

BRL 5016
2014-12-12

Nationale beoordelingsrichtlijn
voor het
PRODUCTCERTIFICAAT
voor de
Beheerders van
Verenigingen van Eigenaars

Techniekgebied 9000

Vastgesteld door CvD VvE Branche **d.d. 12 december 2014**

Bindend verklaard door het Bestuur van SKG-IKOB Certificatie B.V. **d.d. 12 december 2014**

Uitgave: SKW Certificatie

Nadruk verboden



Uitgave: SKW Certificatie
Ringveste 1, 3992 DD Houten
Postbus 298, 3990 GB Houten
www.skw-certificatie.nl
skw@skw-certificatie.nl

Nadruk verboden

Voorwoord

Deze beoordelingsrichtlijn BRL "Beheerders van Verenigingen van Eigenaars" is een uitgave van SKW Certificatie (hierna te noemen SKW) te Houten. SKW is een erkende certificerende instelling met als doel het bevorderen van de kwaliteitszorg in de sectoren bouwen, wonen en zorg en aanverwante sectoren door het certificeren van organisaties, processen en producten. Teneinde dit doel te bereiken zal SKW, onder meer, Beheerders van Verenigingen van Eigenaars kwalitatief keuren. Bij een positief oordeel zal SKW een productcertificaat verlenen voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars en er op toezien dat de certificaathouders blijvend voldoen aan de gestelde eisen en voorwaarden.

Deze beoordelingsrichtlijn vormt de grondslag voor certificering van Beheerders van Verenigingen van Eigenaars.

Vaststelling van de BRL geschiedt door SKW, na goedkeuring door de Harmonisatie Commissie Bouw (HCB) van de Stichting Bouwkwiteit, op bindend advies van het in het reglement betreffende productcertificaat voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars van SKW bedoelde College van Deskundigen.

De BRL is geen statisch instrument; telkens wanneer SKW, certificaathouders of derden constateren dat verbeteringen, uitbreidingen, wijzigingen of nieuwe inzichten kunnen leiden tot een beter instrument, zal SKW voorstellen hiertoe voorleggen aan het College van Deskundigen. Na een bindend advies van dit college en na goedkeuring door de HCB zal SKW de BRL aanpassen en de wijzigingen met vermelding van datum van inwerkingtreding en een eventuele overgangstermijn, publiceren. De certificaathouders worden direct van de wijzigingen op de hoogte gesteld en in het bezit gesteld van een nieuw exemplaar van de BRL 5016.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
1. ALGEMENE INFORMATIE	6
1.1 ONDERWERP.....	6
1.2 DOELSTELLING	6
1.3 TOEPASSINGSGEBIED VAN DE BRL.....	6
1.4 PUBLIEKRECHTELIJKE EISEN	7
2. TERMINOLOGIE	8
2.1 DEFINITIES.....	8
3. INDELING VAN HET PRODUCTCERTIFICAAT BEHEERDERS VERENIGINGEN VAN EIGENAARS	14
3.1 ALGEMEEN.....	14
3.2 WETTELIJKE VEREISTEN.....	15
4. EISEN TE STELLEN AAN DE CERTIFICAATHOUDER.....	16
4.1 ALGEMEEN.....	16
4.2 ONAFHANKELIJKE POSITIE	16
4.3 EISEN TE STELLEN AAN HET KWALITEITSBELEID	18
4.4 EISEN TE STELLEN AAN HET KWALITEITSSYSTEEM.....	19
4.5 DESKUNDIGHEID EN ERVARING	19
4.6 EISEN TE STELLEN AAN BEDRIJFSVOERING	23
4.7 EISEN TE STELLEN AAN DE BEREIKBAARHEID VAN DE GECERTIFICEERDE BEHEERDER	27
4.8 BEHEER APPARTEMENTENCOMPLEX	28
4.9 KLACHTENPROCEDURE	28
5. EISEN AAN HET FINANCIËEL EN ADMINISTRATIEF ORGANISATORISCH BEHEER DOOR DE VVE-BEHEERDER ...	30
5.1 SPLITSINGSVERGUNNING, SPLITSINGSAKTE, SPLITSINGSTEKENING, SPLITSINGSREGLEMENT EN HUISHOUDELIJK REGLEMENT	30
5.2 VERGADERING VAN EIGENAARS	31
5.3 VOORZITTER EN BESTUUR VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.....	34
5.4 DE FINANCIËLE ADMINISTRATIE VAN DE VVE.....	35
5.5 INCASSOPROCEDURE.....	37
5.6 VERZEKERINGEN	38
5.7 KLACHTENPROCEDURE	39
5.8 VERKOOP VAN APPARTEMENTEN	39
5.9 ARCHIVERING.....	39
6. EISEN AAN HET DOOR DE BEHEERDER GEVOERDE DAGELIJKS TECHNISCHE EN BOUWKUNDIG BEHEER VAN DE VVE	41
6.1 ALGEMEEN.....	41
6.2 EISEN TE STELLEN AAN DE MEERJARENPLANNING MET KOSTENRAMING.....	41
6.3 EISEN TE STELLEN AAN DE UITVOERING VAN HET ONDERHOUD	44
6.4 GEMEENSCHAPPELIJKE INSTALLATIES.....	45
6.5 RELATIE MET HET 'PRODUCTCERTIFICAAT VOOR VERENIGINGEN VAN EIGENAARS'	45
7 AANVRAAGPROCEDURE	46

7.1	AANVRAAGPROCEDURE	46
7.2	DE IN DE AANVRAAG OP TE NEMEN GEGEVENS	46
7.3	BIJ DE AANVRAAG IN TE DIENEN BESCHIEDEN	46
8	BEOORDELINGSPROGRAMMA	47
8.1	TOELATINGSONDERZOEK	47
8.2	HERHALINGSONDERZOEK.....	52
8.3	HULP AAN CERTIFICERENDE INSTELLING	53
8.4	ALGEMENE PROCEDURE-EISEN VAN DE CERTIFICATIE	54
9.	EXTERNE KWALITEITSBEWAKING.....	55
9.1	TOELATINGSONDERZOEK	55
9.2	HERHALINGSONDERZOEK.....	55
9.3	VERVOLGCONTROLES TOELATING/HERHALINGSONDERZOEK	56
9.4	EISEN AAN DE BEKWAAMHEID VAN DE AUDITOR/ INSPECTEUR	56
10.	RECHTEN	58
10.1	RECHTEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE CERTIFICAATHOUDER.....	58
11.	REGISTER	59
11.1	REGISTER CERTIFICAATHOUDERS.....	59
11.2	PUBLICATIE BRL	59
BIJLAGE 0	ACHTERGROND, PROBLEEMSTELLING, DOELSTELLING EN ONTWIKKELING.....	61
0.1	ACHTERGRONDEN	61
0.2	PROBLEEMSTELLING.....	61
0.3	DOELSTELLING.....	61
0.4	ONTWIKKELING.....	63
BIJLAGE 1	MODEL PRODUCTCERTIFICAAT BEHEERDERS VAN VERENIGINGEN VAN EIGENAARS	64
BIJLAGE 2	LIJST VAN VERMELDE EN GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN	66
BIJLAGE 3	BEOORDELINGREFERENTIE MEERJARENONDERHOUDS-PLANNING.....	67

1. Algemene informatie

1.1 Onderwerp

Deze nationale beoordelingsrichtlijn 5016 (BRL) bestaat uit deze hoofdtekst en de overeenkomstig gekenmerkte bijlagen.

Certificaten die op basis van deze BRL door de erkende certificatie-instellingen worden afgegeven aan Beheerders van Verenigingen van Eigenaars (verder te noemen: certificaathouders) worden aangeduid met de term "Productcertificaat".

De gecertificeerde Beheerder van Verenigingen van Eigenaars dient bij voortdurend te voldoen aan de vigerende versie van de "nationale beoordelingsrichtlijn voor het Productcertificaat voor de Beheerders van Verenigingen van Eigenaars". Naast de eisen die in deze BRL zijn beschreven, stellen de certificatie-instellingen aanvullende eisen in de zin van algemene procedure-eisen van de certificatie. Hiervoor komen alleen in aanmerking de eisen en voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in een algemeen certificatiereglement of een op dit certificaat gericht certificatiereglement van de betreffende certificatie-instelling.

1.2 Doelstelling

De algemene doelstelling met het ontwikkelen van een BRL voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars" is:

- het stellen van eisen aan beheersing en borging van bedrijfsprocessen van de Beheerder van Verenigingen van Eigenaars;
- het stellen van eisen aan beheersing en borging van het bestuurlijk proces van de Vereniging van Eigenaars welke in beheer zijn bij de gecertificeerde beheerder;
- het stellen van eisen aan de beheersing en borging van de kwaliteit van de gemeenschappelijke delen van de Vereniging van Eigenaars;
- het beschrijven van een beoordelingsprogramma van de certificatie-instelling.

1.3 Toepassingsgebied van de BRL

De BRL 5016 wordt door de certificatie-instelling als basis gehanteerd bij het onderzoek ten behoeve van het verlenen en verlengen van het Productcertificaat.

Het toepassingsgebied betreft Beheerders van Verenigingen van Eigenaars en de bij hen in beheer zijnde Verenigingen van Eigenaars, de gemeenschappelijke delen van de appartementen, het appartementencomplex c.q. de appartementencomplexen waarin deze gelegen zijn en de gemeenschappelijke ruimten rond het appartementencomplex voor zover in eigendom van de vereniging.

Het beheer van een Vereniging van Eigenaars behoeft niet alleen het beheer van woningen te betreffen. Een Vereniging van Eigenaars wordt al gevormd door één woning en één bedrijfsruimte toebehorend aan verschillende eigenaars in een gebouw, bijvoorbeeld woningen gesitueerd boven winkels, garages en woon-werkcombinaties passen binnen het toepassingsgebied.

Het te certificeren proces in deze BRL behelst het voldoen aan een aantal algemene en specifieke voorwaarden:

- vereisten aan de bestuurlijke organisatie van de beheerder;
- vereisten te stellen aan de interne bedrijfsvoering van de beheerder;
- vereisten te stellen aan het beheer van Verenigingen van Eigenaars;

- vereisten te stellen aan de gemeenschappelijke (bouw)delen en het onderhoud hiervan van de in beheer zijnde Verenigingen van Eigenaars;

De BRL geeft daarmee een bepalingsmethode met behulp waarvan certificaathouders aan derden inzicht kunnen verschaffen in de kwaliteit van de beheerorganisatie evenals de vereisten voor een goed functioneren van Verenigingen van Eigenaars en de kosten die samenhangen met het instandhouden van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex c.q. de appartementencomplexen van de in beheer zijnde Verenigingen van Eigenaars.

