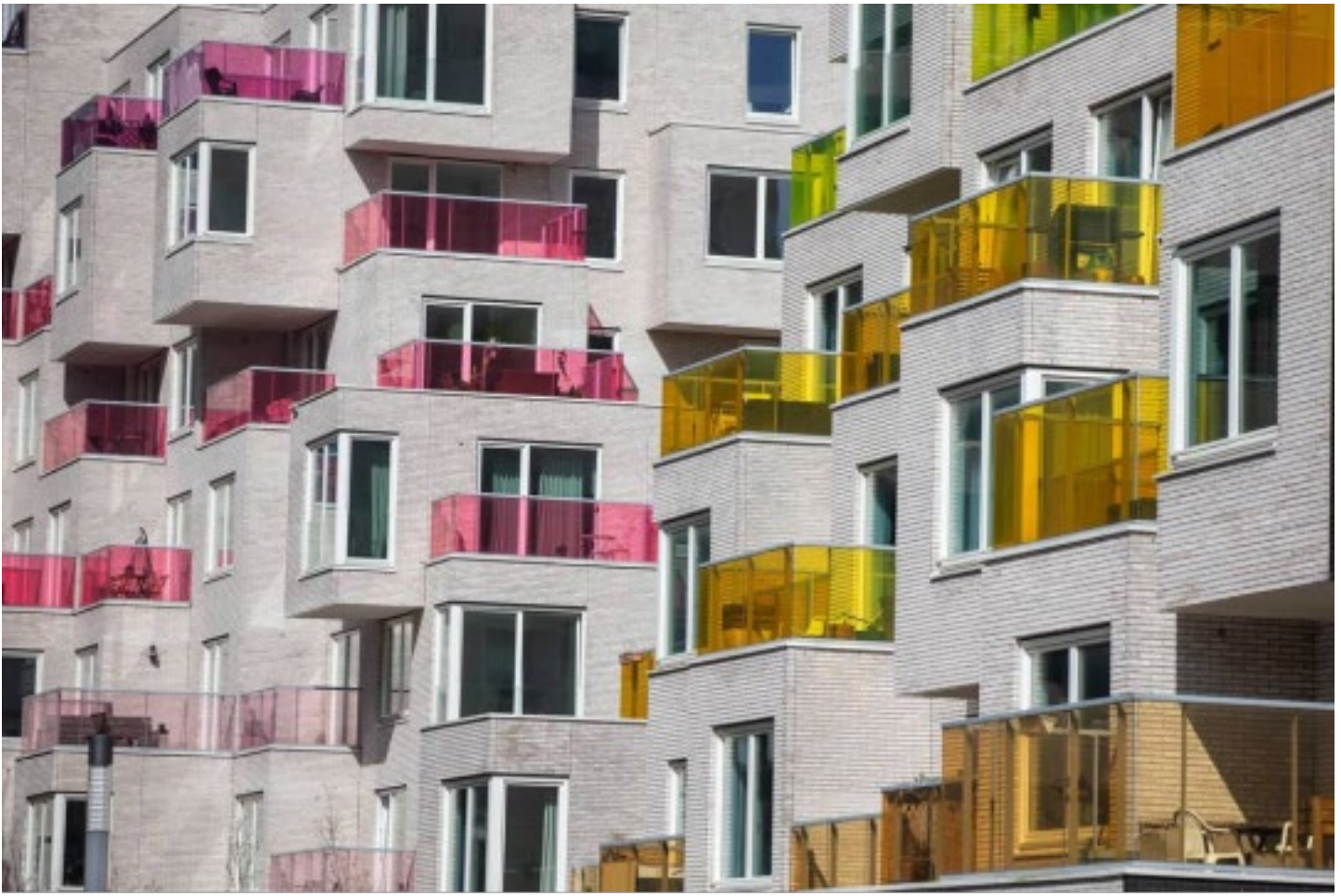




Wie een woning koopt in een appartementencomplex, wordt automatisch lid van de vereniging van eigenaren. foto Harold Versteeg, anp

Economie

12 juli 2024 | Pagina 16

🕒 4 min.

Na die kleine ergernis over een airco was het opeens oorlog binnen de vve

Afspraken • Te veel planten voor de deur of constant een fiets in de hal. De Vereniging Eigen Huis wordt vaak gebeld over langlopende conflicten binnen appartementencomplexen.

TIJMEN KOPPELAAR

"Als je een airco of warmtepomp plaatst zonder goedkeuring van de anderen in het appartementencomplex, dan kan er oorlog ontstaan", vertelt Ronald Prins. Hij was vve-bestuurder binnen een complex met achttien appartementen in Amsterdam. "Als vve waren wij al betrokken bij de bouw van ons appartementencomplex en ook binnen zo'n betrokken groep kan het misgaan",

zegt Prins.

