

IN GESPREK MET WEERTS ADVOCATEN.

DOOR: WILFRED BOERRIGTER
OPRICHTER VVE CENTRAAL

Ik word verwelkomd door twee zeer enthousiaste dames in het centrum van Rotterdam. Ik heb een gesprek met Mafalda Weerts en Hanan Ouazzani Chahdi van [Weerts Advocaten](#), een echt Rotterdams advocatenkantoor. Nuchter, praktisch en met een hele dosis humor. Piet van Herwijnen, voorzitter van de Branchevereniging Beheerders Verenigingen Van Eigenaars (BBVvE), heeft mij bij hen geïntroduceerd.

Het kantoorpand waarin Weerts Advocaten sinds 2007 is gevestigd werd destijds beheerd door Piet. Als beheerder van de VvE wilde hij op het dak van het kantoor en vond dat Mafalda & Hanan hem daar toegang toe moesten geven. Dat ging niet zonder slag of stoot maar daarmee werd wel de basis gelegd voor een langdurige samenwerking.

PROFESSIONALISERING

Beide dames merken op dat er heel veel aandacht besteed moet worden aan het professionaliseren van VvE's. Dit komt door de groei in regelgeving en complexiteit rondom het appartementsrecht. Er wordt steeds meer deskundig en adequaat optreden verwacht van het bestuur en de beheerders en juist hieraan schort het vaak bij alle betrokken partijen. Probleem is dat de geleverde dienst lastig te controleren valt.

Wat doe je bijvoorbeeld wanneer de beheerder en de bestuurder in 1 persoon verenigd zijn? Dat is een hele linke boel. Je zal jezelf niet snel aansprakelijk stellen. Misstanden komen dan pas aan de orde bij verandering van bijvoorbeeld een beheerder en dan is het leed vaak al geschied.

Het mooie van de problematiek rondom een VvE voor Mafalda Weerts is dat het raakvlakken heeft met het bestuursrecht, een rechtsgebied waar ze van begin af aan al een grote affiniteit mee heeft. In de jaren dat Hanan & Mafalda bezig zijn met VvE's hebben ze veel pijnlijke situaties meegemaakt. Direct volgt een voorbeeld dat betrekking heeft op de controleverplichting van een VvE wanneer ze een aannemer inschakelen. Als een aannemer niet aan zijn verplichtingen

voldoet, bijvoorbeeld door illegale werknemers (zonder tewerkstellingsvergunning) te werk te stellen, dan is dat niet alleen een probleem van de aannemer, maar uiteindelijk ook voor de VvE.

LANDELIJKE VERSCHILLEN

Weerts advocaten is landelijk actief en ervaart duidelijke regionale verschillen. De gemeente Den Haag is in positieve zin veel meer betrokken bij de ontwikkeling van het appartementsrecht en neemt daarin het voortouw. In Rotterdam ervaren Mafalda & Hanan onderlinge verdeeldheid bij zowel de gemeente als bij de banken en verzekeraars. De rechtspositie van een VvE is compleet anders dan die van een particulier. Mafalda en Hanan onthouden een constructief contact met diverse bancaire en financiële instellingen. Bij deze instellingen ontbreekt voor de VvE een vast aanspreekpunt.

Deze verdeeldheid en het feit dat heel veel organisaties te weinig toegespitst zijn op VvE's levert bij VvE's en de beheerders veel frustratie op. VvE's en beheerders willen graag één centrale plek hebben waar ze naar toe kunnen gaan. Gelukkig dringt dit bewustzijn ook steeds meer door bij commerciële dienstverleners. Mafalda & Hanan signaleren bijvoorbeeld dat de Rabobank betrokken is bij VvE's in Rotterdam met oa een taskforce die zich richt op de VvE's en de beheerders.

HOE IS WEERTS ADVOCATEN BETROKKEN GERAAKT BIJ DE BBVVE?

De basis is zoals al eerder aangegeven gelegd doordat Piet van Herwijnen beheerder was voor de VvE van het kantoorpand van Weerts Advocaten. Het contact tussen hen is altijd goed gebleven, op het ene voorval na dat Mafalda & Hanan geneigd waren Piet van het dak van het kantoorpand te weren. Een paar jaar geleden vertelde Piet van zijn doel om een branchevereniging op te richten en Mafalda & Hanan hebben hem op juridisch vlak ondersteuning geboden.

Juridische ondersteuning was nodig met betrekking tot de oprichtingsakte, de voorwaarden, de aansprakelijkheden en de rechtsbevoegdheden. Nu de branchevereniging een feit is, ondersteunen Mafalda & Hanan diens leden door kennis te delen door het geven van praktijkgerichte cursussen.

De BBVvE wenst meer zekerheid te kunnen bieden door middel van een certificering van professionele VvE Beheerders. Momenteel kan iedereen zich professioneel VvE beheerder noemen, hetgeen helaas al voor heel wat problemen heeft gezorgd. Een certificering zou een vergroting van de (rechts)zekerheid geven.

WAT MOET ER VERANDEREN?

- Een belangrijke stap dient te worden gerealiseerd op het gebied van de wetgeving. Het moet eenvoudiger toepasbaar worden en meer gerelateerd worden aan de praktijk. .
- Er moet meer aandacht besteed worden aan structurele kennisoverdracht. De bouwtechnische kennis die beschikbaar is binnen of voor de VvE wordt steeds belangrijker.
- De druk op het bestuur en de VvE beheerder ten aanzien van kennis wordt ook steeds hoger. En ook bij eigenaren is een mentaliteitsverandering gaande, ze worden steeds mondiger en eisen hun rechten op. Als beheerder of bestuurder wordt het noodzakelijk om je hier beter voor indekken. Appartementseigenaren zijn de grootste vijand voor aansprakelijkheden.

WAAROM APPARTEMENTSRECHT?

Het bestuur van de VvE is cruciaal en wanneer het rommelt binnen het bestuur en met een beheerder van de VvE levert dat nijpende situaties op, waarvan appartementseigenaren vaak in financieel opzicht de dupe zijn. . De ontwikkelingen op het gebied van het appartementsrecht heeft de bijzondere aandacht van de beide dames.

TIPS VOOR IEDERE VvE

In ieder gesprek eindig ik met de vraag welke tips mijn gesprekspartners hebben voor de lezers van VvE Centraal. Mafalda Weerts en Hanan Ouazzani Chahdi willen deze drie tips graag onder de aandacht brengen:

1. Beheer en bestuur dienen bij voorkeur gescheiden te blijven
2. Beheersovereenkomsten dienen voor bepaalde tijd overeen gekomen te worden met een optie tot verlenging
3. Blijf als eigenaar kritisch en controleer regelmatig ook het VvE bestuur

U kunt hier meer lezen over [Weerts Advocaten](#) en de [rechtsgebieden](#) waar zij zich op richten.

OVER VVE CENTRAAL

Sinds mei 2011 is VvE Centraal de site voor onafhankelijke informatie over het onderwerp “Vereniging van Eigenaars”. Een plek waar de VvE daadwerkelijk centraal staat, samen met haar leden. Met VvE Centraal is dé centrale plek gecreëerd waar iedereen die geïnteresseerd is in de VvE naar toe kan gaan. Met VvE Centraal beloof ik dat u gratis en onafhankelijke informatie zult vinden, waar u ervaringen kunt delen en in contact kunt komen met dienstverleners die de belangen van de VvE ook centraal hebben staan.