

Vereniging voor Mandelig eigendom Randwijck



Adres secretariaat: VMER.Randwijck@gmail.com

Plantijndomein 14 Maastricht

Website VMER: <https://www.vmer-randwijck.net>

IBAN: NL98 INGB 000 770 44 21

t.n.v. VMER, 6229 GP Maastricht

Mandelig eigendom: wat betekent dat?

Ons gebied (parkeerplaatsen, brandgangen, verlichting, slagboom en gezamenlijk terrein) is juridisch vastgesteld als **mandelig eigendom**. Dat betekent dat **alle woningeigenaren gezamenlijk eigenaar** zijn en dat niemand dit eigendom kan opzeggen of afzonderlijk verkopen.

Deze regels volgen uit het **Burgerlijk Wetboek (Boek 5, art. 60–69)** en uit de notariële akten bij de woning.

Alle eigenaren hebben daardoor:

- een **recht** op gebruik van het terrein
- een **verplichting** tot bijdragen aan noodzakelijk onderhoud
- een **gedeelde verantwoordelijkheid** voor beheer en veiligheid

Alle eigenaren hebben aansprakelijkheid en zijn gezamenlijk verantwoordelijk als er schade of ongelukken ontstaan door slecht onderhoud.

Geen VvE, wel een vereniging

Er is **geen VvE** die beslissingen kan afdwingen.

We hebben wel een **vereniging** die door een deel van de eigenaren wordt gedragen.

Lidmaatschap is vrijwillig, maar alle eigenaren worden geïnformeerd en kunnen meedenken.

De vereniging heeft **geen automatische juridische zeggenschap**, maar fungeert als **praktisch uitvoerend orgaan**, omdat mandeligheid in een blok met 76 adressen niet goed functioneert zonder organisatie.

Wat gebeurt er als niemand initiatief neemt?

Ons mandelige terrein wordt gezamenlijk beheerd.

Maar als niemand initiatief neemt:

- Raakt het terrein verwaarloosd
- Ontstaat er onveiligheid in brandgangen
- Lopen we juridische risico's
- Stijgen de kosten door achterstallig onderhoud
- Waarde van woningen daalt
- Komt de besluitvorming volledig stil te liggen

De wet regelt dat alle eigenaren moeten bijdragen aan onderhoud, maar de wet regelt niet wie de leiding neemt!

Daardoor kunnen er bij grotere mandelige eigendommen, noodzakelijke maatregelen vastlopen door passiviteit van mede-eigenaren.

Met andere woorden, als niemand iets doet, gebeurt er niets!

Daarom organiseert onze vereniging het beheer, zodat het mandelige eigendom veilig, verzorgd en functioneel blijft voor iedereen.

Als een kleine groep initiatief neemt en transparant werkt, ondersteunt de rechter dat. Mits de eigenaren binnen de mogelijkheden die er zijn geïnformeerd worden en mee kunnen praten.

Waarom lid worden van de vereniging?

Ons mandelig eigendom hoort bij de wijk, maar vooral bij **ons allemaal**.

Door lid te worden van de vereniging draag je niet alleen bij aan een veilige en nette leefomgeving, maar ook aan een sterkere en meer verbonden buurt.

Je versterkt de sociale cohesie

Als vereniging staan we sterker dan als losse individuen.

Leden ontmoeten elkaar, wisselen ideeën uit en bouwen samen aan een buurt waarin je je thuis voelt.

- Een vereniging brengt mensen dichterbij elkaar en maakt het makkelijker om samen dingen te bereiken.
- Je blijft op de hoogte van wat er speelt.
Je praat mee over de onderhoudsplannen en volgt alle ontwikkelingen rond het mandelig eigendom.

Je hebt directe invloed

Als lid kun je:

- meepraten
- meedenken
- meebeslissen
- stemmen
- voorstellen doen

Je ideeën worden gehoord en meegenomen.

Met meer leden ontstaat meer draagvlak, meer input en betere besluiten.

Samen bewaken we de veiligheid en kwaliteit van onze woonomgeving

Van brandgangen tot parkeerplekken, we houden onze wijk veilig, toegankelijk en netjes.

Hoe meer betrokkenheid, hoe sterker de basis voor onderhoud en beheer.

