

PREMIUM | Het beste van De Telegraaf

Lees voor

'Kwaliteit en ervaring bij bestuurders ontbreekt'

Tumult in de VvE: korte lontjes en ruzie met beheerders



Door PIETER VAN ERVEN DORENS

Aangepast: 19 min geleden | 25 min geleden in FINANCIEEL



AMSTERDAM - Ruim de helft van de eigenaren van appartementen is ontevreden over hun eigen Vereniging van Eigenaren (VvE). De ergernis richt zich vaak op de professionele beheerder die de VvE-bestuurders inschakelen, blijkt uit de reacties op een oproep van De Telegraaf. „Mijn ervaring met de beheerder is dat deze onder één hoedje speelt met aannemers”, zo schrijft een bestuurslid.



Uit een steekproef van de organisatie Eigen Huis blijkt dat slechts 46% van de kopers van een appartement content is met de eigen bewonersvereniging. Een op de tien wenst zelfs dat ze het appartement maar niet gekocht hadden, gezien alle vervelende ervaringen. Er zijn zo'n 125.000 vve's in Nederland. Het bestuur bestaat meestal uit vrijwilligers, terwijl het echte werk in de meeste gevallen is uitbesteed aan een extern bedrijf.



BEKIJK OOK:

Koper appartement baalt vaak van VvE

Die beheerder moet onder meer het onderhoud en de renovatie regelen. Bewoners schrikken dan nogal eens van de kosten: „Wij kregen een offerte die helemaal nergens op sloeg en waar ook voor een groot gedeelte niet om gevraagd was. De offerte was €48.000. We hebben het in eigen beheer laten uitvoeren en waren klaar voor €8000.”

Een andere lezer meldt: „Op mijn vorige adres ben ik gewoon opgelicht. Schilderwerk werd half uitgevoerd. Er moest een hijskraan komen om kozijnen en steigers over het dak te transporteren. Nooit gezien.”

Lift

Volgens Eigen Huis gaan de klachten vaak over slechte communicatie en traag aanpakken van klachten. „Dan duurt het bijvoorbeeld weken voordat een lift wordt gerepareerd. Of achterstallig onderhoud wordt maar niet gedaan. Als een bewoner vier of vijf keer een klacht heeft kenbaar gemaakt, dan wil je wel dat er wat mee gebeurt”, zegt Valeska Hovener van de belangenorganisatie voor huiseigenaren.

"De offerte was €48.000. We hebben het in eigen beheer laten uitvoeren en waren klaar voor €8000."

Eigen Huis maakt zich vooral zorgen over gebrek aan deskundigheid van VvE-beheerders. „Het is geen beschermde beroepsgroep, iedereen kan zich zo noemen.”

BEKIJK OOK:

Bewoners klagen volop over hun vve-beheerder: 'Slechte communicatie en onvoldoende kennis'

Een lezer meldt dat hij en andere eigenaren in een slepende rechtszaak zijn verwikkeld tegen de beheerder. „Het is de vraag wat er met het geld van de VvE is gebeurd. Sinds medio 2017 hebben ik en de andere leden geen inzage meer in onze bankrekening.”

Ruzies

Garages zorgen ook voor ruzies. Zo klaagt een lezer uit Amersfoort dat de beloofde garage in het souterrain van zijn flat zelfs nooit is aangelegd. Een ander verhaalt over de juridische strijd met een investeerder die de parkeergarage van een wooncomplex uitbaat als openbare garage. „Die investeerder heeft uiteraard andere belangen dan de kleine eigenaar. Die wil parkeren en verder niets”, aldus de bewoner. Hij zegt dat de investeerder en het parkeerbedrijf de zaak hard spelen. „Ze zetten het VvE-bestuur zodanig onder druk – men wordt zelfs privé aansprakelijk gesteld - dat er inmiddels een zodanig giftig klimaat wordt gecreëerd dat besturen bijna niet meer mogelijk is.”



Tegenstand

Lezers zeggen dat de problemen soms ook boven de pet gaan van de vrijwillige bestuurders. Het valt niet mee om een heel wooncomplex te besturen. Zo sluiten renovatie en verduurzaming vaak op tegenstand, omdat een deel van de bewoners niet mee wil doen, zoals mensen met verhuisplannen of bewoners die er gewoon het geld niet voor hebben.

„We hebben te maken met een heel lastige problematiek die in de praktijk veel problemen oplevert. Zelf ben ik in de jaren tachtig actief geweest op alle vlakken van het beheer van VvE's en kan u melden de problemen er toen ook waren”, aldus een lezer. „De grote kwaal van deze tijd is dat iedereen denkt overall verstand van te hebben en dus een mening mag geven.”

BEKIJK OOK:

VvE's weigeren leden steeds vaker dakterras

Meer lezers vinden dat appartementeneigenaren ook de hand in eigen boezem moeten steken. „De gemiddelde bewoner draagt nihil bij aan de VvE. Wel de rechten, niet de plichten”, aldus een lezer.