1.4 Publiekrechtelijke eisen

De in deze beoordelingsrichtlijn opgenomen eisen hebben een privaatrechtelijk karakter. De wettelijke vereisten voor de VvE, voor zover van toepassing voor het productcertificaat, staan vermeld in hoofdstuk 3.2 van de BRL.

2. Terminologie

2.1 Definities

Appartement

Het privé-gedeelte, waarvan de eigenaar/het exclusieve gebruiksrecht heeft. Een appartement kan zijn een woonruimte, een bedrijfsruimte, een berging, een garage, een parkeerplaats, een ligplaats voor een boot, etc.

Appartementencomplex

Alle appartementsrechten in een of meer gebouw(en) met bijbehorende grond met toebehoren. Dit is een Vereniging van Eigenaren in het algemeen. Daar waar in deze BRL sprake is van een appartementencomplex wordt een Vereniging van Eigenaren bedoeld.

Appartementsrecht

Een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw (hieronder wordt mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken) die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond (Boek 5: 106 BW).

Toelichting:

In het spraakgebruik wordt onder het appartementsrecht verstaan:

- mede-eigenaar van het gehele gebouwencomplex voor een in de splitsingsakte nader bepaald aandeel;
- het exclusieve gebruiksrecht van een bepaald gedeelte van het gebouw of een stuk grond (het privé-gedeelte);
- het recht op medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
- verplicht lidmaatschap van de VvE.

Beheer

Het onder verantwoordelijkheid van het bestuur uitvoeren van (deel)taken van het bestuur. Als deeltaken worden onderscheiden het financieel beheer, het administratief/organisatorisch beheer, het dagelijks technisch beheer en het bouwkundig beheer.

- *Financieel beheer*
Het geheel aan activiteiten die de beheerder voor de vereniging verzorgt op het gebied van de financiële gang van zaken, waaronder in ieder geval begrepen het beheren van de op naam van de vereniging gestelde bank- of girorekeningen, het innen van de periodieke bijdragen inclusief debiteurenbeheer, het uitvoeren van goedgekeurde betalingen en het opstellen van de jaarrekening en conceptbegroting en het adviseren van het bestuur en de leden van de vereniging over alle zaken het financieel beheer betreffende.

N.B.

Is het beheer uitbesteed en overeengekomen dat de beheerder namens het bestuur de balans en de staat van baten en lasten zal opstellen, dan blijft de verplichting op het bestuur rusten om zelf een jaarverslag op te stellen.

- *Administratief/organisatorisch beheer*
Het geheel aan activiteiten die de beheerder voor de vereniging verzorgt op het gebied van de administratief/organisatorische zaken, waaronder in ieder geval begrepen het organiseren van de ledenvergaderingen, het beheren van de verzekeringszaken, het ondersteunen en adviseren van het bestuur en de voorzitter, het administreren van de contracten die zijn aangeleverd door de voor het technisch beheer verantwoordelijke persoon, archivering van de verenigingsstukken en het adviseren van het bestuur en de leden van de vereniging over alle zaken het administratief/organisatorisch beheer betreffende
- *Administratief beheerder ex. Artikel 41 lid 3 Modelreglement 1992*
Natuurlijke of rechtspersoon, door de vergadering aangewezen tot het doen van de administratie zoals vermeld in de definitie van administratief/organisatorisch beheer waaronder begrepen het incasseren van alle ontvangsten en het doen van uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader kan worden geregeld in een overeenkomst.
- *Dagelijks technisch beheer*
Het geheel aan activiteiten die de beheerder voor de vereniging verzorgt op het gebied van het dagelijks technisch beheer, waaronder in ieder geval begrepen het 24 uur per dag beschikbaar zijn voor het aannemen van technische storingen, het zorgdragen voor de opdrachtverstrekking naar aanleiding van storingsmeldingen binnen de kaders van het verstrekte mandaat, het inventariseren van de compleetheid van de bij de vereniging aanwezige onderhoudscontracten, het voor zover noodzakelijk verzorgen van contracten voor schoonmaak, tuinonderhoud et cetera en het adviseren van het bestuur en de leden van de vereniging over alle zaken het dagelijks technische beheer betreffende.
- *Bouwkundig beheer*
Het geheel aan activiteiten die de beheerder voor de vereniging verzorgt op het gebied van het bouwkundig beheer, waaronder in ieder geval begrepen het opstellen van onderhoudsjaarplanningen, meerjarenonderhoudsplanningen met kostenbegrotingen, het verzorgen van de directievoering over door de vereniging opgedragen groot onderhoud en het adviseren van het bestuur en de leden van de vereniging over alle zaken het bouwkundig beheer betreffende.

Beheerder

Door de VvE benoemt (externe) persoon die door de Vergadering van Eigenaars dan wel het bestuur van de VvE gemachtigd is om een deel van de bestuurstaken van een VvE uit te voeren (bijv. het financieel takenpakket).

Bestuur

Het door de Vergadering van Eigenaren benoemd bestuur. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één bestuurder, tenzij het splitsingsreglement bepaalt dat er twee of meer zullen zijn. In het laatste geval wordt de vereniging, voor zover in het splitsingsreglement niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der bestuurders vertegenwoordigd (artikel 5:131 BW).

Bestuurder(s)

Door de Vergadering van Eigenaars benoemt persoon c.q. benoemde personen die het bestuur van de VvE vormt/vormen en bevoegd is/zijn de VvE rechtens te vertegenwoordigen.

Externe administratief- technisch beheerder en/of bestuurder

Door de Vergadering van Eigenaars benoemde, niet lid van de VvE zijnde natuurlijke of rechtspersoon die op basis van de mandatering van de vergadering en de bepalingen in het

Splitsingsreglement bevoegd is de VvE rechtens te vertegenwoordigen. De mandatering afspraken kunnen in een schriftelijke overeenkomst zijn vastgelegd.

Toelichting:

De (externe) administratief- technisch beheerder en/of bestuurder dient te handelen binnen de grenzen van haar vertegenwoordigingsbevoegdheid zoals in de eerste plaats neergelegd in het splitsingsreglement van de vereniging en door de splitsingsakte.

Voor zover het splitsingsreglement niet anders bepaalt, beheert het bestuur c.q. de beheerder de middelen van de vereniging en draagt de zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering van Eigenaars.

De Vergadering van Eigenaars kan besluiten voor het beheer van het bestuur afwijkende regels te geven, bijvoorbeeld het bestuur een gedeelte van het beheer ontnemen. Bovendien kan de vergadering aan het bestuur aanwijzingen geven met betrekking tot de uitoefening van zijn taak. De administratief- technisch beheerder en/of bestuurder van de Vereniging van Eigenaars kan te allen tijde door de Vergadering van Eigenaars worden geschorst of ontslagen.

Gecertificeerde beheerder

Natuurlijke of rechtspersoon die optreedt als extern bestuurder c.q. administratief- technisch beheerder die in het bezit is van een geldig op basis van de nationale BRL 5016 verstrekt 'Productcertificaat voor Beheerders van VvE's', afgegeven door een daartoe erkende certificerende instelling.

De gecertificeerd beheerder is in staat om alle deeltaken van het beheer volgens certificeringeisen uit te voeren of onder zijn verantwoordelijkheid te doen uitvoeren. Of de gecertificeerd beheerder in een specifieke situatie bepaalde deeltaken voor een vereniging ook daadwerkelijk uitvoert is afhankelijk van de afspraken die tussen de VvE en de gecertificeerd beheerder zijn gemaakt.

Toelichting:

Door het bezit van een geldig certificaat geeft de certificerende instelling aan dat de gecertificeerde beheerder voldoet aan alle eisen in de BRL ten aanzien van het bestuur van een VvE. Dit laat onverlet dat een gecertificeerd beheerder bij een individuele VvE slechts de opdracht kan hebben deeltaken uit te voeren bijv. Het administratief beheer.

Geschillencommissie

Een groep onafhankelijke personen uit de VvE branche die beslist over zakelijke kwesties waar VvE en de beheerder het niet over eens kunnen worden. De Geschillencommissie doet een uitspraak over de zakelijke kwesties die bindend is voor de partijen.

Certificerende Instelling

De certificerende instelling welke gerechtigd is het 'Productcertificaat Beheerders VvE' af te geven op basis van de normen vastgelegd in de nationale beoordelingsrichtlijn voor vernoemd certificaat.

Huishoudelijk Reglement

Reglement vastgesteld door de Vergadering van Eigenaars waarin regels gesteld worden betreffende het gebruik, beheer en onderhoud (zie ook artikel 5:112 BW) van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het splitsingsreglement daarover geen bepalingen bevat (artikel 5:128 BW).

Indien het splitsingsreglement dit bepaalt, kan het huishoudelijk reglement ook een regeling inhouden betreffende het gebruik en onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelten).

Toelichting:

De regels in het huishoudelijk reglement kunnen een aanvullende werking hebben ten opzichte van de bepalingen in het splitsingsreglement over het gebruik beheer en het onderhoud. De regels mogen niet in strijd zijn met de bepalingen van het splitsingsreglement.

Het Splitsingsreglement kan inhouden een regeling over het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Op grond van de wet is de vergadering van eigenaars bevoegd regels te stellen, zij is hiertoe echter niet verplicht.

Ondersplitsing

Op grond van de wet (art. 5:106 BW) is een eigenaar bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten. Eén appartementsrecht is weer voor splitsing in appartementsrechten vatbaar, dit is de zogenaamde ondersplitsing.

Splitsingsakte

Notariële akte waarin de splitsing in appartementsrechten is neergelegd, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster (artikel 5:109 BW).

De Splitsingsakte moet inhouden:

- de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw;
- een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de splitsingstekening, evenals de vermelding voor elk dier gedeelten, tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort;
- de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;
- een reglement, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden ingeschreven.

Splitsingsreglement

De splitsingsakte moet inhouden een splitsingsreglement.

Het reglement 'moet' inhouden (artikel 5:112 BW):

- a. Welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren komen;
- b. Een regeling over een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar en de door de eigenaren te storten bijdragen;
- c. Een regeling over het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. Door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren moet worden verzekerd;
- e. De oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en de statuten van de vereniging.