Je ondersteunt een organisatie die noodzakelijk werk doet

Simpel maar waar: zonder een actieve groep gebeurt er niets.

De vereniging zorgt ervoor dat:

- zaken niet vastlopen
- problemen worden opgepakt
- onderhoud niet jaren blijft liggen
- belangen van álle eigenaren worden meegenomen

We doen het met elkaar, maar daarvoor is wél betrokkenheid nodig!

Lid worden is meedoen met de buurt!

Je maakt deel uit van beslissingen, je draagt bij aan verbetering en je staat samen sterker. Kleine moeite, groot effect.

Sluit je aan en bouw mee aan een leefbare, veilige en verbonden buurt.

Iedereen is welkom, juist jouw stem en betrokkenheid maken het verschil.

Ben je verplicht mee te doen?

Nee. Deelname aan de vereniging is vrijwillig.

Wél heeft iedere eigenaar een **wettelijke onderhoudsplicht**: ook niet-leden moeten bijdragen aan noodzakelijk onderhoud. De mandeligheid kan niet worden opgezegd en blijft verbonden aan het eigendom van de woning.

Iedere eigenaar kan altijd zijn of haar mening geven, ongeacht lidmaatschap. Dat kan eenvoudig per e-mail of tijdens de halfjaarlijkse bijeenkomsten. Zo blijft iedereen betrokken en kan iedereen meedenken over het beheer van het mandelige terrein.

Vrijwilligers en respectvolle omgang

Het bestuur bestaat volledig uit bewoners die zich **vrijwillig en zonder vergoeding** inzetten voor onze buurt. Zij steken tijd en energie in het beheer van het mandelige terrein, zodat alles veilig, netjes, betaalbaar en goed georganiseerd blijft.

Daarom is het belangrijk dat we elkaar, en zeker de vrijwilligers in het bestuur, **respectvol en netjes** benaderen. Zo houden we de communicatie open, de samenwerking prettig en de buurt een fijne plek om te wonen.

Wat is de juridische positie van huurders?

Huurders wonen wel in onze buurt en gebruiken het terrein, maar zij zijn **geen eigenaar**. Daarom vallen zij juridisch **buiten de mandeligheid**.

De mandeligheid geldt uitsluitend voor woningeigenaren: zij hebben het recht op gebruik én de plicht tot onderhoud van het gezamenlijke terrein. Huurders hebben die formele rechten en verplichtingen niet.

Toch spelen huurders in de praktijk wel een rol:

- Zij **gebruiken** de parkeerplaatsen, brandgangen en het terrein net als iedereen.
- Zij hebben **geen stemrecht** over besluiten rondom beheer of onderhoud.
- Zij kunnen **niet worden aangesproken** op financiële bijdragen of verplichtingen uit de mandeligheid.
- De **eigenaar/verhuurder** blijft volledig verantwoordelijk voor verplichtingen en voor het aanspreken van zijn of haar huurders als dat nodig is.

Huurders zijn uiteraard wél welkom om mee te denken, ideeën te delen en betrokken te zijn bij de leefbaarheid in de buurt. Alleen de formele besluitvorming ligt altijd bij de eigenaren.

Kunnen eigenaren het gebruik ontzeggen aan huurders of derden?

Kort antwoord: nee, niet zomaar.

Het mandelige terrein hoort bij het normale gebruik van de woningen. Huurders gebruiken het terrein via het recht van hun verhuurder (de eigenaar), en bezoekers of dienstverleners vallen onder normaal gebruik van de woning. Daarom kan het gebruik niet collectief worden ontzegd aan huurders of aan derden die door een eigenaar worden toegelaten.

Wel gelden er duidelijke grenzen:

Overlast, gevaarlijk gedrag of misbruik mag worden aangesproken.

Bij ernstige overtredingen kan de toegang van een specifiek individu worden beperkt.

Maar een groep als geheel (alle huurders, alle bezoekers, alle leveranciers) kan niet worden uitgesloten.

Eigenaren mogen elkaar niet beperken in het normale, veilige gebruik van hun eigendom. Dat betekent dat huurders, familie, vrienden, pakketbezorgers, zorgverleners en andere derden het terrein mogen gebruiken zolang dit netjes gebeurt.