

Voorkom strijd binnen vve's

Eigenaren van appartementen raken steeds vaker met elkaar in conflict. Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis (VEH) bleek deze zomer dat 40% van de verenigingen van eigenaren (vve's) gebukt gaat onder ruzie. Conflicten die draaien om grote beslissingen als de plaatsing van zonnepanelen of de aansluiting op een warmtenet, maar ook kleine ergernissen over fietsen in de lift of de bouw van een volière kunnen de verhoudingen tussen bewoners op scherp zetten.

Niet zelden monden deze conflicten uit in slepende rechtszaken. Vorig jaar gebeurde dat 125 keer, becijferde VEH. Juridische escalatie is niet alleen funest voor de onderlinge sfeer in een complex, maar zorgt ook voor vertraging bij de verduurzaming van gebouwen. Juist voor vve's ligt hier een grote opgave. Nederland telde in 2022 zo'n 135.000 vve's, die samen ruim 1,4 miljoen woningen beheren. Het gaat dus om de verduurzaming van een aanzienlijk deel van de Nederlandse woningvoorraad.

De afgelopen jaren zijn er verschillende initiatieven gelanceerd die moeten voorkomen dat conflicten binnen vve's ontaarden in juridische strijd, bijvoorbeeld in mediationtrajecten.

Nieuw is het project voor Recht van de Rechtspraak. Op een website kunnen bewoners feitelijke informatie opvragen over tal van onderwerpen die spelen binnen een vve — van financieel beheer tot geluidsoverlast — en kunnen ze hun conflict vergelijken met rechtszaken die eerder zijn gevoerd. Ook kunnen ze in gesprek met een zaakbegeleider.

Maar nog belangrijker dan het afwenden van juridische escalatie binnen een vve, is voorkomen dat er überhaupt een conflict ontstaat. Daarvoor is het belangrijk dat huiseigenaren beter geïnformeerd zijn over hoe een vve precies werkt. Vaak blijkt onwetendheid over het functioneren van een vve een belangrijke onderliggende oorzaak van veel geschillen. Bewoners kennen hun rechten en plichten niet, waardoor onterechte beschuldigingen van medebewoners of het zelf overtreden van de regels al snel op de loer liggen.

Allereerst is het de eigen verantwoordelijkheid van een huizenkoper om zich vóór de aankoop van een appartement te verdiepen in de regelgeving rond vve's. Naast de blijdschap over de aankoop van een woning moeten eigenaren van appartementen beseffen dat zij zich daarmee óók verbinden aan anderen. Voor die informatie kunnen huizenbezitters terecht bij verschillende onlinekennisbanken, bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis.

Ook de makelaardij kan een rol spelen. Makelaars zouden potentiële huizenkopers standaard moeten informeren, voor zover dat nu al niet gebeurt, over hoe de

vve in kwestie functioneert. Hoe is de sfeer in het gebouw? Staat er groot onderhoud gepland? Wordt de contributie netjes betaald? Dit helpt om onaangename verrassingen achteraf te voorkomen.