Splitsingstekening

Aan de minuut van de splitsingsakte gehechte tekening, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. De Splitsingstekening dient te voldoen aan de door de wet hieraan gestelde vereisten.

Vereniging van Eigenaars

Rechtspersoon in de zin van artikel 5:124 BW en de in Boek 5 BW (artikelen 106 t/m 147) neergelegde specifieke regeling ter zake het appartementsrecht.

De vereniging is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke eigenaren.

De VvE voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De VvE vertegenwoordigt binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaren in en buiten rechte. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de eigenaren uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden.

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars.

Een Vereniging van Eigenaars ontstaat zodra de appartementsrechten aan twee of meer verschillende personen toebehoren.

Voorzitter van het bestuur

Voorzitter van het door de Vergadering van Eigenaars benoemde, uit (meerdere) natuurlijke personen bestaande bestuur van de VvE indien het Splitsingsreglement bepaalt dat er meerdere bestuursleden kunnen zijn. In het laatste geval wordt de vereniging, voor zover in het Splitsingsreglement niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der bestuurders vertegenwoordigd (artikel 5:131 BW).

Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars

Door de vergadering (art. 5:127 BW), al dan niet uit haar midden, gekozen persoon die de taken van de voorzitter van de vergadering uitvoert conform de bepalingen uit het Splitsingsreglement, waaronder in ieder geval begrepen het bepalen van vergaderdatum en locatie, het bepalen van de agenda, het leiden van de ledenvergadering en het doen opstellen van de conceptnotulen. De voorzitter van de vergadering kan op basis van de bepalingen in het Splitsingsreglement besluiten het bestuur toestemming te geven om het bestuursmandaat te overschrijden dan wel in voorkomend geval een extra ledenvergadering uit te schrijven. Bij ontstentenis van het bestuur neemt de voorzitter van de vergadering de bestuurstaken waar tenzij in de statuten of door de vergadering een andere voorziening is getroffen (art. 5: 133 BW). Als het bestuur uitsluitend gevoerd wordt door de extern administratief- technisch beheerder en/of bestuurder, is de voorzitter van de vergadering het eerste aanspreekpunt voor de beheerder.

Door de Vergadering van Eigenaars uit zijn midden gekozen natuurlijke persoon die de vergadering leidt.

3. Indeling van het productcertificaat Beheerders Verenigingen van Eigenaars

3.1 Algemeen

Vereniging van Eigenaars (VvE) kennen een groot aantal verschijningsvormen. Er zijn kleine verenigingen, bestaande uit 2 appartementen, tot grote verenigingen gevormd door een complex met tientallen appartementen. Een VvE kan ook gevormd worden door een combinatie van appartementen met bedrijfs-, winkel- of kantoorruimten.

VvE's ontstaan rechtens door splitsing van het gebouw in appartementsrechten in combinatie met de overdracht van deze rechten aan meer dan één eigenaar. Hoewel een ieder wordt geacht de wet te kennen, blijken veel eigenaren niet te weten dat ze lid zijn van de vereniging noch wat de taken en bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de vereniging inhouden. In de praktijk blijken veel VvE's slecht of niet te functioneren, de VvE's 'slaapt'. Hierdoor ontstaan vaak problemen in het bestuurlijk functioneren van de VvE, hetgeen uitmondt in het onvoldoende tot slecht onderhouden van de gemeenschappelijke delen.

Het bovenstaande geldt eveneens voor veel potentiële kopers van een appartement. De onbekendheid en de onduidelijkheid rond de verantwoordelijkheid voor de VvE en de daaruit voortvloeiende taken en bevoegdheden van Verenigingen van Eigenaars, leiden dan gemakkelijk tot misstanden binnen de VvE en tot uitholling van de bouwkundige kwaliteit van het appartementengebouw hetgeen kan uitmonden in ingrijpen van de gemeentelijke overheid via de aanschrijving c.q. het door de gemeente uitvoeren van de voorgeschreven onderhoudsingenrepen in het kader van bestuursdwang. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar bijlage 0 van deze BRL.

Niet alleen voor de individuele appartementseigenaar maar ook vanuit maatschappelijk oogpunt is het goed functioneren van VvE's van groot belang. Goed functioneren begint bij goed beheren. Veel appartementseigenaren achten het beheren van de VvE te specialistisch of te tijdrovend. Vandaar dat menig VvE het (dagelijks) beheer van de vereniging heeft uitbesteedt. In de praktijk blijkt echter dat er onder de beheerders veel kaf onder het koren zit. Aan de hand van de eisen neergelegd in deze BRL kunnen beheerders die na toetsing door de onafhankelijke certificerende instelling en het eventueel treffen van maatregelen, objectief aantonen het proces van het beheren van Verenigingen van Eigenaars in al zijn facetten te beheersen.

Om het certificaat te verkrijgen dient een beheerder van VvE's te voldoen aan 3 soorten criteria, namelijk criteria met betrekking tot het functioneren van de eigen organisatie, het functioneren van de VvE in bestuurlijk-administratief opzicht en het op een goed kwalitatief niveau kunnen houden van het appartementsgebouw, c.q. de gemeenschappelijke bouwkundige delen van de VvE.

Hierdoor dient de beheerder van VvE's te voldoen aan eisen inzake:

- Financieel beheer
- vereisten aan de bestuurlijke organisatie van de beheerder (hoofdstuk 4 BRL);
- vereisten te stellen aan de interne bedrijfsvoering van de beheerder (hoofdstuk 4 BRL);
- vereisten aan de kwaliteit van de beheerder, c.q. de in dienst zijnde beheerders (hoofdstuk 4 BRL);
- vereisten aan de organisaties die namens de beheerder activiteiten uitvoeren in het kader van het beheer van VvE's (hoofdstuk 4 BRL);
- bestuurlijke inrichting van de VvE (hoofdstuk 5 BRL);
- het bestuurlijk functioneren van de VvE (hoofdstuk 5 BRL);
- de bedrijfsvoering van de VvE (hoofdstuk 5 BRL);
- de kwaliteit van de gemeenschappelijke delen van de VvE (hoofdstuk 5 BRL);

- de meerjarenplanning (hoofdstuk 6 BRL);
- de meerjarenonderhoudsbegroting (hoofdstuk 6 BRL);
- de reserveringen voor het onderhoud (hoofdstuk 6 BRL);
- de uitvoering van het geplande onderhoud (hoofdstuk 6 BRL).

De VvE kent een aantal wettelijke vereisten. Voor zover van toepassing zijn deze neergelegd in hoofdstuk 5. De invulling en toepassing van deze vereisten door de gecertificeerde beheerder wordt in het kader van het productcertificaat door de certificerende instelling getoetst. De te certificeren beheerder dient de relevante stukken bij de aanvraag voor het certificaat te overleggen. De individuele VvE, ook al heeft men het beheer uitbesteedt aan een beheerder, blijft verantwoordelijk voor de wettelijke vereisten aan een VvE, bijvoorbeeld:

Een VvE dient wettelijk tenminste éénmaal per boekjaar te vergaderen. In het kader van dit certificaat wordt de beheerder getoetst of hij de vergadering conform de wettelijke en statutaire vereisten alsmede de vereisten in de Splitsingsakte organiseert en uitschrijft. Het houden van de vergadering is echter een verantwoordelijkheid van de leden van de VvE. Indien men niet (niet voldoende) opkomt, kan er niet vergaderd c.q. rechtsgeldig besloten worden. De VvE blijft derhalve verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten voor de VvE. De beheerder treedt hier niet in de verantwoordelijkheid van de VvE. Derhalve zijn deze vereisten niet in paragraaf 3.2 opgenomen.

3.2 Wettelijke vereisten

De gecertificeerde beheerder kent een aantal wettelijke vereisten. De invulling en toepassing van deze vereisten wordt in het kader van het productcertificaat door de certificerende instelling getoetst. De te certificeren beheerder dient de relevante stukken te overleggen.

4. Eisen te stellen aan de certificaathouder

4.1 Algemeen

De certificaathouder is gehouden tot een behoorlijke vervulling van de hem opgedragen taak. Hij moet handelen conform de inhoud van de beheerovereenkomst en de besluiten van de VvE en over het algemeen datgene doen en/of nalaten wat in de gegeven omstandigheden van een zorgvuldig en deskundig administratief- technisch beheerder en/of bestuurder naar redelijkheid en billijkheid verwacht mag worden.

4.1.1

Een beheerder die gecertificeerd wil worden dient tenminste 4 VvE's in beheer te hebben gedurende tenminste een vol jaar, dan wel een volledige cyclus met deze VvE's te hebben doorlopen.

4.2 Onafhankelijke positie

Het beheer van Verenigingen van Eigenaars mag niet beïnvloed worden door de belangen van de gecertificeerde beheerder, diens personeel, samenwerkingsverbanden waarvan de beheerder deel uit maakt, verhurende, coördinerende, adviserende en uitvoerende partijen. De certificaathouder dient daartoe een onafhankelijke positie in te nemen ten opzichte van andere bij het beheer van de VvE, van de appartementen en/of woongebouwen betrokken organisaties, instanties, bureaus of bedrijven. De gecertificeerde beheerder dient hiertoe een sluitende verklaring te kunnen overleggen aan de certificerende instantie zodat de onafhankelijkheid aantoonbaar is geborgd.

De beheerafdelingen c.q. de aangewezen beheerders mogen niet beïnvloed worden door andere onderdelen van de organisatie. Hiertoe dient de gecertificeerde beheerder een organigram van de organisatie te kunnen overleggen alsmede heldere, schriftelijk vastgelegde taak c.q. functieomschrijvingen van de betrokken afdeling(en) en medewerkers.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

4.2.1

De certificaathouder dient zijn beheeractiviteiten voor de VvE zodanig te organiseren dat een onafhankelijke positie wordt gewaarborgd ten opzichte van andere bij het beheer van de VvE, de appartementen en/of woongebouwen betrokken afdelingen, organisaties, instanties, bureaus of bedrijven. De gecertificeerde beheerder dient hiertoe een sluitende verklaring te kunnen overleggen aan de certificerende instantie zodat de onafhankelijkheid aantoonbaar is geborgd.

Een passage met een dergelijke strekking in de beheerovereenkomst of offerte op basis waarvan de benoeming is geschiedt, volstaat eveneens.

