

Aan: Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken

Email: cie.bzk@tweedekamer.nl
CC: rdinmahomed@publicmatters.nl

Datum: 14 mei 2024

**Onderwerp: Inbreng branchevereniging VGM NL procedurevergadering Vaste commissie BZK
23 mei 2024**

Geachte heer Honsbeek,

Op 23 mei as. vergadert de Vaste commissie voor Binnenlandse Zaken tijdens de procedurevergadering over de agenda rondom de woningmarkt en volkshuisvesting. Vanuit VGM NL, Vastgoedmanagement Nederland, willen wij graag onze zorgpunten rondom de Wet kwaliteitscontrole incasso (Wki) onder de aandacht brengen. Vastgoed- en VvE managers vallen onder de reikwijdte van de Wki, ons inziens een onbedoeld nevenaffect.

De Wki is per 1 april 2024 ingegaan, met als doel om consumenten te beschermen tegen malafide incassopraktijken. De wet beoogt de kwaliteit en integriteit van incassobureaus te waarborgen en misstanden in de incassomarkt tegen te gaan. Helaas is bescherming van consumenten tegen malafide praktijken van incassobureaus, die van hoge aanmanings- en boetekosten hun verdienmodel hebben gemaakt, noodzakelijk. Vastgoed- en VvE beheerders zijn geen incassobureaus. Vastgoed- en VvE managers beheren (huur)woningen in opdracht van professionele particuliere (institutionele) vastgoedeigenaren en eigenaren van appartementsrechten, verenigd in een VvE. Sporadisch betreft de incasso door een vastgoedmanager huur van een zakelijke huurder die ZZP-er of Vof is.

Voor wat betreft het incasseren van huur is de Gemeentelijke Wet Vroeg signalering van toepassing. Verhuurders behoren tot de signaalpartners. Zodra er een achterstand in betaling van huur dreigt, doet een vastgoedmanager melding bij de gemeente. Een gemeente biedt vervolgens hulp aan om schulden te voorkomen. Tevens is al de Wet Goed Verhuurderschap van toepassing. Door deze wet verhuren vastgoedmanagers passend bij een inkomen van potentiële huurders, is de informatieplicht van toepassing en kunnen malafide praktijken worden gemeld bij gemeentelijke meldpunten.

De primaire taak van vastgoed- en VvE managers is het technische- en administratieve beheer en de verhuur van woningen. Om deze taken goed uit te voeren hebben vastgoed- en VvE managers vakbekwame medewerkers in dienst, worden vorderingen gespecificeerd, is de administratie op orde en geldt er een informatieplicht. Indien het desondanks niet goed verloopt, is het gemeentelijke meldpunt beschikbaar.

Het verdienmodel van een vastgoed- en VvE beheerder zit in het tarief dat hij ontvangt van zijn opdrachtgever. Vastgoed- en VvE managers maken hierover langetermijnafspraken met vastgoedeigenaren. Stapeling van wetgeving die alleen forse administratieve en financiële lasten tot gevolg heeft, dient te worden herzien.

Aangezien de investering die vastgoed- en VvE managers moeten doenvóór 1 april 2025, de uiterste inschrijfdatum in het register, zijn zeer fors. We doen dan ook een zeer dringend beroep de Wet kwaliteitscontrole incasso (Wki) zo spoedig mogelijk te evalueren en aan te passen.

Ons verzoek is om tijdens de procedurevergadering de zorgen, zoals die hierboven opgenoemd zijn vanuit VGM NL, mee te nemen in nog in te plannen commissiedebatten over het woningbouwbeleid en de vastgoedmarkt. Mocht u aanvullende vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Ilse Kaandorp, i.kaandorp@vgm.nl, telefoonnummer 06-10892507.

Met vriendelijke groeten,

Ronald de Nas
VGM NL, portefeuille Wonen

René Brinkhuijsen
VGM NL, portefeuille VvE management