



## Verslag hoorzitting 2483

Corporatie: Staedion

Dit verslag is een weergave van wat in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.  
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

### Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op de niet verleende toestemming van de corporatie tot het door klager verrichten van bedrijfsactiviteiten aan huis (lees: het uitoefenen van een massagepraktijk).

*De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.*

*Omdat klager afwezig is, geeft de voorzitter, voordat de corporatie de gelegenheid krijgt haar zienswijze uit te dragen, een korte samenvatting van de klacht.*

### Zienswijze van de corporatie

Er is met de klager besproken waarom de verzochte toestemming niet is gegeven. Er is aan klager uitgelegd dat als klager wel toestemming krijgt, iedere aanvrager uit het complex toestemming moet krijgen (wegens de daaruit voortvloeiende precedentwerking) en dat is niet wat de corporatie wil.

Er is door klager om een herbeoordeling verzocht. De afwijzing is daarop in een tweede brief, naar klager toe, nog duidelijker uitgelegd. Vervolgens kwam klager met een raadsman. Deze raadsman gaf aan dat het verzoek wel voldoet aan de daarvoor geldende normen waar een corporatie aan moet toetsen, zoals het niet verliezen van het woonkarakter van de woning. De raadsman heeft daar een punt, maar omdat de aanvraag is ingediend voor een afgesloten complex kunnen wij het verzoek alsnog niet inwilligen. Er moet gekeken worden of er overlast voor de overige huurders ontstaat. In dit geval is dat van toepassing. Het beleid van de corporatie is in zijn algemeenheid van toepassing op iedereen binnen dit afgesloten complex. Er wordt aanloop gegenereerd door de bedrijfsmatig te starten activiteiten van klager van en naar de woning toe. Dat kan door andere bewoners als overlast worden ervaren. Het is een brede zorgvuldige toets die wij hiervoor doorlopen. Het is niet mogelijk om voor dit soort aanvragen één beleid te maken, omdat alle appartementencomplexen anders zijn met mogelijk andere regels.

Een massagepraktijk betekent een toename aan menselijk verkeer. Dat staan wij niet toe in dit complex. Het valt niet vast te leggen hoeveel en hoe vaak per week klager klanten krijgt. Dit geeft hinder door langere wachttijden voor de lift bijvoorbeeld. Behalve de punten waarop wij moeten toetsen, is ook getoetst aan de geldende jurisprudentie. Het speelt ook mee dat het een VvE-complex (Vereniging van Eigenaren) is, waar nog weer andere regels gelden.

### Vragen van de commissie aan de corporatie

V: In het bestemmingsplan van gemeente Den Haag staan voorwaarden opgenomen voor huisberoepen. Zijn jullie hier bekend mee?

A: Gedeeltelijk. In bepaalde wijken wel, maar niet specifiek bij dit complex.

V: Volgens de gemeente is een thuisgebonden beroep toegestaan voor eenieder. Hoe gaat de corporatie daar in een gemengd complex mee om?



A: In het huishoudelijk reglement van de VvE staat dat een klant niet gezien kan worden als bezoek.

V: Als je in een gemengd complex woont met kopers en huurders, zou gemeend kunnen worden dat een koper kan doen wat hij of zij wil en huurders zich te hebben houden aan het beleid van de corporatie. Daarbij geldt dat deze afwijzend kan zijn, zoals bij dit complex het geval is. Begrijpen wij dat goed?

A: Als je puur kijkt naar deze cases, waar klager zakelijk bezoek wil ontvangen, is het beleid van de corporatie afwijzend. Woon je binnen dit complex in een koopwoning en je voldoet aan de maatstaven, dan heb je je als koper alsnog te houden aan de regels van de VvE. Die zijn in alle gevallen leidend.

V: Heeft de corporatie overwogen om de situatie om te draaien; in die zin, dat toestemming wordt verleend, mits er geen overlast wordt veroorzaakt door klager?

A: In dit geval leidt het tot overlast en hebben we de aanvraag geweigerd. Het is belangrijk om te benadrukken dat het in de praktijk een toetsing is die wij moeten doen. We moeten kijken wat de belangen zijn van de aanvrager ten overstaan van het complex. We gaan daar heel zorgvuldig mee om. We hebben in deze zaak heel overwogen besloten geen toestemming te geven. Daarnaast zou een dergelijke insteek nadelig kunnen uitwerken voor een betreffende huurder. Gedane investeringen kun je namelijk niet zonder meer terugdraaien.

V: Is het mogelijk om in de loop van deze week een kopie van het VvE-reglement te ontvangen? Dit om een beter beeld van het gelend reglement te krijgen.

A: Daar ga ik voor zorgen.

V: Stel dat de situatie anders zou zijn. Klager is bijvoorbeeld jurist en wenst vanuit huis juridisch advies te geven, waarbij zo nu en dan cliënten over de vloer kunnen komen? Hoe kijkt u daar dan tegenaan?

A: Wij moeten met ieder verzoek maatwerk toepassen met het risico dat er oneindig veel discussies ontstaan. Wij houden ons puur aan de wet- en regelgeving. Ten aanzien van het geschetste voorbeeld is de ene situatie niet vergelijkbaar met die van klager. Maatwerk zal moeten worden toegepast, rekening houdend met de relevante factoren.

V: Bestaat er bij de corporatie een complex waar de VvE bedrijfsactiviteiten toestaat?

A: Dat weet ik niet. Daar ben ik niet van op de hoogte.

V: Stel dat er andere huurders zijn die geen toestemming hebben verzocht voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten vanuit huis, zou u daar dan tegen optreden?

A: Jazeker.

V: Kunt u in aanvulling op het eerder gedane verzoek ons op de mail willen bevestigen dat er geen andere bij de Kamer van Koophandel geregistreerde bedrijfsmatige activiteiten worden verricht in het complex waar we het nu over hebben?

A: Als dat bijgehouden wordt en ik dat kan terugvinden, stuur ik dit jullie toe, uiteraard.

*De voorzitter sluit de vergadering. Medewerkers van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.*

Hoorzitting, 28 augustus 2024

Verzenddatum, 17 september 2024