

Hoe verenigd is een vereniging van eigenaren?

Verenigingen van eigenaren zijn vaak niet erg verenigd. Dat komt deels door het verplichte karakter van het lidmaatschap. Indien conflicten binnen een VvE ontstaan zijn deze vaak complex en gelaagd. Margreet Malda is als mediator gespecialiseerd in VvE-conflicten en deelt hier haar kennis en ervaringen.

DOOR MARGREET MALDA

Het woord 'verenigd' roept iets positiefs op. Het suggereert een positieve keuze bij de 'leden' om zich te met elkaar te verbinden en zich samen in te spannen voor hun gemeenschappelijke belangen.

Zo richten mensen met een gedeelde hobby een sportvereniging op zodat zij iedere week samen kunnen trainen; landen over de hele wereld hebben zich verenigd in de Verenigde Naties en spannen zich gezamenlijk in om vrede en veiligheid, economische en sociale ontwikkeling en internationaal recht te waarborgen. Echter, als het gaat om een vereniging van eigenaren (VvE) dan is die positieve keuze voor gezamenlijke betrokkenheid en inzet niet vanzelfsprekend.

Als je eigenaar bent van een appartementsrecht ben je van rechtswege lid van de VvE. Je hebt je daar niet vrijwillig bij aangesloten en je kunt dit lidmaatschap niet opzeggen, je blijft lid zolang je eigenaar bent van je appartementsrecht. Dit gegeven brengt met zich mee dat de intrinsieke motivatie om 'te verenigen' in VvE's bij de leden van een VvE niet vanzelfsprekend is. Het is mijn ervaring dat veel mensen die een appartementsrecht kopen zelfs geen idee hebben van wat een VvE is, wat een VvE doet én dat zij zélf invloed hebben op wat er in hun VvE speelt.

VvE's en conflicten

Doordat VvE-leden niet als vanzelfsprekend betrokken zijn bij de VvE ontstaan gemakkelijk conflicten. Soms zijn dat conflicten tussen leden onderling. Er kunnen ook conflicten ontstaan tussen een vereniging en een aannemer of tussen een VvE-bestuur en de beheerder van een VvE. Veel VvE's zijn 'slappend' en worden pas geactiveerd als zich een probleem voordoet,

bijvoorbeeld een lekkage aan het gemeenschappelijke dak. Als er niet gespaard is voor onderhoud worden de leden dan ineens geconfronteerd met een grote uitgave. Dit kan leiden tot een conflict over de noodzaak tot en manier van reparatie. In sommige gevallen heeft één eigenaar, bijvoorbeeld een woningcorporatie, de meerderheid in eigendom in een wooncomplex. Deze eigenaar kan de besluitvorming in de VvE bepalen, terwijl de minderheid zich niet of onvoldoende gehoord voelt. Onvrede, achterdocht en wantrouwen liggen dan op de loer, wat gemakkelijk leidt tot een conflict, zo is mijn ervaring.

Doordat VvE-leden niet als vanzelfsprekend betrokken zijn bij de VvE ontstaan gemakkelijk conflicten

Eigenaren kunnen hun lidmaatschap niet opzeggen. Nietsdoen kan tot op zekere hoogte wel, maar vroeg of laat zullen zij de noodzaak voelen om in actie te komen. Als dat punt is bereikt is er meestal al sprake van wanhoop, boosheid of teleurstelling en geen gevoel van controle.

VvE-conflicten voorkomen

Net als andere conflicten ontstaat een VvE-conflict vaak onder de oppervlakte en manifesteert dit zich door een gebeurtenis die als de spreekwoordelijke druppel de emmer doet overlopen. Wat kan de VvE doen om ervoor te zorgen dat dergelijk sluimerend ontstaan van conflicten wordt voorkomen?



Margreet Malda is MfN-geregistreerd mediator en eigenaar van Fuse Mediation. Zij is gespecialiseerd in conflicten binnen of gerelateerd aan verenigingen van eigenaren.



