

Dit zijn veel voorkomende conflicten binnen VvE's (en zo kun je ze oplossen)

Conflicten binnen Verenigingen van Eigenaren (vve's) komen vaak voor en kunnen de woonsituatie flink verstoren. Vereniging Eigen Huis (VEH) pleit daarom voor een landelijk netwerk van wijkrechters om deze conflicten sneller op te lossen. Maar wat zijn de meest voorkomende problemen binnen vve's en hoe kun je ze voorkomen? „Een fiets in het gangetje kan al ergernis opleveren.”

Vereniging Eigen Huis (VEH) stelt dat er vorig jaar maar liefst 125 rechtszaken werden gevoerd over diverse conflicten binnen vve's. Dit varieert van geschillen over onderhoudskosten en wijzigingen in het appartementsrecht, tot overlastsituaties en achterstallige betalingen. „Conflicten kunnen zowel tussen bewoners onderling als tussen bewoners en het bestuur, of tussen het bestuur en de beheerder ontstaan”, zegt Valeska Hovener, woordvoerder van VEH.

Welke problemen zijn er bij vve's?

Een van de problemen is overlast door bewoners. Dit kan variëren van geluidsoverlast zoals harde muziek of geblaf van huisdieren, tot stankoverlast en hinderlijke gedragingen zoals het plaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke ruimtes. „Een fiets in het gangetje kan al ergernis opleveren”, aldus Hovener.

Daarnaast zijn er regelmatig meningsverschillen over onderhoud en kosten. Wie betaalt voor het nieuwe dak? Is de lift toe aan vervanging en wie draagt de kosten? Kees Oomen van VvE Belang zegt dat er vaak conflicten zijn over grote investeringen. „Sommige bewoners zien de noodzaak niet in van bepaalde verbeteringen en willen niet meebetalen, terwijl ze volgens de akte wél voor die kosten moeten meebetalen.”

Ook financiële zaken zoals achterstallige betalingen vormen een groot probleem. Bewoners die hun bijdrage niet op tijd betalen, kunnen zorgen voor financiële problemen binnen de vve. Deze situaties kunnen snel escaleren en leiden tot langdurige en kostbare rechtszaken.

Wijkrechter

Volgens Hovener is het belangrijk om conflicten snel aan te pakken voordat ze escaleren. „De impact van conflicten is groot. Ze kunnen het woonplezier ernstig verstoren en zelfs leiden tot problemen met onderhoud en verduurzaming van het gebouw.” Om dit te voorkomen, pleit VEH voor een landelijk netwerk van zogenaamde wijkrechters die de wijk ingaan en zonder hoge kosten kunnen bemiddelen. „Op deze

manier heb je geen dure advocaten nodig, zij kunnen snel uitspraak doen zonder ingewikkelde langdurige procedures", aldus Hovener.

Oomen: „Wij zijn zeker niet tegen een laagdrempelige geschillenbeslechtsregeling. Er zijn al goede initiatieven zoals de wijkrechter die goed bevallen zijn. Het is belangrijk dat voor een bepaald type conflict een eenvoudige oplossing komt." Oomen wijst er echter op dat sommige conflicten te complex zijn voor een simpele bemiddeling en nog steeds door een rechter behandeld moeten worden.

Een mediator kan een belangrijke rol spelen bij het oplossen van complexe conflicten binnen een vve. „Het inschakelen van een informele derde persoon, of uiteindelijk een mediator, kan escalatie voorkomen", zegt Hovener. „Vaak zien bewoners het als een brug te ver, maar het kan voorkomen dat de

zaak voor de rechter komt." Conflicten binnen een vve kunnen een enorme impact hebben. „Het is daarom cruciaal om deze conflicten in de kiem te smoren voordat ze uit de hand lopen", zegt Hovener. „Als conflicten escaleren, kan dit het woonplezier ernstig verstoren en zelfs leiden tot problemen met onderhoud en verduurzaming van het gebouw."

Hoe kun je conflicten binnen de vve voorkomen?

1. Voorlichting bij aankoop van een appartement

Veel problemen ontstaan doordat nieuwe bewoners niet goed op de hoogte zijn van hun rechten en plichten binnen de vve. „Zorg ervoor dat kopers goed geïnformeerd worden over wat het betekent om deel uit te maken van een vve. Dit kan door makelaars en notarissen die duidelijk uitleg geven over de regels en verplichtingen," zegt Oomen.

2. Betrokkenheid stimuleren

Betrokkenheid van bewoners bij de vve is cruciaal. Mensen moeten beseffen dat ze deel uitmaken van een gemeenschap en dat dit verantwoordelijkheden met zich meebrengt, vergelijkbaar met trouwen. Je kunt je niet zomaar terugtrekken", zegt Oomen. Dit kan door mensen actief te betrekken bij besluitvorming en hen te laten zien welke belangen er spelen.

3. Goede communicatie

Zorg voor een open en transparante communicatie. Gebruik bijvoorbeeld een groepsapp voor korte mededelingen en een laagdrempelige nieuwsbrief om bewoners op de hoogte te houden van belangrijke zaken. „Een groepsapp kan helpen bij kleine ergernissen zoals een fiets in de gang. Een berichtje in de app kan veel ellende voorkomen”, zegt Oomen. Of bel gewoon een keertje aan bij je buurman."

4. Zorgvuldige besluitvorming

Een zorgvuldige besluitvorming is essentieel. „Vve's worden vaak bestuurd door vrijwilligers die niet altijd experts zijn in vve-recht. Het is belangrijk dat beslissingen zorgvuldig worden voorbereid en dat...e belangen worden meegewogen", aldus Oomen. „Mensen moeten leren luisteren naar de minderheid en hun standpunten meewegen."

5. Laagdrempelige geschillenbeslechting

Voor conflicten die niet voorkomen kunnen worden, zijn er verschillende laagdrempelige manieren om deze op te lossen. Naast de wijkrechter, die snel en zonder hoge kosten uitspraak kan doen, zijn er ook andere opties. Een mediator kan bijvoorbeeld helpen om partijen weer met elkaar in gesprek te brengen en een oplossing te vinden zonder dat er een rechter aan te pas komt.

Geschillencommissies bieden een formele maar laagdrempelige manier om conflicten op te lossen.