Een andere lezer ziet ook een mentaliteitsprobleem bij bewoners: „Niets meer voor een ander over hebben, niets kunnen accepteren van een ander, te beroerd en onfatsoenlijk om hun hond goed uit te laten. En als het dan per ongeluk in het pand gebeurt, zeggen ze dat de schoonmaker het maar moet opruimen.”

Vrijwilligerswerk

Sowieso is het een groot probleem om VvE-bestuurders te vinden. Wel begrijpelijk, tekent een lezer aan. „Het is belachelijk hoeveel vrijwilligerswerk er verzet moet worden door het bestuur. En aan hoeveel regels ze moeten voldoen. En wat een ongeloflijke hoeken er in een pand wonen. Voor de één is het nooit genoeg wat er gedaan wordt. Niemand wil een parkeerplaats, de garage, tuin of lift helpen schoonhouden. Maar een verhoging van de servicekosten geeft ook weer gezeur.”

BEKIJK OOK:

Steeds weer bevangen door onze vve-fobie

Eigen Huis tekent aan dat er zo'n grote vraag naar VvE-beheerders is dat die het werk vaak ook niet meer aankunnen. „Vooral kleinere VvE's melden dat de beheerder heel weinig tijd voor ze heeft. Soms zeggen ze zelf het contract op omdat ze overlopen van het werk.”

Een beperkt aantal VvE-beheerders heeft zich aangesloten bij belangenorganisaties, zoals VGM NL. Bestuurslid René Brinkhuijsen zegt dat beheerders zelf ook tegen allerlei problemen oplopen. „De lontjes worden korter. Dat leidt in en rond VvE-vergaderingen steeds vaker tot escalaties en incidenteel zelfs tot onderlinge bedreigingen, steeds vaker ook aan het adres van het bestuur en aan het adres van de beheerder.”

Betrokkenheid

Anderszijds ziet hij 'afnemende betrokkenheid' van leden en 'onderbezetting en onenigheden' binnen besturen. Volgens Brinkhuijsen is 'verouderde wetgeving' ook een probleem. „Denk aan de vaak ingewikkelde regels om te komen tot besluiten, bijvoorbeeld aan het vereiste quorum en de benodigde meerderheid bij het nemen van besluiten. Het is nog steeds niet volledig toegestaan om te vergaderen via een videoverbinding.”

BEKIJK OOK:

Eigen Huis: 'Verduurzamen appartementen loopt vast'

Eigen Huis pleit ervoor om de kwaliteit van de VvE-beheerder beter te waarborgen met een beheerderscertificaat. Volgens Brinkhuijsen van VGM NL bestaat er al een certificering (BRL 5016) die professionaliteit van de beheerder van een VvE regelt.

Brinkhuijsen: „Bovendien wordt door de Raad voor Onroerende Zaken gewerkt aan een modelovereenkomst VvE beheer, met als doel om te komen tot een gebalanceerde standaard immers: de VvE's, hun leden, de beheerders en de overheid dienen te handen ineen te slaan.”

DFT Dagelijks

Elke ochtend het belangrijkste financiële nieuws.

Inschrijven

Lees hier ons privacybeleid.



BEKIJK MEER VAN

LAATSTE NIEUWS

DFT

- 11:53 **Overheid: losgeld betalen aan... cybercriminelen moet stoppen**
- 11:33 **Tumult in de VvE: korte lontjes en... ruzie met beheerders**
- 11:11 **EIB: bouw kan versnellen tot 100.00... woningen per jaar**
- 10:08 **Baas HBO geeft trollen op sociale media toe**
- 09:48 **Beursblog: Shell koelt af in hogere AEX; Brunel hard onderuit**
- 09:36 **Veel problemen bij VvE's: 'Veel... mensen beseffen dit niet'**



MEEST GELEZEN

- PREMIUM** 07:00 | Financieel
1 Nieuwe Tesla goedkoper dan occasion; drama voor handelaars en leasebedrijven
- PREMIUM** 02 nov. | Financieel
2 Enorme afboekingen projecten groene stroom: 'Windsector is kapot'
- PREMIUM** 02 nov. | Geld
3 Nederlander belandt in Italiaans horrorhospitaal, verzekeraar weigert vlucht naar huis te betalen
- PREMIUM** 02 nov. | Geld
4 Koper appartement baalt vaak van VvE
- PREMIUM** 02 nov. | Geld
5 Man moet erectiepillen zelf betalen, ook al heeft hij ze nodig om 'goed te functioneren als man'


 Veilig betalen 14 dagen bedenktijd

De Telegraaf WEBSHOP

Mario Russo Full Zip Cardigan

- ✓ Eenvoudig te combineren
- ✓ Een hoog draagcomfort dankzij de stretch
- ✓ Warm en comfortabel tijdens koude dagen
- ✓ Verkrijgbaar in verschillende kleuren

€ 29,99 ~~€ 39,99~~

Bekijk nu

Denver DAB-48 DAB+ Radio

€ 37,99 ~~€ 49,99~~

-23%

Luxe Lederen Handschoenen

€ 14,99 ~~€ 22,99~~

-70%

Meer van De Telegraaf Webshop