

“Is kortstondige verhuur toegestaan binnen uw VvE?”

Checklist

- Ten opzichte van wie wordt de vraag gesteld?
 - a) Overheid, gemeente? > check: APV, website gemeente (publiekrecht)
 - b) VvE, bestuur, burens? > check VvE recht (privaatrecht)

 - Wat is de aard van mijn verhuur?
 - a) Langdurig, geen betaling, familie = niet commercieel van aard
 - b) Kortstondig, tegen betaling = commercieel van aard

 - Mag deze verhuur krachtens VvE-recht?
 - a) Expliciet toegestaan in a.) BW, b.) AvS, c.) MR, d.) HR, e.) notulen?
 - Dan gewoon verhuren
 - b) Onduidelijk of niet toegestaan in a.) BW, b.) AvS, c.) MR, d.) HR, e.) notulen?
 - Dan is toestemming, een VvE-besluit van de vergadering nodig

 - Hoe kom ik tot een positief VvE-besluit?
 - a. Tips voorafgaand aan een VvE-besluit
 - b. Tips na een afwijzend VvE-besluit
 - c. Extra tips
-

a. Tips voorafgaand aan VvE-besluit:

- Eigenaars enthousiast maken over eigen voordelen (gratis op vakantie)
 - Goede afspraken voorstellen voor in een HR (max. aantal dagen, boetes, vakantieperioden, geen groepen jongeren etc.)
 - Proefperiode
 - Raadpleeg de beheerder voor tips en ervaringen
 - Aanbieden om de kosten voor de aktewijziging of voor het opstellen HR te betalen
 - Aanbieden hele reglement te moderniseren
 - Wellicht moeten andere omstandigheden ook worden opgenomen (aanbouw buurman)
 - Gevolgen van een juridische procedure voorhouden bij weigering (de kantonzaak)
 - (Evt.) gedoogbeleid koesteren (en vastleggen)
-

b. Tips na afwijzend VvE-besluit:

- VvE besluit vernietigen bij kantonrechter: binnen 30 dagen
 - Centrale vraag: In strijd met de maatstaven van de redelijkheid en billijkheid?
- Verzoek vervangende machtiging (=vervangende toestemming)
 - Centrale vraag: is het onredelijk dat eigenaars toestemming niet verlenen?
 - Neem hierbij zoveel mogelijk alle zorgen (legitieme belangen) van de VvE moeten, zoals:
 - extra geluidsoverlast,
 - intensiever gebruik gemeenschappelijke ruimtes, (ook 's nachts),
 - verhoogd gevoel van onveiligheid,
 - oncontroleerbaarheid van wie in het gebouw verblijft.

- Tip: controleer of je een goede rechtsbijstandsverzekering hebt. Iedereen heeft een zgn. “vrije advocaat keuze”. Dat betekent dat je naar eigen keuze een advocaat mag aanwijzen die door de verzekering wordt betaald.
-

c. Tips

- Hoewel juridisch niet zuiver, koester een gedoogsituatie zolang niemand klaagt.
 - Probeer ook de acceptatie schriftelijk vast te leggen, helpt in latere procedures
 - Als de VvE begint over het wel of niet toestaan en een VvE-besluit zal moeten worden genomen: probeer e.e.a. op schrift te krijgen. Bijvoorbeeld een open brief waarin alle zorgen worden weggenomen en voordelen worden benoemd.
 - Een opstal- of inboedelverzekering kan schade, veroorzaakt door een toerist waaraan de woning is verhuurd, mogelijk niet vergoeden. Sommige verzekeraars stellen de voorwaarde dat dergelijke verhuur vooraf moet worden gemeld. Het inlichten van de verzekeraar is dan ook aan te bevelen.
 - Check ook of de ingebruikgeving van de woning is toegestaan krachtens de kredietovereenkomst (hypotheek)
-

Nadere informatie?

- Deelnemen aan gratis spreekuur? Stuur een e-mail naar info@amsteladvocaten.nl
- VvE-Blogs
 - <http://www.amsteladvocaten.nl/akte-van-splitsing/>
 - <http://www.amsteladvocaten.nl/huishoudelijk-reglement/>
 - <http://www.amsteladvocaten.nl/vernietiging-van-vve-besluiten/>
 - <http://www.amsteladvocaten.nl/nietige-vve-besluiten/>