

PERSBERICHT

Verzonden op 3 december 2015

### **Kansen en uitdagingen voor de VvE-beheerder:**

#### **Mag de beheerder nog bemiddelen bij verzekeringen? Én: pro-activiteit gevraagd bij verduurzaming**

**Professionele VvE-beheerders staan voor een aantal uitdagingen van formaat. De verenigingen van eigenaars die zij in beheer hebben, stellen steeds hogere eisen als het gaat om pro-activiteit op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast krijgen beheerders te maken met strengere eisen op het gebied van advisering en bemiddeling in verzekeringen. Dat brengt voor hen de nodige risico's met zich mee. Op donderdag 3 december werden ca. 220 VvE-beheerders in het Achmea Congrescentrum in Zeist bijgepraat over deze onderwerpen. De bijeenkomst was georganiseerd door Stichting VvE Belang, brancheorganisatie VGM NL en Centraal Beheer.** Kees Oomen, directeur van VvE Belang en René Brinkhuijsen, bestuurslid VGM NL, gaven een kort overzicht van de actualiteit rond de vereniging van eigenaars en het VvE-beheer. "De Wet Verbetering VvE's, die de VvE verplicht tot een bepaalde vulling van het reservefonds, de kwesties rond de gemengde complexen (eigenaars en huurders), de Warmtewet in relatie tot de gemengde complexen; het zijn allemaal zaken waarmee de VvE-beheerder direct of indirect te maken krijgt. Echter: veel ingrijpender zijn de regels rond advisering en bemiddeling bij het afsluiten van verzekeringen én de pro-activiteit van de beheerder als het gaat om verduurzaming van de complexen die ze in beheer hebben." Op beide onderwerpen gingen specialisten in.

#### **Advies en bemiddeling verzekeringen**

VvE-beheerders die nu in hun beheerscontract hebben staan dat een van hun taken is 'het verzekerd houden van het gebouw' zijn gewaarschuwd: vanaf 24 december 2015 dient een aanvraag tot een vergunning te zijn ingediend bij Autoriteit Financiële Markten, vertelde Roland van Kranenburg (AFM). Er is echter wel besloten tot een overgangsregeling waarbinnen de beheerders in de gelegenheid worden gesteld om te voldoen aan gestelde eisen

"Alles wat meer inhoudt dan het doorgeven van naam, adres- en telefoon/e-mailgegevens, valt onder bemiddeling", stelde hij. "De beheerder mag wel gewoon de premies blijven innen en de schades afhandelen. Op basis van onderzoeken uit de markt controleren wij of de beheerder zich aan de wet houdt."

Beheerders hebben vier opties:

1. Niet meer bemiddelen c.q. adviseren (en dus hun VvE's melden dat ze hun verzekeringen zelf moeten regelen)
2. Verbonden bemiddelaar worden bij één verzekeraar
3. Aangesloten onderneming worden zonder zelfstandige Wft-vergunning bij een Centrale Organisatie (bijvoorbeeld een makelaar in verzekeren) die wél beschikt over de vereiste vergunning
4. Zelf de vergunning aanvragen (daarvoor moet de beheerder dan wel voldoen aan een aantal eisen, waaronder de opleiding tot Adviseur Schadeverzekeringen).

#### **Kies!**

Het aanvragen van de vergunning brengt aanzienlijke kosten met zich mee: voor een bedrijf met één fte bedragen de kosten eenmalig € 4.200, en vervolgens jaarlijks minimaal € 820,-. Dit kan consequenties hebben voor VvE's die het beheer hebben uitbesteed. Beheerders kunnen de vergunning aanvragen tot 24-12-2015.

René Brinkhuijsen (VGM NL) adviseerde de beheerders te kiezen voor identiteit: "Kies voor een van de scenario's: pas de dienstverlening van uw kantoor aan; word verbonden bemiddelaar of aangesloten onderneming. Of zorg ervoor dat u voldoet aan de eisen van de vergunning; dan bent u volkomen vrij in uw dienstverlening."

**Duurzaamheid: er is geen keuze**

Het tweede deel van de bijeenkomst betrof een ander actueel onderwerp: duurzaamheid en energiebesparing. "VvE's vragen om advies over deze onderwerpen", stelde Kees Oomen. "Een beheerder die op dit punt proactief is, onderscheidt zich als een professionele beheerder. VvE's hebben behoefte aan voorlichting, procesondersteuning en onafhankelijke informatie. Dat blijkt ook uit het onlangs verschenen rapport over het wegnemen van belemmeringen voor VvE's. Appartementseigenaars willen comfortabel wonen tegen lage lasten en ze willen ook wel wat doen voor het milieu. De combinatie van deze drie elementen is heel succesvol gebleken, maar de VvE kan daarbij wel wat hulp gebruiken.

Beheerders kunnen het zich niet langer permitteren om af te wachten tot de VvE met vragen over duurzaamheid komt; het onderwerp moet op de agenda van de VvE komen, en beheerders kunnen daarbij een actieve rol spelen. Er is veel informatie beschikbaar, maar er is een woud aan regelingen, wetgeving, subsidies en andere informatie. Wij gaan de relevante informatie bundelen."

**VvE Energiebespaarlening**

"Wat kost dat?" is de vraag die altijd wordt gesteld als duurzaamheidsmaatregelen ter sprake komen. Sinds enkele maanden kunnen VvE's een beroep doen op de VvE Energiebespaarlening, die wordt uitgevoerd door SVn. Minister Blok ondertekent op woensdag 9 december de eerste lening in Amersfoort. Bijzonder aan deze faciliteit is het feit dat de VvE de lening aangaat en dat er geen toetsing plaatsvindt bij de individuele leden van de VvE. Heleen Plante, fondsmanager bij SVn, gaf de beheerders het advies om de juiste stappen te nemen bij het afsluiten van een VvE Energiebespaarlening: "Zorg voor bewustwording en draagvlak en laat de splitsingsakte controleren door een jurist."

////////////////////