

Geachte commissieleden,

Mijn naam is Claire Schaepelynck en ik spreek vandaag als voorzitter van een kleine VVE in Rotterdam maar ook als eigenaar van een woning. Ik wil u graag meenemen in onze situatie, die helaas exemplarisch is voor veel kleine VvE's in de stad. In deze bijdrage behandel ik 5 punten:

1. De ernstige problemen met een frauduleuze externe beheerder
2. De dynamiek binnen een VvE van twee eigenaren en de blokkades bij verduurzaming en de noodzaak van juridische stappen
3. De impact van de wooncrisis op kwetsbare VvE's
4. De onduidelijkheid rond subsidies en gemeentelijke ondersteuning
5. En tot slot: de verantwoordelijkheid van de gemeente en wat er nodig is om kleine VvE's écht te helpen

1) Externe beheerder

Vanaf het begin ging het mis. We hadden een externe beheerder die niet reageerde, geen onderhoud uitvoerde, en ons volledig liet zitten. Maar het ging verder dan dat: hij heeft geld van de VvE meegenomen, de bankrekening afgesloten, en zelfs geprobeerd om de opstalverzekering van het gebouw op te zeggen. Dat is niet alleen onprofessioneel, dat is ronduit gevaarlijk.

Dankzij een advocaat hebben we uiteindelijk een bedrag van zo'n 2000 euro terug kunnen krijgen. Maar de schade ging verder dan geld. Het kostte ons enorm veel tijd, energie en mentale ruimte. En ik vraag me af: hoeveel mensen geven het op voordat ze überhaupt beginnen? Want zonder juridische kennis, zonder netwerk, zonder doorzettingsvermogen... is dit bijna niet te doen.

Gelukkig hebben we VvE010, die ons enorm heeft geholpen. Maar dat is omdat wij hen weten te vinden. Omdat we durven te bellen. Wat als je die stap niet durft te zetten? Wat als je niet weet waar je moet beginnen?

2) Blokkades/dynamiek VVE

Onze VvE bestaat uit twee eigenaren. Ik ben er één en wist in het begin niet wat er speelde. Alleen omdat ik goede contacten had met de nieuwe verhuurder kon ik achter komen van wat er allemaal speelde:

De andere eigenaar is een verhuurder die zijn appartement illegaal heeft gesplitst in twee eenheden. Hij vraagt 1000 euro per etage—dus 2000 euro netto per maand—terwijl de ramen kapot zijn, de kozijnen verrot, en het onderhoud zwaar achterloopt.

We willen investeren in verduurzaming: HR++ glas en goed onderhouden kozijnen. Dat zijn geen luxe wensen. Dat zijn basisvoorwaarden in deze tijd van energiecrisis en klimaatambities. Maar de andere eigenaar frustreert alles. Hij blokkeert elke poging tot verbetering. Hij weigert mee te werken aan verduurzaming. Door zijn blokkades zijn we opnieuw genoodzaakt om een dure advocaat in te schakelen. Zelfs als de rechter ons gelijk geeft, moeten we volgens de splitsingsakte alsnog 60% van de kosten dragen. Dat voelt machteloos. We zitten met een huisjesmelker die al dertien jaar lang heeft geprofiteerd van het systeem, nooit onderhoud heeft gepleegd en het appartement laat verloederen. Terwijl wij als nieuwe, actieve eigenaars vastlopen en straks de hoge kosten moeten dragen voor herstel en vervanging.

De renteloze lening die beschikbaar is, is een goed initiatief. Maar in de praktijk is het niet voldoende: alleen al de kozijnen en ramen van het hele pand kosten meer dan €50.000.

En wat een stress om ons best te doen om de huurders te helpen in deze situatie. Gelukkig heb ik een juridische achtergrond en heb ik lang in het sociaal werk gezeten. Daardoor wist ik hoe ik het Huurteam, de Huurcommissie en Handhaving moest inschakelen om de huurder te helpen. Maar laten we eerlijk zijn: dat is niet vanzelfsprekend. Niet iedereen heeft die kennis of ervaring. Niet iedereen durft die stappen te zetten.

Daarom pleit ik voor een meldpunt bij de gemeente—niet alleen voor huurders, maar ook voor mede-eigenaren. Want ik wil ook kunnen melden dat het onderhoud niet op orde is!

3) Wooncrisis en kwetsbare VvE's

De wooncrisis dwingt mensen om appartementen te kopen waar de VvE niet op orde is. Dat is een stille ramp. Mensen kopen een woning, maar krijgen er een juridische strijd bij. En dat is niet eerlijk.

Wat zou helpen? Meer contact met andere VvE's die wél willen meewerken. Een netwerk. Een platform. Een plek waar je ervaringen kunt delen en elkaar kunt versterken. Want samen kom je verder. Maar nu voelt het alsof je er alleen voor staat.

4) Subsidies en ondersteuning

Als dit conflict achter de rug is, wacht ons nog een berg uitzoekwerk. Waar vraag ik subsidie aan? Doe ik dat als VvE, of als individuele eigenaar? Bij de gemeente? Bij het Rijk?

Er is geen duidelijke route. Geen centraal aanspreekpunt.

Daarom pleit ik voor:

- Eén vaste contactpersoon per wijk voor kleine VvE's via VVE010

- Een meldpunt voor achterstallig onderhoud bij de Gemeente, ook voor mede-eigenaren MET handhaving
- Juridische en praktische ondersteuning bij verduurzaming waaronder duidelijke subsidieprocedures
- En een netwerk voor VvE's die willen samenwerken

6. Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Wat ik voel is dat we als kleine VvE's zijn losgelaten. De gemeente heeft grote ambities op het gebied van duurzaamheid. Maar laat de kleinste schakels in het systeem aan hun lot over.

Dat moet anders.

Wij willen meedoen. Wij willen verduurzamen. Maar dan moet de gemeente ons ook zien. Ons ondersteunen. En ons begeleiden.

Tot slot: Ik sta hier niet alleen voor mijn eigen situatie. Ik weet dat veel VvE's willen bijdragen aan een duurzamer Rotterdam, maar vastlopen in bureaucratie, onwil van mede-eigenaren, en een systeem dat hen niet beschermt.

Dank voor het luisteren.