



Congres VvE-managers 2019 De actualiteit is uitdagender dan ooit

Banken, wet- en regelgeving, energiebesparing, cybercriminaliteit en zaken doen met VvE's

De handelwijze van de Nederlandse banken, de modernisering van het appartementsrecht, cybercriminaliteit en 'sales' waren de belangrijkste onderwerpen van het Congres VvE-managers 2019, dat op 2 december jl. werd gehouden in het NBC te Nieuwegein. Het congres, dat inmiddels een jaarlijkse traditie is geworden, is een gezamenlijk initiatief van VvE Belang, VGM NL en Centraal Beheer.



De eerste presentatie was voor rekening van René Brinkhuijsen, bestuurslid van VGM NL (brancheorganisatie voor vastgoedbeheerders) en mr. Kees Oomen, directeur van VvE Belang. Zij maken zich zorgen over de handelwijze van de Nederlandse banken. "Zo langzamerhand lijkt het erop dat banken het goed functioneren van VvE's belemmeren", vond Oomen. "Het is bijna onmogelijk om een tweede bank te vinden als het spaartegoed meer dan 100.000 euro bedraagt; de kosten voor een bankrekening zijn erg hoog en banken willen nog steeds geen leningen verstrekken aan VvE's." Ook de UBO is de bestuurders een doorn in het oog: in hun strijd tegen witwassen eisen banken van VvE's een enorme hoeveelheid documenten terwijl uit Kamerstukken en

overwegingen van de politiek blijkt dat een VvE een laag risico op witwassen of terrorismefinanciering heeft en dat er mede om die reden geen registratieplicht voor zou moeten gelden. "Dit staat lijnrecht tegenover de administratieve druk en dreiging tot blokkeren van relaties die thans door banken en verzekeraars wordt uitgeoefend op VvE's om de nodige stukken voor een UBO-onderzoek aan te leveren", betoogde Brinkhuijsen. "Helaas zijn er al rekeningen van VvE's geblokkeerd. Reden: zij weigeren aan de – absurde en onterechte - bancaire eisen te voldoen." VvE Belang en VGM NL blijven samen ijveren voor wijziging van deze zinloze voorschriften.

Modernisering appartementsrecht

De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland werkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot vereenvoudiging (en uniformering) van de wet- en regelgeving van het appartementsrecht. De wettekst is klaar, evenals de tekst van de Algemene Maatregel van Bestuur (het 'VvE-besluit'). De AMvB overrulet de wet en het reglement en moet het bijvoorbeeld eenvoudiger maken om energiebesparende maatregelen te nemen. Gepleit wordt voor het afschaffen van het quorum en besluitvorming met een gewone meerderheid. In de wettekst zijn o.a. bepalingen opgenomen over de inperking van de boekhoud- en administratieplicht, het inzagerecht, de verhouding huurders-verhuurder-eigenaars en de regeling wat tot de VvE-bijdrage hoort.

Over de besluitvorming omtrent het aangaan van een geldlening wordt door juristen, beheerders en appartementseigenaars nog verschillend gedacht. De werkgroep gaat zich hier nog over buigen.

Overige onderwerpen

René Brinkhuijsen memoreerde nog enkele actualiteiten: de Geschillencommissie van VGM NL, het 'datagedreven vastgoedmanagement', dat wordt ontwikkeld, het opleidingsprogramma en de participatie in de werkgroep WMANL.

Daarna gaf hij het woord aan Fiona Hamberg, accountmanager bij het Nationaal Energiebespaarfonds. Zij gaf informatie over de VvE Energiebespaarlening (laagrentende annuïteitenlening; geen afsluitkosten; voor VvE's met minimaal 10 woonappartementen),

het Zeer Energiezuinig Pakket (ZEP) en het ZEP+. Voor die laatste pakketten kan een 30-jarige lening worden afgesloten. De lening is gebouwgebonden; de eigenaar is alleen aansprakelijk voor zijn eigen breukdeel. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de Subsidie energiebesparing eigen huis en lokale/regionale subsidies.

Cybercriminaliteit

Onder het motto 'Cyber crime; van ontkenning naar kans' gaven Danny Jaspers en Edgar Versteeg (Centraal Beheer) een inkijkje in de wereld van hackers. "Het is de grootste dreiging die op ons afkomt", stelden ze. "We moeten ons voorbereiden op digitale ontwrichting van de maatschappij. Gijzelsoftware is inmiddels een bekend begrip (en maakt nauwelijks nog indruk) net als phishing (dat steeds professioneler wordt). Datalekken kunnen ook voor grote problemen zorgen, zeker ook voor VvE-beheerders. Het is vaak onduidelijk wat de financiële gevolgen zijn, maar duidelijk is wel dat de zakelijke dienstverlening extra kwetsbaar is. Het is belangrijk dat we uit de ontkenningfase komen ('Hoe belangrijk is mijn kantoor nou helemaal voor deze criminelen?') en dat we kiezen voor beschermingsmaatregelen: firewall, antivirus etc., maar ook: iedereen verantwoordelijk maken voor cyber security (o.a. door training), een hoofdverantwoordelijke aanstellen en een budget bepalen. En vooral: zet het op de agenda. People, proces en technology moeten samenwerken voor een optimaal resultaat."

Van dun naar dik

Prof. dr. Willem Verbeke (sales en accountmanagement aan de Erasmus Universiteit) meldde dat de markt uit evenwicht is, maar dat er tevens steeds nieuwe wetmatigheden ontstaan. "Dus hebben we mensen nodig die vertellen waar het allemaal over gaat; die van de 'dikke' materie 'dunne', begrijpelijke informatie maken", stelde Verbeke. "Mensen leren van elkaar en kopiëren elkaar. Probeer daarom de eerste te zijn die iets van een ander kopieert, want dan ben je de 'expert'. De beste manier om als expert te worden gezien is: werken voor bekende klanten. Laat dus bekende klanten op je website zien, en word lid van een bekende brancheorganisatie. Certificeren is ook van belang: dat onderstreept je deskundigheid. En: maak het simpel voor de klant. Bied pakketten aan die in één oogopslag duidelijk maken wat je de klant te bieden hebt. En schrijf een blog!"
Tip voor beheerders: wees niet bang om 'koud' te bellen. Uiteindelijk leidt dat tot resultaat!

- Verslag door Carola Peters VvE Belang -