

Over VvE's valt veel te vertellen



Over VvE's valt veel te vertellen.

Dat bleek wel tijdens het seminar van M2 Advocaten over juridische actualiteiten van appartementsrechten en VvE's op 20 oktober jl.. Verschillende VvE-beheerders, notarissen, bouw- en verzekeringsadviseurs waren daarbij aanwezig. De verschillende invalshoeken zorgden voor een levendige interactie.

Wijzigingen aan het gebouw

Het wijzigen van de gemeenschappelijke gedeeltes is een typische voortdurende discussie. Mag een eigenaar zo maar bijvoorbeeld een berghok ombouwen tot dakterras? En zo nee, is toestemming van de VvE-vergadering voldoende of moet de splitsingsakte daarvoor gewijzigd worden? De casussen die Marius Rijntjes voorlegde zorgden voor levendige discussie. Van belang is met name wat in de splitsingsakte is opgenomen over de scheiding tussen privé- en gemeenschappelijk en of er toestemming kan worden gegeven voor wijziging van het gebruik.

Groot onderhoud en reservefonds

Het groot onderhoud is ook bij veel VvE's al jaren een zorgpunt. Ginio Beij behandelde de nieuwe wetgeving die op komst is waarbij VvE's worden verplicht om een bepaald bedrag te reserveren. Nu is er al een wettelijke verplichting om een reservefonds aan te houden, maar is er nog geen bedrag aan gekoppeld. Interessant is echter dat er ook nu al wel rechtspraak is waarbij VvE's verplicht worden om het reservefonds te verhogen, als evident is dat het gereserveerde bedrag niet voldoende is voor het verwachte groot onderhoud. Zie bijvoorbeeld [deze uitspraak](#).

AirBNB, short stay, bed-and-breakfast en andere tijdelijke verhuur

Tot slot kwam nog een andere actuele discussie aan bod, namelijk de vele vormen van

kortdurende verhuur binnen VvE's. Wanneer is dat wel en niet toegestaan? Ook hier blijkt de formulering in de splitsingsakte nogal van belang. In sommige aktes staat bijvoorbeeld dat kamerverhuur en/of verhuur voor pension niet is toegestaan, waardoor de rechtspraak kortdurende verhuur voor toeristische doeleinden doorgaans niet toestaat. Ook als dat echter niet is opgenomen in de splitsingsakte achten rechters kortdurende verhuur vaak niet toegestaan, omdat dat in strijd zou zijn met de bestemming wonen. Daarentegen zijn er echter weer uitzonderingen als de verhuur zeer incidenteel is of als de vergadering toestemming geeft, wat soms mogelijk is. Verder is het de vraag of bed-and-breakfast waarbij de eigenaar zelf in het appartement verblijft in strijd is met de bestemming wonen, omdat het appartement dan permanent als woning wordt gebruikt.

Interessant is daarbij ook de verzekeringsinvalhoek. Als de VvE toestemming geeft voor kortdurende verhuur, is het gebouw dan wel adequaat verzekerd? De verzekering kan dit toch als bedrijfsmatig zien, waardoor de polis eigenlijk gewijzigd zou moeten worden om dekkingsgeschillen te voorkomen.

Kortom, op alle punten nog veel discussie mogelijk. Na dit laatste onderwerp was het echter tijd om de hapjes van de catering te nuttigen, hetgeen met genoeg gedaan werd.

Vragen?

Voor vragen over dit onderwerp en/of informatie over meer cursussen en seminars neem gerust [contact](#) op met Ginio Beij of Marius Rijntjes.