

# VGM NL heeft het druk in Den Haag



- Gabrielle Klaver
- 1 februari 2023 om 10:00
- 7 minuten leestijd

**De aankomende Wet goed verhuurderschap, het prijsplafond energie en blokverwarming bij verenigingen van eigenaren, het label C voor kantoren en ESG. Branchevereniging Vastgoedmanagement Nederland heeft het afgelopen tijd veel gesproken op ministeries en met Kamerleden, met brancheverenigingen en met experts uit de markt over uiteenlopende onderwerpen en wetsvoorstellen. Sander Groot en Ilse Kaandorp van VGM NL lichten de trends in het VvE en vastgoedmanagement toe.**

'De aankondiging van een prijsplafond energie tijdens Prinsjesdag vorig jaar was het startpunt van één van de meest intensieve lobbytrajecten voor VGM NL.' Dat zeggen Sander Groot (voorzitter) en Ilse Kaandorp (directeur) van de branchevereniging voor vastgoedmanagers VGM NL. 'De organisatie is immers ook de branchevereniging voor VvE managers,' geeft Groot aan. 'In Den Haag is er weinig kennis over Vereniging van Eigenaren (VvE's) dus ook niet hoe het prijsplafond uitwerkt bij VvE's. Het prijsplafond is een generieke regeling gericht op de consumenten met individuele meters voor stroom en gas. Doordat veel appartementencomplexen maar één aansluiting hebben, worden ze gezien als grootverbruiker. De eigenaren ontvangen daardoor geen tegemoetkoming in hun hoge energielasten. Doordat het prijsplafond niet geldt voor grootverbruikers dreigen MKB ondernemers ook buiten de boot te vallen. Ook voor deze groep huurders van commercieel onroerend goed, met name winkels, maakt VGM NL zich sterk voor een aparte regeling.'

## **Blokverwarming**

Inmiddels heeft VGM NL, die hierbij samen optrekt met VvE Belang, resultaten behaald. De twee keer 190 euro voor de hoge energierekening in november en december 2022 krijgen appartementseigenaren ook vergoed. Over de wijze waarop het energieplafond kan worden toegepast bij blokverwarming wordt nog gesproken, maar met de toezegging van de minister dat ook appartementseigenaren compensatie ontvangen is een rechtsongelijkheid voorkomen.

Het wetsvoorstel Goed verhuurderschap is één van de aspecten waar VGM NL dit jaar in Den Haag mee bezig is geweest. Het was een druk jaar in Den Haag, want de organisatie had ook te maken met de regulering van de middenhuur, het voorkomen van discriminatie op de huurwoningmarkt, standaard screening, het voorkomen van huisuitzettingen en vroegsignalering van schulden, de inkomensafhankelijke huurverlaging, transparante aanvangshuren en servicekosten. Groot: 'De maatregelen voor de middenhuur en de Wet goed verhuurderschap hadden een langere aanloop en hadden we dus meer tijd voor. Gelukkig weten we de weg in Den Haag en kennen we de juiste personen.'

## **Servicekosten**

De kale aanvangshuurprijs is bijvoorbeeld gebaseerd op het aantal WWS-punten (Woningwaarderingstelsel). Als de regulering van het middelsegment is doorgevoerd vallen huurwoningen met een kale huurprijs tot 1.100 euro onder het WWS. Servicekosten komen daar nog bovenop.' Kaandorp: 'We zien nu nieuwe woonconcepten ontstaan waarbij de huur relatief laag is, maar de servicekosten fors, omdat je bijvoorbeeld voor de studieruimte, de gym, het zwembad en de wasmachine apart moet betalen. Hoe gaan we daar mee om? En worden deze diensten door alle huurders betaald, ook als je er geen gebruik van maakt? Voor bewoners zijn de totale huisvestingslasten, dus kale huur plus servicekosten, immers bepalender dan een kale huursom.'

*We zien nu nieuwe woonconcepten ontstaan waarbij de huur relatief laag is, maar de servicekosten fors*

De Wet goed verhuurderschap gaat per 1 juli 2023 in en VGM NL is daar samen met de IVBN (vereniging van institutionele beleggers) in opgetrokken richting Den Haag. Kaandorp: 'Samen met onze opdrachtgevers en andere verhuurders en huurbemiddelaars staan we voor goed verhuurderschap; geen discriminatie en intimidatie, een transparante huurprijs en hoor en wederhoor. Gemeenten krijgen op basis van de Wet goed verhuurderschap instrumenten om malafide verhuurders aan te pakken. Zo kunnen gemeenten op wijkniveau een verhuurvergunning invoeren en een meldpunt inrichten.'

