

Airbnb binnen de VME

De opkomst van internet heeft gezorgd voor de opkomst van nieuwe spelers in de toeristische markt. Eén van die spelers is Airbnb, een online marktplaats voor de verhuur en boeking van privé-accommodaties.

De website omvat meer dan 500.000 privé-accommodaties in 192 landen en 33.000 steden waaronder ook in België.

Dit betekent dat appartementsbewoners tijdelijk hun woning, al dan niet tegen een kleine vergoeding, ter beschikking stellen van toeristen.

Het is dus perfect mogelijk dat in de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) waar u eigenaar bent van een appartement één of andere bewoner zijn appartement tijdelijk ter beschikking stelt van toeristen via deze site.

Geert Martin van het departement Internationaal Vlaanderen, de overheidsdienst die verantwoordelijk is voor de vergunning en controle van toeristische logies, meldde onlangs in De Morgen dat iedereen die toeristen ontvangt en daar openlijk over communiceert, verplicht is om zich aan te melden bij de dienst Toeristische Vergunningen en er tevens voor moeten zorgen dat alles in orde is op het vlak van brandveiligheid en hygiëne.

Mede-eigenaars die vaststellen dat bewoners binnen de VME toeristen al dan niet tegen betaling hun woning ter beschikking stellen doen er beter aan te reageren.

Uiteindelijk zijn er gemeenschappelijke kosten en wanneer een appartement ook al éénmalig voor een andere bestemming wordt gebruikt dan waarvoor het dient (nl. privaat wonen) rijst de vraag wie opdraait voor de kosten bij beschadiging aan de gemeenschappelijke delen, vervuiling, het mogelijke extra verbruik van nutsvoorzieningen, enz...

Het zou onaanvaardbaar zijn dat bij beschadiging aan de gemeenschappelijke delen de lasten worden gedragen door de mede-eigenaars en de baten naar de persoon gaan die zijn woning heeft verhuurd voor andere doeleinden dan waarvoor het werd gebouwd. Ook is al gebleken dat sommige gebruikers van dergelijke sites minder goede bedoelingen hebben. Zo stelde onlangs een bewoner in New York vast dat de persoon die zijn appartement had gehuurd via de website Airbnb bleek te gebruiken voor een seksfeest.

Bestaat er al rechtspraak hierover?

In 2013 vond er reeds een juridische uitspraak plaats in Amsterdam tussen een mede-eigenaar en de VVE (Vereniging van Eigenaren). De mede-eigenaar in kwestie verhuurde zijn appartement telkens voor korte periodes van minder dan één maand aan toeristen.

De mede-eigenaar ging tijdens deze periode op een ander adres logeren. De rechter zag dit als bedrijfsmatige exploitatie en bijgevolg niet toelaatbaar binnen de VVE eens temeer omdat een verbod in die zin opgenomen bleek in de basisakte van het gebouw.

In December 2012 besliste een rechter bij ons dat een kindercrèche in een VME diende te sluiten nadat mede-eigenaars naar de rechtbank waren getrokken omdat de aanwezigheid hiervan de rust verstoortte en zorgde voor te veel onbekenden in het gebouw met bijkomende randverschijnselen zoals vervuiling en schade aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De opkomst van sites zoals Airbnb zou er wel eens voor kunnen zorgen dat sommige eigenaars of bewoners van appartementen korte leegstaande periodes willen opvullen met het lucratieve inkomstenmodel van het korte termijnverhuur, maar waar een kostenrisico ligt bij de Vereniging van Mede-eigenaars indien het uit de hand loopt.

U bent dus gewaarschuwd.