Allereerst zou een ieder bij de aanschaf van een appartementsrecht uitgebreide algemene informatie moeten ontvangen over wat het lidmaatschap van een VvE inhoudt en wat zijn (of haar) rechten en plichten zijn. Daarnaast zou een koper vooraf ook specifieke informatie moeten krijgen over de VvE waarvan hij lid wordt, bijvoorbeeld in de vorm van een verslag. Dat zou zich niet moeten beperken tot een overzicht van de achterstanden in de VvE-bijdragen. Ook informatie over wat er in het recente verleden is gebeurd, wat er op het moment van aankoop speelt en welk onderhoud voor de nabije toekomst staat gepland is helpend. En met informatie of er rechtszaken zijn gevoerd en hoe de VvE in de praktijk functioneert.

Pas als de potentiële koper goed is geïnformeerd kan die een overwogen keuze maken. Wil hij dit echt? En wat kan hij doen om prettig samen te werken met de overige leden van de VvE? Dit zal leiden tot een groter gevoel van controle en zal betrokkenheid en inzet stimuleren: ingrediënten die bijdragen aan goede communicatie en een goede sfeer binnen de VvE.

VvE's in cijfers

- In 2015 waren er bijna 144.000 VvE's in Nederland, op een totale woningvoorraad van 7,6 miljoen woningen.
- Van alle woningen in Nederland zijn er iets meer dan 1,1 miljoen een appartementsrecht.

Bron: Aantallen en kenmerken van verenigingen van eigenaren op cbs.nl, 17 mei 2016.

Het mediationbesluit

Als er onverhoopt toch een conflict ontstaat komt een VvE vaak niet aan mediation toe. Een belangrijke reden is dat er op dat moment vaak nog geen besluit voorhanden is waarbij de algemene ledenvergadering (ALV) het bestuur machtigt om een mediator in te schakelen, in opdracht van en voor rekening van de VvE. In de praktijk blijkt het zeer lastig om zo'n machtiging op korte termijn te krijgen, met name omdat er op dat moment nog moet worden gekozen voor een mediator, en moet worden gekeken naar de kosten. Zo'n besluit tot machtiging moet worden voorbereid en er moet een ALV worden uitgeschreven.

Veel VvE's hebben wel een zogenaamd incassobesluit. Bij dit besluit, dat idealiter jaarlijks op de ALV wordt genomen, machtigt de ALV het bestuur om een deurwaarder of incassobureau in te schakelen als een lid een achterstand heeft in de betaling van VvE-bijdragen. Hiermee wordt voorkomen dat het bestuur dat besluit telkens eerst aan de ALV moet voorleggen, terwijl in de tussentijd de achterstand hoog kan oplopen. Als het incassobesluit jaarlijks wordt genomen raken nieuwe leden ook op de hoogte van de incassoprocedure van de VvE.

Eenzelfde soort besluit zou kunnen worden genomen ten aanzien van de inzet van mediation. Als er een conflict ontstaat in de VvE, of een conflict waarbij de VvE betrokken is, dan is het zaak dat het bestuur gelijk kan handelen en kan zoeken naar een oplossing. Er ontstaat onnodige en onwelkome vertraging wanneer er dan eerst een vergadering bijeen moet worden geroepen om toestemming te krijgen van de ALV.

Het voorstel om het bestuur te machtigen een mediator in te schakelen in opdracht van en voor rekening van de VvE zou een jaarlijks agendapunt kunnen zijn in de ALV. Ik noem dit 'het mediationbesluit'. De VvE geeft daarmee een duidelijk signaal af: als een conflict ontstaat dan zijn we voorbereid en dan gaan we ermee aan de slag. We laten het niet uit de hand lopen. In onze VvE vinden we het belangrijk dat we in gesprek blijven en dat er een goede onderlinge sfeer is. Mocht dat, om wat voor reden dan ook, niet meer lukken, dan schakelen we de hulp in van een onafhankelijke deskundige; een bemiddelaar of mediator.

