

**MAG EEN EIGENAAR ZIJN APPARTEMENT TELKENS VOOR KORTE
TIJD AAN ANDEREN IN GEBRUIK GEVEN ?
DEEL 2**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*
Foto: [Harry Heuts](#)

Beste lezer,

In mijn vorige column over dit onderwerp heb ik gesproken over een zaak waarbij iemand maar een paar keer per jaar zijn pied-à-terre gebruikte. Als hij er niet was, maakten soms anderen gebruik van het appartement.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) was hier op tegen en haalde de splitsingsakte aan, waarin stond dat het appartement als woning gebruik moest worden. Commerciële verhuur zou dus niet toegestaan zijn. Helaas voor de VvE was de rechter van mening dat in die situatie geen sprake was van commerciële activiteiten.

In een andere zaak ging het echter mis voor de eigenaar en daarom wil ik die ook graag onder uw aandacht brengen.

**VERBOD OP SHORT STAY IN HUISHOUELIJK REGLEMENT IS
TOEGESTAAN**

De rechters in Haarlem [oordeelden](#) begin dit jaar over de volgende situatie. De VvE nam een nieuw huishoudelijk reglement aan. Daarin was opgenomen dat short stay niet toegestaan was. Daarbij werd bepaald dat een verblijf korter dan één maand door anderen dan de eigenaar onder dit verbod viel.

Eén eigenaar was het daar niet mee eens en verzocht de rechter om te oordelen dat dit verbod ongeldig was.

Hij verhuurde de woning aan derden die daar dan kort verbleven. Sterker nog: hij adverteerde op internet en bracht dan euro 1.200,- per week voor het verblijf in rekening.

Maar hij vond dat dit nog steeds inhield dat het appartement als woning gebruikt werd. Nu de VvE verhuur korter dan een maand verbod, verbod de vereniging eigenlijk het gebruik van het appartement als woning. En dat in zou strijd zijn met de bepaling uit de splitsingsakte waar duidelijk in stond dat het appartement als woonruimte gebruikt moest worden.

De rechters in Haarlem zijn het niet eens met deze eigenaar en stellen dat “wonen” betekent dat er sprake is van een duurzaam verblijf (door de eigenaar of een ander). Nu de eigenaar de woning commercieel exploiteerde door deze aan derden te verhuren voor korte perioden, gebruikte hij zelf al het appartement niet voor woondoeleinden.

Dus de VvE mocht short stay (korter dan een maand) verbieden.

Het verschil met de eerste zaak is waarschijnlijk dat in Haarlem geadverteerd werd dat de woning voor kortere perioden gehuurd kon worden. Ook krijg ik de indruk dat de eigenaar er niet zelf woonde (en het appartement ook niet als pied-à-terre gebruikte). Misschien had de rechtbank in Haarlem wel anders geoordeeld als er niet via internet gezocht werd naar huurders. Ik weet het niet zeker.

Mocht jij als makelaar betrokken zijn bij de verkoop van een nieuw te bouwen complex, overleg dan met de projekt-ontwikkelaar en de notaris over short-stay. Is het voor het complex beter als het niet mag, laat dan de notaris een extra bepaling opnemen in de splitsingsakte. Nu kan dat nog makkelijk. Als jij één of meer appartementen hebt verkocht, dan moeten de nieuwe eigenaren namelijk meewerken aan de wijziging van de splitsingsakte.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