4.2.2

De beheerafdelingen c.q. de aangewezen beheerders mogen niet beïnvloed worden door andere onderdelen van de organisatie waarvan de gecertificeerde beheerder deel uit maakt. Hiertoe dient de gecertificeerde beheerder een organogram van de organisatie te kunnen overleggen en de onafhankelijkheid schriftelijk aan te tonen.

4.2.3

De gecertificeerde beheerder heeft de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de betrokken medewerkers schriftelijk vastgelegd in heldere, eenduidige taak- c.q. functieomschrijvingen van de betrokken afdeling(en) en medewerkers.

4.2.4

Het is de certificaathouders niet toegestaan VvE's te beheren waarin zij eigenaar zijn, tenzij de vergadering na volledige openheid van zaken hiermee akkoord gaat.

4.2.5

Het is de certificaathouders niet toegestaan VvE's te doen beheren door een medewerker die zelf eigenaar c.q. (onder)huurder is van een appartement in de VvE die hij beheert.

Een VvE beheerder kan met meerdere kantoren werken dan wel via een zogenaamde franchise overeenkomst middelen en mogelijkheden bieden aan verschillende beheerkantoren om het beheer van VvE's uit te voeren. In dergelijke situaties dient de onafhankelijkheid met betrekking tot de werkwijzen en het beheer van VvE's gewaarborgd te zijn. Dit leidt voor certificatie tot de volgende vereisten:

4.2.6

De onafhankelijke status van de (neven)vestigingen van gecertificeerde beheerders, van de leidinggevende, uitvoerende en de begeleidende medewerkers die binnen de (neven)vestigingen werkzaam zijn, dient door middel van een getekend statuut of verklaring verzekerd te zijn. Inmenging door of namens de hoofddirectie op het functioneren van de individuele VvE's dan wel op de (jaar)resultaten van de VvE zal intrekking van het certificaat tot gevolg hebben.

Geheimhouding

De VvE welke een beheerovereenkomst sluit met de gecertificeerde beheerder gaat er vanuit dat de stukken van de VvE vertrouwelijk behandeld worden. De certificaathouder en diens personeel zijn derhalve geheimhouding verschuldigd ten opzichte van derden. De geheimhoudingsplicht van medewerkers van de certificaathouder dient door persoonlijk ondertekende verklaringen van de betrokken te zijn vastgelegd en geregistreerd.

Aangezien in het kader van het certificatieproces de certificerende instelling dient te toetsen of de certificaathouder het beheer van VvE's voert conform het gestelde in de BRL, zal de certificerende instelling inzage dienen te krijgen in de stukken van VvE's om een oordeel te kunnen vormen omtrent de kwaliteit van het beheer door de certificaathouder.

Teneinde het certificatieonderzoek mogelijk te maken dient de certificaathouder bij het aannemen van nieuwe VvE's standaard in de beheerovereenkomst een artikel op te nemen waarin de VvE verklaart alle medewerking te verlenen aan een toelatings- of herhalingsonderzoek bij de VvE-beheerder in het kader van dit certificaat.

Daarnaast heeft de te certificeren beheerder reeds een aantal VvE's in beheer. Hierbij is de inzage problematiek niet op voorhand geregeld. De certificerende instelling heeft de plicht tot geheimhouding van de in het kader van de werkzaamheden verkregen informatie. Tevens dienen de medewerkers van de certificerende instelling daartoe een geheimhoudingsverklaring hebben ondertekend. Hiermee wordt de geheimhoudingsplicht voor reeds in beheer zijnde VvE's geacht te zijn afgedekt.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

4.2.7

De certificaathouder en diens personeel zijn geheimhouding verschuldigd ten opzichte van derden. De geheimhoudingsplicht van de medewerkers van de certificaathouder dient door persoonlijk ondertekende verklaringen van de betrokken te zijn vastgelegd, geregistreerd en in een dossier te worden bewaard.

4.2.8

De certificaathouder heeft in de (standaard)beheerovereenkomst, of in de offerte op basis waarvan de benoeming is geschiedt, een artikel opgenomen waarin de VvE verklaart alle medewerking te verlenen aan een toelatings- of herhalingsonderzoek bij de VvE-beheerder in het kader van dit certificaat.

4.3 Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder dient ten minste gericht te zijn op de waarborging van een effectief VvE beheer. Daartoe dient de certificaathouder kwaliteitsdoelstellingen en een daarop gebaseerd kwaliteitsbeleid te formuleren. De kwaliteitsdoelstellingen en het daarop gebaseerde kwaliteitsbeleid dienen driejaarlijks te worden vastgelegd en ondertekend door de directie van de certificaathouder.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

4.3.1

De directie van de certificaathouder formuleert voor de organisatie van de certificaathouder kwaliteitsdoelstellingen en een daarop gebaseerd kwaliteitsbeleid en legt dit schriftelijk, ondertekend door de directie vast.

De directie communiceert het beleid en de doelstellingen van de organisatie naar het personeel. De directie en het personeel dienen hun werkzaamheden conform dit beleid en de doelstellingen uit te voeren.

4.3.2

De directie bewaakt permanent de kwaliteitsdoelstellingen voor de organisatie zoals vastgelegd in de doelstellingen door middel van een op de organisatie toegesneden systeem waarin in ieder geval de volgende aspecten zijn opgenomen en aantoonbaar worden toegepast.

- Het bewaken van de bedrijfsdoelstellingen en de periodieke actualisering hiervan;
- Het beoordelen van potentiële leveranciers en het periodiek beoordelen van leveranciers zoals genoemd in paragraaf 4.5.8 en volgende artikelen;
- Het beoordelen van de uitvoering van de werkzaamheden van het personeel dat bij het beheer van VvE's betrokken is op aspecten als bestandsbeheer, op compleetheid en up-to-date zijn projectdossiers, et cetera;
- Het periodiek gestructureerd inhoudelijk werkoverleg houden met beheerders c.q. beheerteams;
- Beoordeling van de hulpmiddelen die gebruikt worden voor het verrichten van de werkzaamheden op geschiktheid en actualiteit;
- De interne communicatie met de medewerkers m.b.t. het certificaat;
- De medewerkers beoordelen op de toepassing van de vereisten in de BRL.

4.3.3

Bij de controles (of tussentijds) geconstateerde afwijkingen van de eisen dienen deze zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Uitgevoerde aanpassingen dienen schriftelijk te worden vastgelegd.

4.3.4

De werkprocedures en de controle op naleving hiervan dienen periodiek op actualiteit te worden getoetst. Bij afwijkingen dienen de procedures aangepast te worden of het personeel nader geïnstrueerd te worden op naleving.

4.3.5

De directie wijst binnen de organisatie een directielid aan die belast is met het actueel houden van het kwaliteitssysteem. Hiervan dient een registratie aanwezig te zijn.

4.4 Eisen te stellen aan het kwaliteitssysteem

4.4.1 Personele organisatie

Per VvE is minimaal één persoon aanspreekbaar is voor de certificerende instelling.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de medewerkers van de certificaathouder, met betrekking tot de werkzaamheden in het kader van het VvE beheer, moeten zodanig worden toegewezen dat er een goed beheer gewaarborgd is.

4.4.2 VvE beheerder

Een VvE beheerder, dan wel de direct verantwoordelijke voor een aantal VvE beheerders, is verantwoordelijk voor de goede uitvoering en toepassing van het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder, alsmede van deze beoordelingsrichtlijn.

Hij is op de hoogte van de inhoud van het projectdossier van een hem toegewezen VvE. De VvE beheerder, dan wel de direct verantwoordelijke voor een aantal VvE beheerders, bewaakt tevens het activiteitschema en de personele bezetting opdat een VvE beheerd kan worden conform de vereisten van het certificaat.

4.4.3 Werkprocedures

De certificaathouder legt de werkprocedures op basis waarvan de in beheer genomen VvE's beheerd worden schriftelijk vast.

4.4.4 Aanleg en beheer VvE-dossiers

De certificaathouder dient schriftelijk vast te leggen hoe het archief en de dossiers van de afzonderlijke VvE's dienen te worden beheerd.

4.5 Deskundigheid en ervaring

De certificaathouder dient voldoende deskundigheid en ervaring op het gebied van het beheer van VvE's, in de ruimste zin van het woord te bezitten. De certificaathouder beheert alle vormen die voor het beheer noodzakelijk zijn te weten op administratief/bestuurlijk, op financieel en op bouwkundig gebied. De certificaathouder kan voor een onderdeel van de genoemde aspecten in het VvE beheer een samenwerkingsverband met gespecialiseerde bedrijven aangaan. De gecertificeerde beheerder dient in ieder geval via de eigen organisatie het financieel en administratief beheer te verzorgen. Het is de certificaathouder toegestaan voor onderdelen van het hiervoor genoemde bouwkundig beheer een langdurig samenwerkingsverband met gespecialiseerde bedrijven aan te gaan. De certificaathouder blijft naar derden en de certificerende instelling toe echter verantwoordelijk voor het (de) geleverde product(en).

Het samenwerkingsverband dient middels een overeenkomst schriftelijk te worden vastgelegd en gearhiveerd. De door het gespecialiseerde bedrijf gehanteerde werkwijze alsmede het ingezette personeel dient te voldoen aan de kwalificaties zoals neergelegd in de BRL. De certificaathouder regelt dat de certificerende instelling bij de/het desbetreffende bedrijf(ven) het onderzoek kan uitvoeren om te bezien of aan de in de BRL gestelde vereisten wordt voldaan.

Aan de deskundigheid van het ingezette personeel worden in het certificaat de volgende vereisten gesteld:

4.5.1

Bij een certificaathouder is er minimaal één leidinggevende (directeur, projectverantwoordelijke c.q. projectleider) per (neven)vestiging aanwezig.

4.5.2

De leidinggevende dient aantoonbaar te voldoen aan de volgende kwalificaties:

- te beschikken over een opleiding op HBO niveau dan wel dit niveau te hebben verkregen via kennis en ervaring;
- gespecialiseerd te zijn op tenminste één van de genoemde terreinen van VvE beheer (bestuurlijk/administratief, financieel of bouwkundig);
- ten minste drie jaar ervaring te hebben met het dagelijks beheer van VvE's én tenminste drie jaar leidinggevende ervaring te hebben.

4.5.3

De in dienst zijnde beheerders dienen aantoonbaar te voldoen aan de volgende kwalificaties:

- te beschikken over een opleiding op MBO niveau dan wel dit niveau te hebben verkregen via kennis en ervaring;
- gespecialiseerd te zijn op tenminste één van de genoemde terreinen van VvE beheer (bestuurlijk/administratief, financieel of bouwkundig);
- tenminste drie jaar ervaring te hebben met het dagelijks beheer van VvE's, dan wel onder direct toezicht te staan van een collega of een leidinggevende met die ervaring.

