

Short-stay verhuur, steeds vaker ingeperkt!



Hoe om te gaan met short stay of kamerverhuur als VvE? Een uitleg aan de hand van relevante en recente jurisprudentie.

Op het gebied van short stay-en kamerverhuur zijn inmiddels de nodige uitspraken geweest die het gebruik van een appartement voor short stay of kamerverhuur niet toestaan.

Ik behandelde reeds eerder in deze blog [een uitspraak van de rechtbank Haarlem](#) waar de kantonrechter overwoog dat short stay niet aan het gebruik overeenkomstig de bestemming 'wonen' voldeed en dus sprake was van gebruik in strijd met de splitsingsakte.

In eenzelfde trant een tamelijk recente [uitspraak van de rechtbank Rotterdam](#). Dit keer betrof het kamerverhuur, doch de basis is hetzelfde.

Wat speelde er precies? In een aantal appartementen werden buitenlandse (meestal Poolse) arbeidsmigranten gehuisvest.

De VvE stelde zich op het standpunt dat dit gebruik niet was toegestaan met een beroep op artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte:

“Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. De bestemming van de privé-gedeelten van de appartementsrechten (...) is die van woning; (...) Voorts is het niet toegestaan de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.”

Naar de mening van de VvE exploiteerde de eigenaar een pension- of kamerverhuurbedrijf en zij vorderde een verbod.

De rechtbank komt – na een uitvoerige bewijsvoering - tot het oordeel dat de eigenaar in haar appartementen inderdaad aan kamerverhuur deed. Omdat het splitsingsreglement duidelijk stelde dat kamerverhuur niet was toegestaan werd de vordering van de VvE tot beëindiging van de ingebruikgeving door de eigenaar (als kamerverhuur) dan ook toegewezen.

Een goed onderbouwd dossier leverde de VvE de winst op.

Als gezegd staan deze uitspraken niet op zichzelf, ook onlangs deed de kantonrechter te

Amsterdam een [uitspraak \(niet gepubliceerd\)](#) waarin de kantonrechter zelfs een nadere uitleg geeft aan artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte door te oordelen:

“Artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte bepaalt dat het de eigenaren en gebruikers niet is toegestaan de prive gedeelten te exploiteren als pension-of kamerverhuurbedrijf.”

De kantonrechter verstaat onder dit artikellid het regelmatig op financiële basis aan toeristen in gebruik geven, nu het begrip ‘pension-of kamerverhuurbedrijf’ enigszins verouderd is.”

Al met al een zeer interessante ontwikkeling gelet op de steeds vaker aanwezige short-stay en het door vele VvE’s gewenste tegengaan daarvan.

Met de uitspraken die hiervoor zijn behandeld kunnen die VvE’s hun voordeel doen. Zeker met de laatste uitspraak die een nadere invulling geeft aan de definitie “*pension-en kamerverhuur*”.

Mag ik dan ook geen familieleden meer als logies hebben?

Voor die eigenaren die bang worden dat ze zelfs familieleden niet meer op bezoek mogen hebben. Wees gerust.

In een door [het Hof Amsterdam gewezen uitspraak](#) speelde het voor korte periodes aan familie en vrienden in gebruik geven van een appartement^[1]. Van enige commerciële exploitatie was naar het oordeel van het Hof echter geen sprake. Deze manier van “*exploiteren*” viel dus wel onder de bestemming woonruimte en moest de VvE dus toestaan.

Vragen?

M2 Advocaten

^[1] Ook hier was de discussie of er sprake was van ‘gebruik overeenkomstig de bestemming woonruimte’.