Bij de Vereniging Eigen Huis (VEH) zijn conflicten al jaren het grootste onderwerp waarvoor vve-leden de advieslijn bellen. Na een rondgang langs de eigen leden blijkt nu dat 41 procent van de verenigingen van eigenaren (vve's) te maken heeft met een langlopend conflict. "Wij merken dat er soms weinig begrip is voor elkaars situatie, waardoor makkelijker ruzies ontstaan", vertelt Valeska Hovener, woordvoerder bij VEH.

Iedereen die een appartement bezit, moet lid worden van een vve. De leden van de vve zijn mede-eigenaar van het gehele gebouw en daarmee verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Zo'n vve kent ook een bestuur dat minimaal jaarlijks een algemene ledenvergadering organiseert en de besluiten die de leden daarin nemen uitvoert.

"De conflicten kunnen ontstaan bij een buurvrouw die zich stoort aan de fiets van de buurman die altijd in het portiek staat", vertelt Cor van Dijk, vve-adviseur bij de gemeente Den Haag. Als de fietseigenaar geen gehoor geeft aan de klacht van zijn buurvrouw, dan kunnen die irritaties doorsijpelen naar de vergadering. "Die buurvrouw kan dan uit irritatie bij elk punt in de vergadering tegenstemmen. Zo kan een groter conflict ontstaan", zegt Van Dijk.

Uit het onderzoek van de VEH blijkt dat mensen weinig kennis hebben over hoe een vve werkt en wat hun rechten en plichten zijn wanneer ze een appartement kopen. "Bewoners weten vaak niet welke huishoudelijke afspraken er binnen de vve gelden over bijvoorbeeld plantenbakken neerzetten bij de voordeur of het stallen van een fiets op de gang", vertelt Hovener. Dat mensen die rechten en plichten niet kennen, is een van de voornaamste oorzaken van de conflicten.

Zo was er bij het appartement van Prins onduidelijkheid over de muren. "De buitenmuur van het gebouw is eigendom van de vve en niet van de bewoner zelf. Bij ons ontstond er ruzie doordat een medebewoner last had van het lawaai van de airco", vertelt de Amsterdammer. De ruzie kon onderling niet opgelost worden en er moest een rechter aan te pas komen. De airco moest van de muur, maar daarmee is zo'n conflict lang niet altijd opgelost. "Het is nu anderhalf jaar geleden, maar de bewoners praten nog steeds niet met elkaar", zegt Prins.

Behalve dat mensen niet meer met elkaar praten, komt het voor dat bewoners niet meer met plezier wonen of zich niet meer veilig voelen. "Zeker bij kleine vve's zijn de onderlinge verhoudingen gauw verstoord, omdat je elkaar toch elkaar sneller tegenkomt", zegt Hovener. Ook vertraagt de verduurzaming van appartementencomplexen door de besluitvorming binnen vve's of doordat het bestuur opstapt.

"Als je je complex wil aansluiten op de stadsverwarming dan moet 70 procent van de leden het eens zijn. Hier vindt vaak weerstand plaats, omdat mensen niet afhankelijk willen zijn van één warmteleverancier", zegt Prins. In Rotterdam leidde een ruzie over de stadsverwarming tot zakjes hondenpoep in brievenbussen, hakenkruisen op bergingen en bedreigingen, berichtte RTV Rijnmond.

Ook komt het voor dat vve-leden zich niet laten informeren en zelf berekeningen maken voor bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen. "Conflicten ontstaan dan doordat ze hun medebewoners niet op de hoogte stellen of meer geld van hen vragen dan van tevoren verwacht", zegt Van Dijk.

"Omdat we steeds meer in de hoogte bouwen, zullen er alleen maar meer appartementen en daarmee vve's bijkomen", vertelt Hovener. Daarom pleit de VEH dat de overheid ervoor moet zorgen dat de vve's het eerst proberen met elkaar op te lossen. Hovener: "Voor vve's is het belangrijk dat er concrete informatie voorhanden is. Zoals een landelijk platform met gratis, toegankelijke informatie. Als de vve er vervolgens zelf niet uitkomt, willen wij dat er voor hen een nationale voorziening komt, zoals wijkrechtshouders, om conflicten snel te kunnen beslechten.

Vve-adviseur Van Dijk raadt vve-leden aan vooral gebruik te maken van adviseurs vanuit bijvoorbeeld de gemeente. "Veel conflicten ontstaan deels door onwetendheid dus ons advies kan soms al heel verhelderend zijn."

Uit het onderzoek van de VEH blijkt dat mensen liever geen derde partij erbij betrekken, omdat ze bang zijn dat een conflict dan escaleert. "Maar je vangt meer vliegen met stroop dan met azijn. Als mediator luisteren we naar beide partijen en proberen we de angel uit het conflict te trekken", zegt Van Dijk.

Prins heeft met zijn vve een juridisch adviesbureau in de hand genomen en is daar zeer tevreden over. "We zijn allemaal leken. Nu hebben we bijvoorbeeld ook zonnepanelen laten leggen, maar die zijn verkeerd gelegd. Dat bureau adviseert ons om die goed te laten leggen. Dat advies voorkomt weer een conflict."