Bijlage 2: Wonen en recreatief verhuren zijn tegengestelde belangen.

Van:
Datum: 5 oktober 2019 23:47:44 CEST
Aan: info@fintec.nl
Onderwerp: VvE DE Heemborgh

Geachte heer van Rijn,

Als eigenaar van Noordwijk aan Zee, heb ik het voorstel van het bestuur aangaande Kortdurend Verhuur gesteund. Graag zou ik middels deze mail enkele persoonlijke argumenten met u en vooral Mr. Thomas Hovers van Sarfaty advocaten willen delen.

De is voor mij een 2e woning, met het voornemen om mij na mijn pensioenering hier permanent te vestigen. Persoonlijk heb ik, vooralsnog, nagenoeg geen hinder ondervonden van kortdurend verhuur. Al mijn buren wonen permanent. Of gebruiken het ook als 2e woning (bovenburen). Zodoende ken ik al mijn buren en uiteraard zorgen we ervoor dat we elkaar geen overlast bezorgen. Als eigenaar heb ik de vergaderingen van de VvE m.b.t. dit onderwerp bijgewoond en de besluitvorming van het bestuur gevolgd. Met gevaar van duplicatie, heb ik een aantal argumenten waarom ik tegen kortdurend verhuur binnen ons appartementencomplex ben.

1. Het mag niet.

Conform de splitsingsacte is de bestemming wonen. En is commerciële exploitatie niet toegestaan. Elke eigenaar weet dat, had dat kunnen weten of in elk geval moeten weten. Gek genoeg gaat de tegenpartij hier heel gemakkelijk aan voorbij. Maar met kortdurend verhuur doen zij iets wat heel simpel niet is toegestaan. Willens en wetens overtreden zij de regels. En zijn daarna verontwaardigd als ze daar op worden aangesproken. Voor mij is dit een "omgekeerde wereld".

2. Niet (op tijd?) ingrijpen van het bestuur is niet hetzelfde als gedogen.

De tegenpartij heeft zich herhaaldelijk beroepen op "verworven rechten" omdat het bestuur kortdurend verhuur heeft gedoogd. Dit argument bestrijd ik. Dat kortdurende verhuur is ooit ergens begonnen, ondanks dat het niet toegestaan was. Als dat kleinschalig begint valt dat vrijwel niet op. Als dat geen overlast geeft, kan dat lange tijd ongemerkt voorbij gaan. De huismeester is geen politieman die als Big Brother het gebouw rondgaat om te controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Als steeds meer eigenaren (door de huidige lage rentestand) gaan verhuren en er zodanige overlast ontstaat dat andere eigenaren gaan klagen, komt het onderwerp op de agenda van de VvE vergadering. De laatste vergadering kon het bestuur niet eens antwoorden hoeveel eigenaren kortdurend verhuren. Zij wisten dit niet! Dus neem ik aan dat geen van de eigenaren dispensatie heeft aangevraagd bij het bestuur om toch kortdurend te mogen verhuren.

Stel ik pleeg uitkeringsfraude. Ik ontvang al vele jaren een werkeloosheidsuitkering, terwijl ik daarnaast gewoon een zwarte baan heb. Gaat al jaren goed! Heeft nooit iemand iets van gezegd. Nu was er plots laatst controle en liep ik tegen de lamp. Kan ik mij dan beroepen op verworven rechten? Omdat de overheid mijn fraude altijd heeft gedoogd? Iedereen voelt aan dat dit laatste argument niet steekhoudend is. Kan iemand mij dan wel uitleggen waarom dit evt in het geval van de VvE wel zou kunnen? Dan weet ik voor de toekomst dat je alle regels gewoon aan je laars moet lappen en als je later tegen de lamp loopt, je jezelf altijd nog kan beroepen om verworven rechten.

3. Voor mij is mijn appartement mijn droom. Voor anderen is het blijkbaar slechts een geldautomaat.

Het werd tijdens de vergaderingen al snel duidelijk dat de belangen van de eigenaren "wonen" versus "geldelijk belang" onoverbrugbaar tegengesteld zijn. Het bestuur heeft er dan ook lang over gedaan om hierin een besluit te verwoorden. Om recht te doen aan alle eigenaren. Op de laatste vergadering

lagen er 2 voorstellen ter tafel. Het voorstel van het bestuur om kortdurend verhuren af te bouwen en voor eigenaren die konden aantonen dat zij minstens 10x verhuurd hadden een termijn van 7,5 jaar te gedogen. Versus het voorstel van de tegenpartij dat iedere huidige eigenaar onbeperkt kan verhuren tot de verkoop en dat deze "rechten van kortdurend verhuur" niet overdraagbaar zijn bij verkoop aan een andere eigenaar.

