

Kan een VvE AirBnB of Short Stay verbieden?



In een eerdere blog is al uitgebreid aandacht besteed aan de vereisten om een bed-and-breakfast te mogen beginnen (lees deze blog [hier](#)).

Een situatie die ook geregeld voorkomt is dat er binnen een appartementencomplex verhuurd wordt voor AirBnB of short stay. Zeker bij kortdurend verblijf kan dit overlast geven. Een groep toeristen die een lang weekend in Amsterdam is, kan doorgaans wat lawaaiiger zijn dan de gemiddelde bewoner. Er zijn ons bijvoorbeeld gevallen bekend waarbij de gemeenschappelijke ruimten (gangen, lift, trappenhuis) beschadigd werden.

De vraag is of de VvE dergelijk gebruik kan tegengaan en hoe. In de meeste splitsingsakten (gebaseerd op de modelreglementen) staat dat de eigenaar het appartement alleen mag gebruiken volgens de bestemming die in de akte staat. Als het appartement de bestemming wonen heeft, dan is de vraag dus of verhuur voor AirBnB of Short Stay in strijd is met die bestemming.

Uit de rechtspraak blijkt dat zeker bij regelmatige verhuur voor korte tijd dit in strijd is met de bestemming wonen. In verschillende uitspraken is bepaald dat het bij wonen gaat om 'duurzaam verblijf' en dat een korte verhuur daar niet bij past. Zie bijvoorbeeld [deze uitspraak](#).

Voor een VvE is het aan te bevelen om het verbod op verhuur voor AirBnB of Short Stay expliciet op te nemen in de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement (het laatste is in de praktijk makkelijker te realiseren dan wijziging van de splitsingsakte). Op die manier is er duidelijkheid voor alle appartementseigenaren. De VvE heeft vaak ook de mogelijkheid om boetes op te leggen bij overtreding van dit verbod, zodat er een extra pressiemiddel is om de ongewenste verhuur tegen te gaan. Ook die boetes moeten worden vastgelegd.

Het is echter niet altijd zo dat een verhuur op grond van AirBnB of short stay in strijd is met de bestemming wonen. Als bijvoorbeeld een appartementseigenaar eenmalig 3 maanden in het buitenland is en voor die periode één keer verhuurt, dan hoeft dat niet af te doen aan het duurzame gebruik als woning. Zo een dergelijke incidentele verhuur is dan niet in strijd met de bestemming wonen. Een voorbeeld daarvan in [deze uitspraak](#).

Er moet dus altijd met de feiten en omstandigheden rekening gehouden worden of een verhuur

voor short stay of AirBnB-doeleinden verboden is. Doorgaans zal dit verhuur in strijd zijn met de bestemming wonen, zodat de VvE dit gebruik kan verbieden en daar zelfs boetes aan kan verbinden. Als het gaat om een incidentele verhuur dan kan dat in gevallen anders liggen, dit is echter wel een uitzonderingssituatie.

Komt deze situatie u bekend voor of wilt u eens over de situatie in uw VvE overleggen? Neem dan gerust contact op.