moet de bestemming

van de appartementen wijzigen in het splitsingsreglement. Dat is een kostbare zaak. Volgens Lex Hartman zou in de VvE de bestemming eenvoudig kunnen worden gewijzigd met een gewone meerderheid van stemmen, met dien verstande dat de toestemming alleen geldt voor de betreffende eigenaar en deze opnieuw moet worden verkregen door een opvolgende eigenaar. Een tussenvorm is een wijziging van het splitsingsreglement, waarbij in het splitsingsreglement een bepaling wordt opgenomen op grond waarvan het besluit van de vergadering tot goedkeuring van recreatieve verhuur kan worden geregeld bij huishoudelijk reglement, waarbij wordt bepaald dat een dergelijk voorstel alleen kan worden genomen met een meerderheid van 80 procent.

ZO VEEL RECHTERS; ZO VEEL UITSPRAKEN

Uit het betoog van Yvonne van Ballegooijen (RST Advocaten te Breda) bleek dat de diverse rechterlijke instanties heel verschillend oordelen over het toestaan van recreatieve verhuur. Dat heeft ook te maken met de bestemming van de appartementen, zoals die is opgenomen in de splitsingsakte. Echter: ook bij de bestemming 'wonen' lopen de standpunten uiteen.

"De splitsingsakte geeft niet altijd voldoende houvast om het probleem van recreatieve verhuur aan te pakken", stelde de advocate. Ze liet een groot

aantal uitspraken van rechters zien. Overwogen wordt daarin onder meer dat toeristen hun privéwoning elders hebben en er veelal sprake is van een andersoortig gebruik van het appartement dan wanneer er sprake is van een vaste bewoner.

Algemene conclusie uit de uitspraken: als het appartement in gebruik wordt gegeven aan familie en/of vrienden, is er sprake van voortgezet gebruik door de eigenaar zelf en is er geen sprake van ongeoorloofde toeristische verhuur.

IN STRIJD MET BESTEMMING WONEN

Als daarvan geen sprake is, volgt uit de rechtspraak dat de volgende overweging wordt gemaakt om de akte van splitsing uit te leggen: "Airbnb is in strijd met de bestemming wonen indien het in gebruik geven aan derden als bedrijfsmatige exploitatie moet worden aangemerkt. Hiervan kan sprake zijn als het privégedeelte op commerciële basis (tegen betaling) en op regelmatige basis voor korte tijd aan derden in gebruik wordt gegeven. Deze wijze van exploitatie weegt dan zwaarder dan de elementen van het in gebruik geven van het appartement als woning."

Airbnb is in elk geval niet toegestaan als in de akte van splitsing een verbod tot exploiteren van een pensionbedrijf is opgenomen. <