4.5.4

Voor het uitvoeren van bouwkundige aspecten zoals beschreven in hoofdstuk 6 van deze BRL, het beoordelen van offertes, het aanbesteden van werkzaamheden voor een VvE dient de certificaathouder te beschikken over een of meer medewerker(s) met tenminste de volgende kwalificaties:

- De leidinggevende medewerker voor deze aspecten dient te beschikken over een opleiding op werk- en denkniveau op HBO Bouwkundeniveau dan wel dit niveau verkregen te hebben via kennis en ervaring;
- De overige medewerkers voor deze aspecten dienen te beschikken over een opleiding op werk- en denkniveau op MBO Bouwkundeniveau dan wel dit niveau verkregen te hebben via kennis en ervaring;
- ten minste drie jaar ervaring te hebben met inspectiemethodieken op het gebied van woningen en woongebouwen.

Indien de certificaathouder voor de deskundigheid inzake de meerjarenonderhoudsplanung met bijbehorende kostenbegroting samenwerkt met bouwkundige bureaus, bestaat de mogelijkheid dat de certificaathouder wel zelf de deskundigheid in zijn organisatie heeft voor het klachten c.q. dagelijks onderhoud. Voor de medewerkers gelden in dit geval de volgende kwalificaties:

4.5.5

- De leidinggevende medewerker voor deze aspecten dient te beschikken over een opleiding op werk- en denkniveau op MBO Bouwkundeniveau dan wel dit niveau verkregen te hebben via kennis en ervaring;
- Tenminste drie jaar ervaring te hebben met het dagelijks beheer van VvE's;
- De overige medewerkers voor deze aspecten dienen te beschikken over een opleiding op werk- en denkniveau op LBO Bouwkundeniveau dan wel dit niveau verkregen te hebben via kennis en ervaring.

4.5.6

Jaarlijks houdt de (hoofd)directie van de certificaathouder functioneringsgesprekken met zijn leidinggevendenden, beheerders en bouwkundig medewerkers aan de hand van gestandaardiseerde gesprekslijsten waarbij voor zover zij het certificaat betreffen de volgende aspecten aan de orde komen:

- heeft de medewerker voldoende blijk gegeven van relevante kennis van de BRL;
- zijn er klachten in het kader van de BRL over de medewerker ontvangen, en zo ja, wat was de aard daarvan, welke maatregelen zijn genomen om deze klachten op te heffen c.q. in de toekomst te voorkomen en welke rol heeft de medewerker zelf hierbij gespeeld.

4.5.7

De certificaathouder stelt jaarlijks een opleidingsplan op waarin hij aangeeft, inspelend op ontwikkelingen op het terrein van het beheer van VvE's, hoe de kennis en deskundigheid van de medewerkers op peil gehouden c.q. verbeterd wordt teneinde een goed beheer van VvE's te waarborgen.

Aantoonbare (schriftelijke) afspraken met individuele personeelsleden over de door hen te volgen opleidingen in het kader van het beheren van VvE's volstaan eveneens.

Samenwerking met derde bedrijven.

Indien de certificaathouder voor een onderdeel van de genoemde aspecten in het VvE beheer een samenwerkingsverband met gespecialiseerde bedrijven aangaat, leidt dit tot de volgende vereisten:

4.5.8

Het samenwerkingsverband dient middels een overeenkomst schriftelijk te worden vastgelegd en gearhiveerd. De certificaathouder is jegens de VvE verantwoordelijk en aansprakelijk voor het handelen c.q. nalaten van het samenwerkende bedrijf ten opzichte van de VvE als was het samenwerkend bedrijf onderdeel van zijn eigen organisatie.

4.5.9

In de overeenkomst dient vastgelegd te zijn dat de ingeschakelde bedrijven volledige medewerking verlenen aan de certificerende instelling bij de controle in het kader van dit certificaat of men voldoet aan de desbetreffende vereisten zoals neergelegd in deze BRL.

4.5.10

In de samenwerkingsovereenkomst dient tenminste het volgende te worden overeengekomen:

- Voorwaarden behorend bij de overeenkomst;
- De kwalificaties van de in te zetten medewerkers;
- De werkzaamheden welke zullen worden verricht;
- Regeling omtrent klachten binnen het certificaat;
- Aanduiding gebruikte gegevensbestanden (herkomst, peildatum, et cetera).

4.5.11

De samenwerkingsovereenkomst en de daarbij horende afspraken worden beheerd door een daarvoor door de (vestigings)directie aangewezen c.q. verantwoordelijk gesteld persoon.

4.5.12

In het archief dienen in ieder geval de geldige documenten c.q. de laatste/definitieve exemplaren aanwezig zijn.

4.5.13

Het is de certificaathouder toegestaan, met uitzondering van de originele contractbescheiden met bijbehorende voorwaarden en de offerte met getekende opdrachtbevestiging, de gegevens digitaal op te slaan. Hieraan zijn en blijven dezelfde eisen verbonden ten aanzien van beheer door één verantwoordelijk persoon, (alleen) de aanwezigheid van geldige c.q. de laatste gegevens en het onttrekken/verwijderen van gegevens. Van digitale dossiers dient iedere maand een elektronische back-up te worden gemaakt welke tenminste twee maanden bewaard dient te blijven.

De door het gespecialiseerde bedrijf gehanteerde werkwijze alsmede het ingezette personeel dient te voldoen aan de kwalificaties zoals neergelegd in de BRL. Dit leidt tot de volgende vereisten:

4.5.14

De certificaathouder toetst aantoonbaar of de door het gespecialiseerde bedrijf ingezette medewerkers voldoen aan de in deze BRL neergelegde vereisten.

4.5.15

De certificerende instelling zal indien zij dit wenselijk acht, een aanvullend onderzoek bij het desbetreffende bedrijf uitvoeren om te bezien of aan deze vereisten wordt voldaan. De kosten van dit onderzoek komen na melding vooraf voor rekening van de certificaathouder.

4.5.16

Indien een certificaathouder een samenwerkingsverband aangaat met AWK gecertificeerd bedrijf in bezit van een geldig certificaat verstrekt door een certificerende instelling, wordt de certificaathouder geacht te hebben voldaan aan de vereisten inzake de bouwkundige aspecten.

4.6 Eisen te stellen aan bedrijfsvoering

De certificaathouder wordt geacht op professionele wijze zijn werkzaamheden te verrichten en zich als zodanig kenbaar te maken. Derhalve wordt voor certificatie een inschrijving vereist bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken.

Van een certificaathouder wordt gevraagd een deugdelijke administratie te voeren, die een voldoende inzicht geeft in de bedrijfshuishouding. Een algemene bepaling over de plicht van ondernemingen tot het voeren van een administratie is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Voor de financiële administratie is een jaarrekening in de vorm van een balans en een verlies- en winstrekening en bijbehorende boekhouding alsmede een begroting een vereiste. Hiervoor geldt tenminste een samenstellingsverklaring, een goedkeurende verklaring van een register-accountant of accountant administratie consulent als voldoende bewijs.

Naast de financiële administratie dient voldoende inzicht te bestaan in de prijzen voor te leveren en geleverde diensten. In de beheerovereenkomst dient een aantal standaard bepalingen te worden gehanteerd.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende vereisten:

4.6.1

De certificaathouder staat als beheerder van VvE's ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

4.6.2

De certificaathouder kan een recente inschrijving bij de desbetreffende Kamer van Koophandel overleggen (niet ouder dan zes maanden).

4.6.3 Financiële administratie

De beheerder moet voldoen aan het Burgerlijk wetboek boek 2. Hierbij te denken aan onder andere:

- Een op papier vastgelegd overzicht van inkomsten en uitgaven;
- Ordelijke archivering van rekeningen en bankafschriften;
- Een jaarrekening.

4.6.4

De certificaathouder moet een administratie voeren waaruit op eenvoudige wijze kunnen worden ontleend:

- het aantal in beheer zijnde VvE's;
- de adresgegevens van de VvE's;
- het van toepassing zijnde beheercontract;
- het tarievenblad voor het beheer van VvE's;
- de gegevens benodigd voor toekenning van het certificaat;
- de voor het beheer opgestelde contractbescheiden met bijbehorende voorwaarden;
- Offerte en getekende opdrachtbevestiging/notulen benoemingsvergadering;
- De administratie dient deugdelijk gearhiveerd te zijn.

4.6.5

In de offerte aan de VvE inzake het uit te voeren beheer wordt standaard, modulair opgebouwd, het totale beheer voor de VvE aangeboden (d.w.z. financieel, administratief/organisatorisch, dagelijks technisch en bouwkundig).

4.6.6

De gecertificeerde beheerder brengt binnen 2 weken na aanvraag een gedetailleerde offerte voor het beheer uit aan de VvE.

4.6.7

In de offerte is naast de prijs voor het beheer, een overzicht opgenomen van de aan de VvE in rekening te brengen extra kosten, opgebouwd naar kostensoort, indien de VvE in incidentele gevallen gebruik wenst te maken van extra faciliteiten die de beheerder aanbiedt.

4.6.8

Kosten van leveringen en diensten die niet zijn overeengekomen, kunnen niet in rekening worden gebracht, met uitzondering van gevallen van zaakwaarneming ingeval van ernstige calamiteiten.

4.6.9

De werkzaamheden welke in het kader van het beheer zijn overeengekomen worden neergelegd in een beheerovereenkomst c.q. een besluit van de Vergadering van Eigenaars. Deze beheerovereenkomst omvat tenminste de volgende gegevens:

- Leveringen en diensten moeten gespecificeerd in het beheercontract worden genoemd met de daarbij behorende prijsafspraken;
- De looptijd van de overeenkomst is mede afhankelijk van het gestelde in de splitsingsakte en het splitsingsreglement van de VvE;
- Afspraken betreffende het beheer van de middelen van de vereniging;
- De overzichten die de beheerder periodiek aan de VvE levert met betrekking tot het beheer van de middelen.

Aan een beheerovereenkomst is gelijk gesteld een uitgebreide offerte met voorwaarden, die minimaal de hierboven genoemde zaken omvatten en een genotuleerd vergaderbesluit waarin de vergadering van eigenaars besluit tot aanstelling conform de voorwaarden in die offerte.

