

# **BEPERKINGEN AAN VERHUUR VAN EEN APPARTEMENT**



Beleggen in vastgoed is hot. Waar dit vroeger een activiteit van de happy few was, is beleggen – mede door de historisch lage rentestand – in de achterliggende jaren bereikbaar geworden voor de gewone man.

Door: mr. C.T. Klepper,  
advocaat bij BVD advocaten

Aantrekkelijk voor de belegger, maar lastig voor een (startende) woningzoeker. Gelet op de huidige woningnood een zorgelijke ontwikkeling dus. Bovendien zit 'de buurt' niet altijd te wachten op een belegger die de woning gaat verhuren. Bij VvE's is dat niet anders. Overheden en VvE's proberen het opkopen van woningen door beleggers tegen te gaan. Welke mogelijkheden zijn er daartoe en waar liggen de grenzen aan die beperkingen?

### **Gemeente kan zelfbewoningsplicht invoeren**

Steeds meer gemeenten voeren een zelfbewoningsplicht in. Daardoor willen gemeenten hun greep op de (koop)woningmarkt verstevigen met als doel starters een eerlijke kans te bieden. Klinkt mooi, maar hoe zit dat juridisch?

Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een huis of appartement gedurende een bepaalde periode (vaak 3 tot 5 jaar) verplicht is om de woning zelf te bewonen. Verhuur is dan niet mogelijk – uitzonderingen daargelaten. Een zelfbewoningsplicht kan ook in de vorm van een kettingbeding worden opgelegd. Dan worden ook volgende kopers gebonden gedurende de periode waarvoor de zelfbewoningsplicht geldt. Een zelfbewoningsplicht vormt dus een inbreuk op het eigendomsrecht.

Als de gemeente eigenaar is van de grond waarop de woning wordt gebouwd, mag zij voorwaarden overeenkomen met kopers bij uitgifte van de grond. Een zelfbewoningsplicht is een vorm van antispeculatie.

Wanneer een gemeente dergelijke afspraken opneemt in overeenkomsten, moet zij handelen volgens de algemene beginselen





van behoorlijk bestuur. Vooral het gelijkheidsbeginsel en motiveringsbeginsel zijn belangrijk om te toetsen of de inbreuk op het eigendomsrecht door de gemeente aanvaardbaar is. De gemeente zal dus moeten onderbouwen waarom de noodzaak bestaat tot het invoeren van een zelfbewoningsplicht. Ook moet duidelijk zijn voor welke categorie woningen een zelfbewoningsplicht wenselijk en nodig is. Daarbij kan gekeken worden naar bijvoorbeeld de NHG-grens (voor starterswoningen bestaat immers schaarste).

Als de gemeente geen grondeigenaar is, zijn de mogelijkheden beperkter. Soms kan de gemeente toch een zelfbewoningsplicht opleggen, bijvoorbeeld als het bestemmingsplan moet worden gewijzigd voor een bepaald initiatief. De zelfbewoningsplicht kan dan in een exploitatieplan worden vastgelegd (publiekrechtelijk) of worden overeengekomen in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). Handhaving van een zelfbewoningsplicht gebeurt op grond van privaatrechtelijke (boete)bepalingen.

Recent hebben steeds meer gemeenten een zelfbewoningsplicht voor bestaande woningen ingevoerd. De mogelijkheid daartoe is sinds 1 januari 2022 wettelijk vastgelegd.

#### **VvE kan verhuur aan derden beperken**

Uitgangspunt in de wet is dat de eigenaar van een appartementsrecht het privégedeelte aan derden in gebruik mag geven (artikel 5:120 BW). Verhuur valt hier ook onder. In het splitsingsreglement kunnen echter – in afwijking van de wet – beperkingen worden opgenomen. Zo is in sommige reglementen (al dan niet als toevoeging op het modelreglement dat van toepassing is) opgenomen dat verhuur aan derden slechts is toegestaan na toestemming van de VvE of het bestuur. Bij een dergelijke bepaling kan ook worden benoemd welke stukken een eigenaar die het verzoek om toestemming doet, moet meesturen. Ook zijn er splitsingsreglementen waarin de verhuur aan derden helemaal wordt verboden.

Let op: als het splitsingsreglement wordt gewijzigd nadat een eigenaar een appartement heeft verworven, kan de later aan-

gebrachte beperking van het eigendomsrecht niet zonder meer aan de betreffende eigenaar worden tegengeworpen.

Als de verhuur onderworpen is aan toestemming van de VvE of het bestuur, mag die toestemming niet zonder redelijke grond worden geweigerd.

Wat nu als de eigenaar om toestemming vraagt, maar die niet krijgt terwijl er geen redelijke gronden voor die weigering worden aangedragen? Dan kan de betreffende eigenaar een vervangende machtiging van de kantonrechter vragen om het appartement alsnog te mogen verhuren. Dit verzoek kan de eigenaar doen op grond van artikel 5:121 lid 1 BW. De kantonrechter zal dan moeten toetsen of het verzoek op redelijke gronden is geweigerd.

Een interessante uitspraak hierover is die van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 6 april 2021 (ECLI:NL:GHARL:2021:3283). De zaak speelde tussen een eigenaar en de VvE en draaide o.a. om de vraag of de VvE de toestemming voor verhuur op redelijke gronden had geweigerd. De VvE had simpelweg geweigerd toestemming te verlenen omdat het ging om (commerciële) verhuur aan derden. De eigenaar vond dat geen redelijke grond. De kantonrechter was het met de eigenaar eens en verleende een vervangende machtiging voor verhuur. In een andere procedure tussen deze eigenaar en de VvE (over hetzelfde onderwerp) kwam het tot een hoger beroep. Het gerechtshof dat de zaak moest beslissen oordeelde:

*“Anders gezegd, de enkele omstandigheid dat een eigenaar zijn appartement aan een derde wil verhuren kan geen weigeringsgrond opleveren.”*

Ieder verzoek om toestemming zal dus door de VvE of het bestuur goed beoordeeld moeten worden. Daarbij moeten alle relevante feiten en omstandigheden worden meegewogen, waaronder de belangen van alle partijen. Relevante aspecten zijn bijvoorbeeld of het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met de contractuele bestemming, welke gevolgen het voorgenomen gebruik voor de direct aangrenzende bewoners en voor de bewoonbaarheid van het complex heeft, de duur van het voorgenomen gebruik door de derde, of door de verzoekende eigenaar voldoende zekerheden kunnen worden gegeven bij tekortkomingen door de derde, etc.

Als de toestemming wordt geweigerd, kan de eigenaar dit besluit binnen een maand beroep instellen bij de kantonrechter.

#### **Conclusie**

Zowel gemeenten als VvE's hebben mogelijkheden om het opkopen van woningen door beleggers tegen te gaan. Die mogelijkheden zijn echter niet onbegrensd. Voor VvE's is vooral van belang dat een verzoek om toestemming tot verhuur niet zonder redelijke gronden geweigerd mag worden. De enkele omstandigheid dat een eigenaar zijn appartement aan een derde wil verhuren, kan geen weigeringsgrond opleveren.

