



## **Internetconsultatie Tijdelijk besluit experiment nabijheidsrechter**

Amersfoort, 14 februari 2024

Bij deze reageert Vereniging Eigen Huis in het kader van de internetconsultatie Tijdelijk besluit experiment nabijheidsrechter.

Vereniging Eigen Huis is de belangenbehartigingsorganisatie van huiseigenaren én van Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Als consumentenorganisatie onderschrijven we het belang van een laagdrempelige, eenvoudige, betaalbare en snelle procedure voor het beslechten van geschillen. Vereniging Eigen Huis juicht het dan ook toe dat er experimenten worden gedaan om dit doel te bereiken.

### **Graag uitbreiden naar VvE's en conflicten over niet-naleving van besluiten en afspraken**

In het ontwerp voor het Tijdelijk besluit experiment nabijheidsrechter is de mogelijkheid om gebruik te maken van de procedure bij de nabijheidsrechter voorbehouden aan uitsluitend natuurlijke personen. VvE's lijken dus geen gebruik te kunnen maken van het experiment omdat zij een rechtspersoon zijn. Het lijkt erop dat volgens de voorgestelde regeling wel appartementseigenaren onderling een geldvordering van maximaal 5000 euro kunnen voorleggen. Dit terwijl de behoefte ook onder VvE-bestuurders om een VvE-geschil met een appartementseigenaar op een laagdrempelige manier op te lossen groot is. Daarnaast zou het welkom zijn als niet alleen geldvorderingen kunnen worden voorgelegd aan de nabijheidsrechter maar ook conflicten over besluiten en andere afspraken (bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement) die niet worden nageleefd.

### **Minnelijke oplossing**

Uit onderzoek in opdracht van Vereniging Eigen Huis blijkt dat geschillen een bron van frustratie vormen voor zowel appartementseigenaren als VvE-bestuurders.

<https://www.eigenhuis.nl/nieuws/appartementskopers-denken-te-rooskleurig-over-vve>

Naar aanleiding van dit onderzoek bepleit Vereniging Eigen Huis dat er landelijk een laagdrempelige en goedkope mogelijkheid komt om geschillen binnen VvE's op te lossen. Om de verstandhoudingen binnen de VvE zo goed mogelijk te houden zou de nadruk moeten liggen op het bereiken van een minnelijke oplossing. Daarom is het interessant om de diverse lopende initiatieven zoals de Haagse wijkrechter, de Overijsselse overlegrechter, de Rotterdamse en Zeeuwse regelrechter maar ook "voorRecht" (een initiatief van de rechtspraak in het arrondissement Noord-Holland) te volgen en te evalueren of dit breder kan worden uitgerold.

### **Voortgang en evaluatie**

De vereniging is zeer geïnteresseerd in de evaluatie van dit tijdelijk besluit en de lopende pilots en denkt daarin graag mee, mogelijk met gebruikmaking van ervaringen van onze achterban.