Het mediationbesluit is een nuttig instrument om de VvE conflictvaardig te maken en zorgt ervoor dat de VvE ook bij verschil van inzicht functioneel verbonden en verenigd blijft.

Mijn aanpak

Een goede voorbereiding en onderzoek vooraf zijn cruciaal voor het slagen van de mediation, omdat zich veel afspeelt onder de radar en er vaak meerdere deelnemers en/of groepen betrokken zijn. Ik begin een VvE-mediation daarom bij voorkeur met afzonderlijke intakegesprekken met alle leden. Dit zijn korte gesprekken van 15 tot maximaal 20 minuten. Het is de eerste persoonlijke kennismaking met mij als mediator, en de deelnemers voelen zich door deze gesprekken meteen gehoord. Ik haal veel informatie uit deze gesprekken. Is er commitment? Wat speelt er eigenlijk?

Het mediationbesluit zorgt ervoor dat de VvE ook bij verschil van inzicht functioneel verbonden en verenigd blijft

Hoe de mediation verder verloopt is afhankelijk van wat er in de intakes naar voren is gebracht. Zo kan blijken dat de deelnemers nog geen overeenstemming hebben over wie er aan tafel moeten zitten, over hoe de kosten van de mediation worden verdeeld, of dat zij verschillend denken over wat hen verdeeld houdt. Het is belangrijk om dit bespreekbaar te maken vóórdat een eerste plenaire sessie gepland kan worden. Een voorbeeld uit mijn praktijk: een woningcorpora-

tie was zowel technisch en administratief beheerder van de VvE, maar ook eigenaar van 60 procent van de daarin betrokken appartementsrechten. Deze verschillende rollen en functies zorgden voor de problemen, want in welke hoedanigheid was de woningcorporatie vertegenwoordigd aan tafel? De inhoud van het conflict is belangrijk voor de verdeling van de kosten. Had de VvE alleen een conflict met de woningcorporatie als beheerder of ook als eigenaar? Hoewel ik geneigd was om snel de plenaire sessie te gaan plannen voelde ik dat het voor het proces essentieel zou zijn om eerst duidelijkheid krijgen over deze punten.

Kenmerken VvE-mediation

Een mediationtraject dat plaatsvindt met (een deel van) een VvE is in vrijwel alle gevallen een groepsmediation. Dit vergt een uitgebreid voorbereidend traject: wie zijn er betrokken bij het conflict? Wie zijn er nodig aan de mediationtafel, en in welke hoedanigheid? Is er een tweede mediator nodig? De deelnemers aan tafel vervullen vaak een taak in de VvE. Zij zijn dan niet alleen een buurman of buurvrouw maar ook voorzitter van de VvE of lid van de technische commissie. Afhankelijk van de rol die ze vertolken kunnen zij anders in het conflict staan.

Kennis van het VvE-recht is erg belangrijk, daar krijg je bij een VvE-mediation onvermijdelijk mee te maken. Hoe wordt de uitkomst van het traject gekwalificeerd volgens die regelgeving? Als een besluit? Zo ja, is dat inderdaad wat er beoogd wordt? Zo niet, wat is ervoor nodig om het als besluit te kwalificeren? Houdt wat de deelnemers afspreken juridisch stand? Zo niet, wat hebben de deelnemers nodig om dat te realiseren?

Hoewel VvE-mediations in feite burenc conflicten zijn, zijn veel VvE-conflicten niet geschikt voor buurtbemiddeling omdat je te maken hebt met de specifieke regels die gelden in en voor de VvE.

In een VvE kan men niet van elkaar af. De leden zullen dus een manier moeten vinden om echt verenigd te zijn en te blijven. Goede informatie voor potentiële leden vooraf en het mediationbesluit kunnen bijdragen aan een toekomstbestendige en conflictvaardige VvE. ■