

Conflict over de verdeling van de kosten van de verwarming binnen de VvE

Beginsituatie

Ik werd via het mediationbureau van de rechtbank gevraagd op te treden als mediator in een conflict tussen het bestuur van de VvE en een lid. In het intakegesprek met het bestuur van de VvE en het betrokken lid (*familie Jansen*) bleek het te gaan om een discussie over de afrekening van de kosten van de verwarming binnen de VvE. De familie Jansen kreeg hun appartement niet warm en ontving wel de rekening voor de warmtelevering. Er was al veel discussie binnen de vereniging over de eerlijkheid van de verdeling van deze kosten. In de splitsingsakte was bepaald dat dit naar rato van het m²

oppervlak van ieder appartement geschiedt. De partijen wensten een onafhankelijke derde die dit kon oplossen zonder dat deze kwestie de overigens goede verhoudingen in het appartementencomplex zouden gaan beïnvloeden.

Mediation

In de eerste mediationbijeenkomst is, na de ondertekening van de mediation-overeenkomst, afgesproken dat ik persoonlijk ter plaatse poolhoogte ging nemen. De verwarmingsbuizen met de hand voelend concludeerde ik dat er een verkeerde afstelling van de doorstroming of een verstopping moest zijn, omdat er een aanmerkelijk temperatuurverschil was in de aanvoerleidingen van de centrale verwarming. Mij bleek dat de aanvoerleiding van de centrale verwarming naar het appartement van de familie Jansen aanmerkelijk kouder aanvoelde dan die naar het naastgelegen appartement. Ik adviseerde om een installatie-adviesbureau een opdracht te geven om e.e.a. nader te onderzoeken. Aldus werd besloten en opgedragen. De uitkomst was hilarisch: er bleek een stuk van een bezemsteel in de leiding te zitten. Hier was duidelijk sprake van kwade opzet. Het terugzoeken in de opleveringsrapporten gaf geen uitsluitsel. Uit de bij de verkopende partij opgevraagde bouwverslagen bleek dat de uitvoerder van de hoofdaannemer de voorman van de installateur van het werk had gestuurd, vanwege een andere kwestie. Ondertussen was dat installatiebedrijf failliet. De hoofdaannemer was zo coulant om voor zijn rekening onmiddellijk een andere installateur in te schakelen om de schade te herstellen. Deze installateur heeft het ebstuur ook geadviseerd om de warmteverrekening op basis van warmtemeters te doen plaatsvinden.

Resultaat

Probleem opgelost. Iedereen tevreden. Spanningen binnen de VvE voorkomen. De familie Jansen zit er nu ook warmpjes bij.

Voordelen mediation met een deskundige en ervaren mediator:

- *partijen kunnen vertrouwen op een doortastende en praktische aanpak;*
- *mediation kost aanmerkelijk minder emotionele energie én minder tijd en geld dan andere procedures.*