De 'Verenigingen van Eigenaars' kent normaliter een aantal verzekeringen. Gebruikelijk zijn verzekeringen tegen wettelijke aansprakelijkheid en een collectieve opstalverzekering. De laatste is eveneens opgenomen in de modelreglementen.

De gecertificeerde beheerder wijst de VvE's die hij in portefeuille heeft er op dat deze de hieronder genoemde verzekeringen dient te hebben. Een VvE kan weigeren deze verzekeringen af te sluiten, indien het splitsingsreglement deze mogelijkheid biedt.

De verzekeringen zijn echter dermate maatschappelijk relevant dat er vanuit gegaan wordt dat gecertificeerde beheerders deze VvE's niet in beheer nemen c.q. in beheer houden.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende vereisten:

4.6.10

Bij verzorgen van offertes, opdrachten van een VvE buiten het beheercontract c.q. de getekende offerte met de desbetreffende VvE, levert de beheerder tenminste één offerte via een bedrijf waarmee hij een structureel samenwerkingscontract heeft dan wel dat AWK gecertificeerd is.

4.6.11

De gecertificeerde beheerder stelt aan de VvE's welke hij in portefeuille heeft dan wel waaraan hij offerte uitbrengt betreffende het beheer voor een WA-verzekering en een collectieve opstalverzekering af te sluiten indien deze niet al afgesloten zijn.

4.6.12

Het niet doen afsluiten van deze verzekeringen door de VvE welke al in portefeuille is bij de gecertificeerde beheerder wordt expliciet vastgelegd in de notulen van de ledenvergadering waaromtrent hierover een besluit is genomen.

4.6.13

Een VvE welke niet de in het vigerende splitsingsreglement opgenomen verzekeringen wenst af te sluiten wordt door de gecertificeerde beheerder in geval van een offerte niet in portefeuille genomen dan wel wordt de beheerovereenkomst na afloop niet verlengd.

Verzekering tegen bestuurlijke/beroepsaansprakelijkheid

De professionele beheerder van een VvE als ook de VvE loopt een risico indien besluiten van de VvE niet of niet goed of te laat worden uitgevoerd, de VvE tegenwerkt dan wel de beheerder zijn bevoegdheden te buiten gaat. Hierdoor kan een VvE schade leiden.

Ingeval een VvE een professionele beheerder inhuurt dient deze een verzekering tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid te bezitten.

Voor certificatie leidt dit tot het volgende vereiste:

4.6.14

De certificaathouder dient haar aansprakelijkheid in verband met schade tijdens en na uitvoering van een door de certificaathouder uit te voeren werkzaamheden verzekerd te hebben door middel van:

- Een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een minimale verzekerde som van € 1.000.000,00 per aanspraak en € 2.000.000,00 per verzekeringsjaar;
- Een beheerder is verplicht in het bezit te zijn van een geldige, op naam van de beheerder gestelde, verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid ten bedrage van ten minste € 500.000,00 per gebeurtenis per jaar;
- Eigen risico's van niet gedekte schaden blijven voor rekening van de certificaathouder indien en voor zover de schade aan haar toerekenbaar is. De certificaathouder zal haar opdrachtgever ter zake vrijwaren jegens derden;
- Een kopie van deze verzekering dient gearhiveerd te zijn in het verzekeringsdossier van de beheerder;
- Wanneer de beheerder aansprakelijk is en hij krijgt (een deel van) de schade niet vergoed uitsluitend en alleen omdat er een eigen risico van toepassing is dan zal de beheerder de VvE tot het bedrag van het eigen risico schadeloos stellen;
- Indien de VvE beheerder een volle dochter is van een woningcorporatie wordt de beheerder geacht aan de eis van beroepsaansprakelijkheid te hebben voldaan indien de appartementen c.q. de VvE's welke niet in het bezit zijn van de corporatie eveneens onder de aansprakelijkheidsverzekering van de corporatie vallen én

- De beheerder dient een onafhankelijke geschillencommissie te hebben waaronder geschillen voortvloeiend uit het VvE beheer vallen.

Toelichting:

VvE beheerders welke volle dochters zijn van woningcorporaties kunnen een dergelijke verzekering niet afsluiten. De opvatting van verzekeraars is dat men het eigenbezit tegen de fouten gemaakt door de eigen organisatie wenst te beschermen. De VvE's 'liften' mee met de verzekeringen van de corporatie. Indien de VvE's welke niet eigendom zijn van de corporaties onder de verzekeringen van de corporatie vallen (via de beheerder) is het risico voor deze VvE's afgedekt.

4.6.15

De certificaathouder werkt mee aan een soepele overdracht van de dossiers van de VvE aan het nieuw benoemde beheerkantoor.

4.6.16

De certificaathouder hanteert bij de overdracht een checklist waarop aangegeven staat:

- Welke dossiers zijn overgedragen
- Welke dossiers nog niet kunnen worden overgedragen om dat werkzaamheden dienen te worden afgerond. Hieraan wordt tevens een termijn gekoppeld
- Indien er een geschil of meerdere geschillen spe(e)(t)en tussen de VvE en het beheerkantoor waardoor overdracht van een of meerdere dossiers nog niet kan plaatsvinden, worden deze geschillen c.q. het geschil expliciet benoemd en wordt dit buiten de overdracht gehouden.
- Het overdrachtsformulier wordt door de beheerder en de vertegenwoordiger van de VvE ondertekend en gedateerd.
- Een kopie van het overdrachtsformulier wordt door de beheerder conform de in de BRL genoemde bewaartermijnen bewaard. Dat kan digital via een scan.

4.6.17

De beheerder dient een onafhankelijke geschillencommissie te hebben waaronder geschillen voortvloeiend uit het VvE beheer vallen of is bij een dergelijke commissie aangesloten.

Indien de beheerder een andere geschillencommissie kent dan de Geschillencommissie VvE Management te Den Haag dient deze ten minste aan de volgende eisen te voldoen:

- Een onafhankelijke voorzitter, gespecialiseerd op verenigingsrecht in het algemeen en het appartementsrecht in het bijzonder
- Leden uit de kring van/namens consumenten c.q. de consumentenorganisaties en gespecialiseerd op/ ervaren met het VvE beheer
- Leden uit de kring van beheerders
- De commissie dient een reglement te hebben waarin haar werkwijze en benoemings procedure is geformaliseerd. Hierin dient tenminste te zijn vastgelegd:
- Het bindend zijn van de uitspraak van de commissie
- De samenstelling van de commissie welke altijd een oneven aantal leden dient te kennen waarbij het aantal leden van de kring der consumenten gelijk is aan het aantal leden van de kring der beheerders.
- De verdeling van de kosten van de procedure zijn vastgelegd op basis van 'ongelijk'
- De mogelijkheid tot beroep en hoe deze geregeld is.
- De Geschillencommissie komt ten minste één maal per jaar bijeen om de werkzaamheden te evalueren.

Indien de beheerder is aangesloten bij de Geschillencommissie VvE Management te Den Haag wordt hij geacht aan de hiervoor gestelde eisen te hebben voldaan.

Er geldt een overgangstermijn tot 1 januari 2016.

4.6.18

De certificaathouder beheert de VvE's conform het gestelde in Splitsingsreglement, de Splitsingsakte en het Huishoudelijk reglement van de desbetreffende VvE.

4.7 Eisen te stellen aan de bereikbaarheid van de gecertificeerde beheerder

Een beheerder dient bereikbaar te zijn voor de VvE's. Veelal zullen het vragen zijn welke tijdens kantooruren afgehandeld kunnen worden. In geval van calamiteiten dient de beheerder echter 24 uur bereikbaarheid te waarborgen al dan niet via samenwerking met organisaties waarmee een samenwerkingsovereenkomst gesloten is (bijvoorbeeld bij het technisch beheer).

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

4.7.1

De leden van de VvE kunnen met de gecertificeerde beheerder of de bedrijven waar de beheerder mee samenwerkt tijdens kantoor tijd telefonisch, persoonlijk bij de balie, schriftelijk, per fax en e-mail contact opnemen indien de VvE deze taken heeft opgedragen aan de beheerder.

4.7.2

Voor correspondentie geldt dat de afzender binnen tien werkdagen een inhoudelijk antwoord krijgt (niet zijnde enkel een ontvangstbevestiging).

4.7.3

De gecertificeerde beheerder vertrekt hiertoe informatie aan de leden van de VvE over bij wie men terecht kan voor vragen, opmerkingenverzoeken en klachten evenals hoe deze personen bereikbaar zijn (telefoon, adres, e-mail).

4.7.4

Indien de VvE deze taken heeft opgedragen aan de beheerder kunnen spoedeisende reparatieverzoeken 24 uur per dag telefonisch worden gemeld

4.7.5

Indien de gecertificeerde beheerder namens de VvE opdracht verstrekt aan een extern bedrijf neemt zij in de opdracht op dat het bedrijf binnen één dag nadat de eigenaar het reparatieverzoek heeft doorgegeven contact op neemt met de eigenaar voor het maken van een afspraak, op voorwaarde dat de eigenaar aangegeven heeft waar hij tijdens kantooruren bereikbaar is.

4.7.6

De eigenaar wordt geïnformeerd of de kosten wel of niet voor rekening van de eigenaar dan wel de VvE zijn, of dat hiervoor eerst een inspectie dient plaats te vinden.

4.7.7

Er wordt een gespecificeerde factuur (uurloon en materiaalkosten) naar de eigenaar gestuurd binnen een termijn van vijf werkdagen na ontvangst van de factuur voor zover het werkzaamheden betreft voor rekening en in opdracht van de eigenaar.

4.8 Beheer appartementencomplex

De VvE zorgt voor een afdoend toezicht op de omstandigheden in het appartementencomplex. Deze taak wordt meestal opgedragen aan een beheerder dan wel een onder diens auspiciën werkende huismeester. De huismeester kan ook rechtstreeks worden ingehuurd door de VvE. Een goede bereikbaarheid van de beheerder voor de eigenaren dient gewaarborgd te zijn, bijvoorbeeld door een kaart met naam, adres en telefoonnummer van de desbetreffende beheerder c.q. huismeester te voegen bij het jaarverslag of de statuten van de vereniging. Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

4.8.1

De beheerder dient voor de leden voldoende bereikbaarheid te zijn door kenbaar te maken aan de leden wanneer en op welke wijze de desbetreffende beheerder dan wel huismeester 24 uur per dag bereikbaar is.