Samen met de Vereniging Nederlandse Gemeenten gaan VGM NL en een aantal andere brancheorganisaties een modelverordening opstellen zodat de regionale uitvoering van de nieuwe wet zo uniform mogelijk wordt.

## **Mystery caller**

Discriminatie is een issue sinds er een onafhankelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bereidheid van verhuurbemiddelaars en makelaars om mee te gaan in een verzoek van een verhuurder om te discrimineren bij het toewijzen van huurwoningen. Uit het onderzoek is gebleken dat 38 procent van de verhuurbemiddelaars niet direct laat blijken dat er geen ruimte is om in te gaan op discriminerende verzoeken toen zij gebeld werden door een mystery caller die zich voordeed als eigenaar van huurwoningen. Groot: 'VGM NL en haar leden zijn tegen discriminatie, dat bij wet verboden is. Elke schijn dat er mee wordt gewerkt aan discriminatie kan simpelweg worden weggenomen als de screeningsprocedures worden toegepast.' Kaandorp: 'Een objectief standaard screeningsproces voorkomt problemen aan de voorkant.'

Naast het actuele issue dat het energieplafond voor VvE's is, staan er een aantal andere structurele onderwerpen op de lobby agenda. De belangrijkste is de modernisering van het appartementsrecht. Dat de besluitvorming binnen een VvE op de juiste wijze plaats vindt is van groot belang, het gaat immers om eigendomsrechten. De wijze waarop besluitvorming in een VvE is geregeld is vastgelegd in het reglement van splitsing en is afhankelijk van het moment van oprichting. Al deze specifieke regels vertragen de besluitvorming over bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen binnen de VvE enorm. De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL), waarin René Brinkhuijsen VGM NL vertegenwoordigt, werkt aan een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die die de verschillende reglementen die er nu voor VvE's bestaan zal gaan overkoepelen. Kaandorp: 'Het zou makkelijker zijn als het geüniformeerd en versimpeld werd waardoor de besluitvorming over investeringsbeslissingen aanzienlijk kunnen versnellen.'

## **Verduurzaming**

VGM NL heeft bovendien ideeën hoe bijvoorbeeld de verduurzaming iets meer gestimuleerd kan worden. Groot: 'De subsidieregelingen voor VvE's zijn vernieuwd. Er is nu al subsidie beschikbaar vanaf één energiebesparende maatregel. Het is echter een gemiste kans dat deze subsidie lager is dan bij twee energiebesparende maatregelen. Het zou goed zijn als die hogere subsidie ook uitgekeerd kan worden als er slechts één maatregel wordt uitgevoerd.'

## *De kantoren die onze leden managen hebben meestal een label C of hoger*

Vanaf 1 januari 2023 moeten kantoren beschikken over minimaal een C-label, maar nog niet alle kantoren beschikken daarover. Groot: 'Voor onze leden speelt dat eigenlijk niet, de kantorenvorraad die zij managen hebben meestal een label C of hoger. De kantoren die nog geen label C hebben, zijn vooral overheidsgebouwen. Maar onze taak is nu om onze leden erop te wijzen dat het niet ophoudt bij label C. In 2025 vindt een herijking van de labels plaats en de verwachting is dat het volgende minimum het huidige label A zal worden. Als beleggers willen verduurzamen kunnen zij beter direct anticiperen op de toekomstige eisen.'

## **ESG**

Kaandorp: Duurzaam is breder dan alleen energiebesparing. We spreken over ESG, Environment, Social en Governance. Naast de milieu aspecten zijn de sociale aspecten minstens zo belangrijk.' Waar heb je het dan over bij vastgoedmanagers? Groot: 'Dan denk je aan het stimuleren van duurzame leefgemeenschappen binnen een woonomgeving, verbindingen met en in de directe omgeving met als doel een veilige en gezonde leefomgeving te creëren.'

VGM NL ziet het als taak om de regelgeving op het vlak van duurzaamheid vanuit Brussel, waarvan er behoorlijk wat op stapel staat, goed in de gaten te houden. Kaandorp: 'Communiceren naar de leden gaan we doen aan de hand van tijdlijnen voor CO2 reductie (E) en sociale wetgeving (S). De G staan voor de wijze waarop de regels worden ingevoerd.'

Ook in het commercieel vastgoed speelt de verduurzaming bij VGM NL. Kaandorp: 'Bij de commerciële vastgoedadviseurs is veel kennis over verduurzaming in huis. Maar de vertaling hoe bijvoorbeeld de CO2 te reduceren op day-to-day basis is echt iets dat op het bordje van de vastgoedbeheerder komt te liggen. Bij die vertaalslag helpen wij.'