Eerder gaf ik aan dat ik vooralsnog zelf nagenoeg geen overlast heb ondervonden van kortdurend verhuur. En dus zou het in mijn belang zijn om dit 2e voorstel te steunen: zelf heb ik geen last, het probleem wordt niet groter (dus zal ik waarschijnlijk geen last gaan ondervinden in de toekomst) en het dooft langzaam uit. Maar dat is toch geen voorstel wat je aan een andere eigenaar die wél overlast ondervindt kan uitleggen? "Okay u heeft overlast, maar als het ooit verkocht wordt, mag de nieuwe eigenaar niet meer verhuren?". Alhoewel ik het huidige voorstel om 7,5 jaar te gaan gedogen heel erg lang vindt voor diegenen die overlast ondervinden, en ik eigenlijk vind dat deze periode veel te lang is, heb ik uit uit solidariteit met andere eigenaren het compromisvoorstel van het bestuur gesteund.

4, Er zijn vele manieren om geld te verdienen. Er is maar 1 manier van wonen.

De tegenpartij heeft maar 1 banaal belang. Geldelijk gewin. In hun eigen voorstel maken ze geen enkel bezwaar tegen het feit dat de eigenaren waaraan zij verkopen dat vermeende recht op kortdurend verhuur niet meer hebben. Het gaat hen dus niet om een "hoger doel". De tegenpartij heeft geen principieël bezwaar tegen een verbod op kortdurende verhuur. Regelmatig ontvang ik advertenties om te beleggen in vakantiewoningen. Met interessante rendementen en vaak ook nog in combinatie met "time sharing". Er is echter echt maar 1 manier van wonen. En als de Heemborgh veranderd in een soort Center Parcs lokatie kan ik hier niet meer blijven wonen. Wonen gaat om veel meer zaken dan "geen overlast veroorzaken". Dat gaat om sociale cohesie, naar elkaar omzien, veiligheid (de sleutel van het complex is onderdeel van onze veiligheid. Het is nu volstrekt onduidelijk hoeveel honderden of duizenden mensen over deze sleutel kunnen beschikken). Onderwerpen die naar ik aanneem allang zijn benoemd. Onderwerpen die ik graag ter zitting persoonlijk wil toelichten, als daar een mogelijkheid voor zou zijn. Nederland is geschokt als we lezen dat iemand "pas na maanden dood in zijn woning gevonden wordt". Wij willen allemaal prettige buren. Die voor jouw planten of de kat kunnen zorgen als je er even niet bent. Waar je kan aanbellen als er iets is. "Een goede buur is beter dan een verre vriend". Ik ben momenteel slechts tijdelijke bewoner. Maar ik ken al mijn buren. En ik zou geen moment aarzelen om even aan te bellen als ik een probleem heb. En zij zouden dat ook doen, daar ben ik zeker van!

5. Wonen is een recht.

Gaat het in deze wereld echt alleen maar om geld? Is alles daaraan ondergeschikt? Toen mijn zoon ging studeren in Delft kocht ik voor hem een klein appartement. Daar heeft hij jaren gewoond, met een medestudent. Nu studeert hij in Rotterdam. Toen ik zijn flat verkocht had ik binnen 1 week 6 belangstellenden. Toen ik van de makelaar hoorde dat dat 5 beleggers en slechts één particulier was, was ik geschokt. Er is woningnood. Mensen moeten wonen, dat lijkt mij een recht. Het is zeer bedenkelijk dat anderen aan dat recht geld willen verdienen. U begrijpt nu waarom ik met een goed gevoel het appertement aan die particulier verkocht. Een jonge man die werkte in Delft. Zijn vader, die bij de overdracht aanwezig was, bedankte me daar nog voor, want zijn zoon "had al zo vaak achter het net gevist".

6. "Met het aangenomen voorstel van het bestuur zakt de waarde van de appartementen."

Dat was één van de argumenten van de tegenpartij. Dat bestrijd ik. Alleen als alle verhurende eigenaren alle appartementen op hetzelfde tijdstip te koop zouden aanbieden, is dit denkbaar. Ik neem aan dat zakenmensen dat dan ook beter niet allemaal op hetzelfde moment zouden moeten doen. Hoeft ook niet. Er is een overgangsperiode van maar liefst 7,5 jaar!! Dus dit argument snijdt geen hout. Bovendien verkoop ik mijn appartement nooit, op voorwaarde dat dit complex bewoonbaar blijft en het bestemmingsplan blijft wat het altijd geweest is: wonen. Dus bovenstaand argument voor mij van geen enkele waarde. Ik zal tussen 6 planken mijn appartement verlaten. Dan hebben we het dus slechts over de hoogte van mijn erfenis. Echt, er zijn ook andere zaken, dan alleen geld verdienen. Mijn vraag is dan ook: Prevaleert het recht van wonen niet boven het recht om (slechts op één van de vele manieren) geld te verdienen ?

Zonder iemand voor de voeten te willen lopen kan ik op 15 november, indien gewenst en zinvol, ter zitting aanwezig zijn. Ben graag bereid om zonodig mondelinge toelichting te geven. In dat geval ontvang ik van u graag een bevestiging, zodat ik tijdelijk deze zittingsdag kan blokkeren op mijn werk. Dan lijkt het mij in dat geval ook handig als het bestuur inventariseert wie er mee wil, om samen rijden te promoten. Bij deze wil u verder vragen deze mail onder de aandacht te brengen van Mr. Hovers.

Met vriendelijke groet,