4.9 Klachtenprocedure

Het is mogelijk dat een VvE niet tevreden is over het functioneren van de gecertificeerde beheerder en hiertoe een klacht wenst in te dienen. De gecertificeerde beheerder kent hiertoe een klachtenprocedure. Bestaande uit twee fasen nl.:
Het kenbaar maken van de klacht bij de gecertificeerde beheerder en afhandeling door de beheerder.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

4.9.1

Een gecertificeerde beheerder heeft schriftelijke informatie waaruit blijkt hoe de klachtenprocedure is omschreven.

4.9.2

Klachten van alle in portefeuille zijnde VvE's dienen te worden geregistreerd in een klachtenlijst. Bij elke klacht moet minimaal vastgelegd worden:

- De datum van de klacht;
- Naam en adres van de klager;
- Omschrijving van de klacht;
- Datum en wijze van afhandeling;
- Reactie (tevredenheid) van de klager na afhandeling klacht;

4.9.3

De gecertificeerde beheerder geeft jaarlijks aan de certificerende instelling inzicht in de behandeling van de geschillen. In de rapportage wordt aandacht besteed aan het aantal geschillen, de onderwerpen en de manier waarop deze behandeld zijn.

De meldingsplicht doet het vertrouwen in het certificaat toenemen omdat de certificerende instantie immers weet dat er een procedure gaande is. Het betreft hier alleen zaken die in relatie staan tot het productcertificaat. Procedures inzake de tariefstelling van een certificaathouder, ontslagprocedures etc. vallen hier nadrukkelijk niet onder.

Dit leidt tot de volgende eis voor het certificaat luidende:

4.9.4

Indien een klacht tegen de certificaathouder na afhandeling in eerste termijn door de certificaathouder, uitmondt in een procedure bij het Kantongerecht dan wel een andere rechterlijke instantie, meldt de certificaathouder onverwijld deze procedure onder vermelding van het onderwerp van geschil.

4.10 Conclusies betreffende de beheerorganisatie.

4.10.1

De organisatie van de certificaathouder handelt naar het oordeel van de certificerende instantie op het niveau van het certificaat.

5. EISEN AAN HET FINANCIËEL EN ADMINISTRATIEF ORGANISATORISCH BEHEER DOOR DE VVE-BEHEERDER

5.1 Splitsingsvergunning, Splitsingsakte, Splitsingstekening, Splitsingsreglement en Huishoudelijk Reglement

Ten einde een gebouw te splitsen in appartementsrechten is het opmaken van een splitsingsakte met een splitsingstekening verplicht (BW 5:106 - 147). Het functioneren van de VvE wordt geregeld via het splitsingsreglement. Het splitsingsreglement bevat bepalingen over hetgeen tot de verantwoordelijkheid van de VvE wordt gerekend en hetgeen de verantwoordelijkheid is van de individuele eigenaar. Meestal wordt gebruik gemaakt van één van de modelreglementen, die de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie heeft ontwikkeld, waarop in de akte een aantal specifieke wijzigingen en aanpassingen kunnen worden opgenomen.

Splitsingsakte en Splitsingsreglement vormen de basis voor het functioneren van de beheerder. Opdat de leden van de VvE en de beheerder inzicht kunnen krijgen in de gezamenlijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden dient er een exemplaar van de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement voor zover aanwezig ter inzage te liggen bij de beheerder. De volgende eisen worden gesteld:

5.1.1

Bij de beheerder van de Verenigingen van Eigenaars ligt een kopie van de Splitsingsakte, Splitsingstekening en het Splitsingsreglement, alsmede de hierop betrekking hebbende vergaderbesluiten, ter inzage.

5.1.2

De beheerder legt voor iedere VvE die hij beheert een apart dossier aan. Het dossier omvat ten minste:

- Splitsingsakte, Splitsingstekening en Splitsingsreglement en Huishoudelijk Reglement (indien vastgesteld), alsmede de hierop betrekking hebbende vergaderbesluiten;
- Voor zover deze stukken niet beschikbaar zijn, is hiervan melding gedaan aan de vereniging. Een afschrift van deze melding is gearchiveerd in de plaats van het ontbrekende document;
- Een overzicht van de afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte van de desbetreffende VvE van het Modelreglement;
- Aanduiding gebruikte gegevensbestanden (herkomst, peildatum, et cetera);
- De jaarstukken van de vereniging;
- Correspondentie omtrent nadere informatie;
- Correspondentie omtrent eventuele klachten.

5.1.3

De dossiers worden in opdracht van het bestuur (art. 2 :10 BW) beheerd door een daarvoor door de (vestigings)directie van de gecertificeerde beheerder aangewezen c.q. verantwoordelijk gesteld persoon, tenzij de vergadering beslist dat het dossier niet wordt overgedragen.

5.1.4

In de dossiers moeten geldige documenten c.q. de laatste/definitieve exemplaren aanwezig zijn.

5.1.5

Ieder dossier dient te zijn ingericht volgens een standaardindeling die door de beheerorganisatie is vastgesteld. Indien in het dossier ook vervallen, niet geldige stukken aanwezig zijn, dienen deze te zijn voorzien van een beeldmerk van die status om dubblures te voorkomen. Dit kan geschieden door middel van een stempel of anderszins.

Toelichting:

Het is de certificaathouder toegestaan de gegevens digitaal op te slaan. Hieraan zijn en blijven dezelfde eisen verbonden ten aanzien van beheer door één verantwoordelijk persoon, (alleen) de aanwezigheid van geldige c.q. de laatste gegevens en het onttrekken/verwijderen van gegevens. Van digitale dossiers dient iedere maand een elektronische back-up te worden gemaakt welke tenminste twee maanden bewaard dient te blijven.

De vergadering van eigenaars van de VvE kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen betreffende onderhoud van het pand, gebruiksafspraken inzake gemeenschappelijke ruimten het woongenot en dergelijke. Het is niet wettelijk verplicht het Huishoudelijk Reglement in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Iedere eigenaar c.q. gebruiker wordt geacht in het bezit te zijn van het Huishoudelijk Reglement. Hiervoor dient de beheerder zorg te dragen. Voor het functioneren van de beheerder is het tevens van belang dat hij kennis heeft van het Huishoudelijk Reglement. Teneinde optimale informatie te waarborgen dient het Huishoudelijk Reglement beschikbaar te zijn bij de beheerder.

5.1.6

De beheerder zendt binnen een maand na vaststelling, aanvulling of wijziging een kopie van het vigerende Huishoudelijk Reglement als bijlage bij de notulen aan alle leden en houdt een kopie ter inzage beschikbaar.

5.1.7

Nieuwe leden krijgen van de beheerder onverwijld een kopie van het Huishoudelijk Reglement toegezonden dan wel overhandigd.

5.1.8

In geval zich een situatie voordoet waarin het splitsingsreglement, de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement noch het certificaat voorzien, handelt de beheerder in het belang van de VvE.

5.2 Vergadering van Eigenaars

De Vergadering van Eigenaars is het hoogste orgaan van de VvE. De Vergadering van Eigenaars komt ten minste zo vaak bijeen als in het splitsingsreglement c.q. de splitsingsakte is vastgelegd, doch conform de wet minimaal eenmaal per jaar.

5.2.1

De beheerder ziet toe dat de voorzitter/bestuurder tenminste het jaarlijkse aantal vergaderingen van de VvE uitschrijft, zoals genoemd in de wet en het splitsingsreglement. Indien overeengekomen geschiedt het uitschrijven van de vergaderingen door de beheerder namens de voorzitter/bestuurder.

Voor een goed verloop van de vergadering is het noodzakelijk dat de leden tijdig de gelegenheid hebben kennis te nemen van de vergaderstukken. Voor certificatie van de beheerder worden naast de genoemde vereisten in het Splitsingsreglement de volgende vormvereisten aan de vergaderingen gesteld:

5.2.2

De uitnodiging, samen met de verzending van de overige vergaderstukken voor de Vergadering van Eigenaars dient plaats te vinden conform het gestelde in het splitsingsreglement.

5.2.3

Indien het splitsingsreglement geen termijn voorschrijft dient de uitnodiging, samen met de overige vergaderstukken, tenminste twee weken voor de geplande vergaderdatum aan de leden te worden toegezonden.

5.2.4

De vergaderstukken liggen vanaf het moment van verzending tevens ter inzage bij de beheerder.

Voor het nemen van rechtsgeldige besluiten is het noodzakelijk te weten of het in het splitsingsreglement genoemde quorum van de leden aanwezig en of vertegenwoordigd is. Daartoe is het noodzakelijk dat de namen en adressen van de eigenaars bekend zijn evenals de juiste stemverhouding binnen de VvE. Eigenaren hebben het recht een machtiging af te geven aan derden om namens hen in de vergadering op te treden, voor zover het splitsingsreglement dit mogelijk maakt.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende vereisten:

5.2.5

Vast onderdeel van de vergaderstukken is een ter vergadering beschikbaar overzicht van de huidige leden van de VvE, bijgewerkt tot op de vergaderdatum.

5.2.6

Vast onderdeel van de vergaderstukken wordt gevormd door de aanwezigheid bij de beheerder van de formulieren waarop eigenaren de machtiging hebben uitgeschreven om namens hen te handelen en hun stem uit te brengen.

5.2.7

De beheerder werkt met een standaardformulier waarop de eigenaren hun machtiging kunnen uitschrijven.

Verplicht is dat de financiële jaarstukken van de vereniging binnen de in het splitsingsreglement c.q. de wet genoemde termijn na afloop van het boekjaar gereed zijn. Met de certificering van de beheerder wordt beoogd de inzichtelijkheid in de activiteiten van de VvE te vergroten en het goed functioneren van de VvE te borgen. Een te lang uitstel van de presentatie van de jaarstukken is hiervoor niet bevorderlijk. Tijdige presentatie van de jaarstukken is mede van belang in relatie tot de (meerjaren)begroting en de daaraan gekoppelde reserveringen, de onderhoudsjaarplanning en de noodzakelijke hoogte van de periodieke bijdrage van de leden.

Dit leidt tot de volgende voor certificatie geformuleerde eis:

5.2.8

De jaarstukken van het afgelopen boekjaar worden door de beheerder binnen de in het splitsingsreglement c.q. gestelde termijn, tezamen met de begroting en de (meerjaren)onderhoudsplanung, voor zover beschikbaar, aan het bestuur of de voorzitter

voorgelegd met het advies om deze stukken door de kascommissie te laten controleren en binnen de gestelde termijn in een ledenvergadering aan de leden voor te leggen.

5.2.9

Indien de meerjarenonderhoudsplanning niet is opgesteld door of onder auspiciën van de certificaathouder, stelt de certificaathouder iedere vijf jaar of zoveel eerder als de meerjarenonderhoudsplanning afgelopen is, aan de vergadering voor een nieuwe meerjarenonderhoudsplanning uit te laten voeren welke voldoet aan de vereisten van het certificaat. De certificaathouder deelt aan de ledenvergadering expliciet mee dat hij voor het onderdeel van de jaarbegroting geen inhoudelijke verantwoording draagt.

5.2.10

Indien in het Splitsingsreglement geen termijn wordt gesteld, wordt de in 5.2.8 bedoelde termijn conform art. 2:38 BW op zes maanden gesteld met de mogelijkheid tot verlenging door de vergadering.

De verslaglegging van de ledenvergaderingen gebeurt onder verantwoordelijkheid van de voorzitter van de vergadering. De uitvoering van de genomen besluiten is de verantwoordelijkheid van de beheerder voor zover aan hem opgedragen. Besluiten worden neergelegd in de notulen van de Vergadering van Eigenaars. Vaststelling van de notulen van de vorige Vergadering van Eigenaars dient een vast agendapunt van de volgende Vergadering van Eigenaars te zijn.

5.2.11

De notulen van de laatst gehouden Vergadering van Eigenaars worden ter vaststelling voorgelegd aan de eerstvolgende Vergadering van Eigenaars.

Teneinde een ieder van de leden de mogelijkheid te geven zich tijdig op de hoogte te stellen van de genomen besluiten en de eventuele gevolgen die een en ander kan betekenen voor het functioneren van de VvE en zijn leden, worden aan de notulen de volgende vormvereisten gesteld:

5.2.12

Onderdeel van de notulen is de presentielijst van de ter vergadering aanwezige leden van de VvE en de gemachtigden. Deze presentielijst wordt als regel niet met de notulen meegezonden, maar ligt ter inzage bij de beheerder.

5.2.13

Vast onderdeel van de notulen wordt gevormd door de Besluiten en Actiepuntenlijst, waarop gerangschikt staat welke besluiten genomen zijn en tot welke acties zij leiden, de termijn waarbinnen de acties worden uitgevoerd voor zover daartoe is besloten en door wie zij ondernomen worden.

5.2.14

Actiepunten blijven vermeld staan op de Besluiten en Actiepuntenlijst totdat de Vergadering van Eigenaars expliciet besloten heeft dat deze uitgevoerd zijn dan wel dat de Vergadering van Eigenaars expliciet besloten heeft dat zij niet meer uitgevoerd zullen worden.

5.2.15

Binnen vier weken na de vergadering wordt een exemplaar van de conceptnotulen van de vergadering en de Besluiten en Actiepuntenlijst met bijbehorende stukken ter goedkeuring aan de voorzitter van de vergadering verzonden.

5.2.16

De notulen worden na goedkeuring door de vergadering ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de certificaathouder. Indien er geen voorzitter is volstaat de handtekening van de certificaathouder.

5.2.17

Indien een vergadering besluit om op een nader genoemde datum een (extra) ledenvergadering uit te schrijven, zorgt de certificaathouder er voor dat deze vergadering daadwerkelijk kan plaatsvinden. Alleen de voorzitter van de VvE kan besluiten tot uitstel van deze vergadering.

5.2.18

Indien een beheerder een schriftelijke vergadering wenst uit te schrijven dient hij:

- De leden van de VvE schriftelijk uit te nodigen voor de te houden vergadering;
- Daarbij dient tenminste 50% van de leden een verzoek in te dienen bij de beheerder om géén vergadering uit te schrijven voor het komende jaar;
- Tenminste 50% van de leden dient de beheerder expliciet, schriftelijk, kenbaar maakt wat zijn standpunt is inzake goedkeuring en vaststelling jaarrekening, begroting, onderhoudsplanning en de gevolgen hiervan voor de periodieke bijdragen;

Indien niet 50% reageert dan wel 1 eigenaar verzoekt om een vergadering, schrijft de gecertificeerde beheerder onmiddellijk een vergadering uit.

5.3 Voorzitter en bestuur van de Vereniging van Eigenaars

De VvE kent een bestuur en een voorzitter van de vergadering. De certificaathouder zal inzake de door hem beheerde VvE's er voor zorg dragen dat de actuele bestuursleden worden in(uit)geschreven bij de Kamer van Koophandel. De beheerder voert een aantal (deel)taken van het bestuur uit. De voorzitter heeft, met inachtneming van de wet en het Splitsingsreglement, in bepaalde situaties een taak naast het bestuur en de beheerder, bijvoorbeeld als in verband met spoedeisend onderhoud een uitgave noodzakelijk is die het mandaat te boven gaat dat de vergadering aan het bestuur of aan de beheerder heeft gegeven. Ook kan de voorzitter van de vergadering de Vergadering van Eigenaars bij elkaar roepen. Ter voorkoming van belangenverstrengeling dienen de functies van voorzitter van de vergadering en beheerder/extern bestuurder en/of bestuurder helder gescheiden te zijn. Voor het certificaat worden daarom de volgende eisen gesteld:

5.3.1

De voorzitter van de vergadering en de beheerder mogen niet één en dezelfde persoon zijn, tot hetzelfde huishouden behoren of bij dezelfde rechtspersoon betrokken te zijn. De beheerder kan wel de technische leiding van de Vergadering van Eigenaars verzorgen.

5.3.2

In het geval dat de beheerder toestemming behoeft van de voorzitter van de vergadering of van het bestuur of van de Vergadering van Eigenaars voor het aangaan van verplichtingen boven het door de VvE verstrekte mandaat, wordt deze toestemming schriftelijk gevraagd en gedocumenteerd. De reactie op het verzoek wordt eveneens gedocumenteerd. De beheerder zal geen mandaat vragen dat in strijd is met de wet of het Splitsingsreglement.

5.3.3

Verzoek en reactie worden gearchiveerd in het dossier van de VvE.

5.3.4

De verhouding tussen de VvE en de beheerder wordt geregeld in een overeenkomst. Hierin wordt de omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid en de taken en bevoegdheden de duur van de overeenkomst evenals het honorarium van de beheerder omschreven. De beheerder dient de overeenkomst ter inzage te hebben voor de leden van de vereniging. Aan een overeenkomst wordt gelijkgesteld een offerte met duidelijke voorwaarden en bevoegdheden, evenals een genotuleerd vergaderbesluit waaruit blijkt dat de vergadering met de offerte instemt.

5.4 De financiële administratie van de VvE

Conform het splitsingsreglement dient het bestuur jaarlijks een begroting vast te stellen en een exploitatierekening op te stellen over het afgelopen boekjaar. Voor het certificaat zal bezien worden of de beheerder de voorwaarden schept zodat dit ook daadwerkelijk kan gebeuren. Voor het verkrijgen van een certificaat wordt ook het opstellen van een balans vereist.

5.4.1

- De beheerder dient er zorg voor te dragen dat binnen de daartoe in de splitsingsakte c.q. de wet gestelde termijn de balans en exploitatierekening over het afgelopen boekjaar en de begroting over het lopende of komende boekjaar voor de voorzitter van de vergadering/extern bestuurder beschikbaar zijn, zodat deze tijdig aan de ledenvergadering kunnen worden voorgelegd;
- Is het beheer uitbesteed en overeengekomen dat de beheerder namens het bestuur de balans en de staat van baten en lasten zal opstellen, dan blijft de verplichting op het bestuur rusten om zelf een jaarverslag op te stellen. De beheerder wijst het bestuur hierop;
- Als de vergadering expliciet heeft besloten een boekjaar te hanteren dat afwijkt van de bepaling uit het splitsingsreglement, geldt de in het splitsingsreglement vastgelegde periode na afloop van het binnen de vereniging gehanteerde boekjaar.

5.4.2

De beheerder dient een ordentelijke financiële administratie van de VvE te voeren, ten minste omvattende:

- een vastgelegd overzicht van inkomsten en uitgaven gerubriceerd naar categorieën;
- een apart dossier per VvE, schriftelijk of digitaal;
- een ordentelijke en actuele registratie en archivering van rekeningen en bankafschriften;
- een ordentelijke en actuele registratie en archivering van aangegane verplichtingen;
- een ordentelijke, actuele en dynamische registratie van de nog openstaande bijdrage van de leden;
- de contactpersoon bij de VvE voor de beheerder met inbegrip van adres, telefoon en het e-mail adres van de contactpersoon;
- het overzicht van de opbouw van de bijdrage per VvE;
- het jaarlijks overzicht van de in rekening gebrachte en de definitieve bijdragen evenals de eindafrekening van de bijdrage per individuele appartementseigenaar, dient de beheerder rekening te houden dat voor wat betreft de kosten en de opbrengsten deze zijn opgesteld conform de kosten- /opbrengstenverdeling zoals is weergegeven in de splitsingsakte;
- Een afschrift van de notulen waaruit blijkt dat de beheerder gelden op en van de rekeningen van de VvE kan storten/opnemen.

De beheerder beheert en reserveert de financiële middelen ter dekking van (toekomstige onderhouds)uitgaven. Deze middelen zijn het gezamenlijke eigendom van de eigenaren.

Voor het beheer van de gelden van de vereniging leidt dit tot de volgende criteria:

5.4.3

Jaarlijks wordt de VvE een controleerbaar overzicht gegeven van de in rekening gebrachte en de definitieve bijdragen. Aan de hand hiervan vindt een verrekening met de individuele appartementseigenaren plaats.

5.4.4

De financiële middelen van de VvE mogen uitsluitend rechtsreeks op één of meerdere, op naam van de VvE gestelde bank- of girorekeningen te worden beheerd.

5.4.5

De tenaamstelling van de bank- en of girorekeningen dient minimaal gelijk te zijn aan de tenaamstelling of verkorte tenaamstelling van de VvE in het splitsingsreglement.

5.4.6

De beheerder mag de middelen van de VvE niet risicovol beleggen, tenzij de VvE hier ondanks een schriftelijk negatief advies van de beheerder, schriftelijk om verzoekt onder bijvoeging van een kopie van het desbetreffende, expliciet geformuleerde door de ledenvergadering genomen besluit evenals een kopie van de goedgekeurde notulen waarin dat besluit is vastgelegd.

Het schriftelijk verzoek en de kopieën worden in het dossier van de VvE bewaard.

5.4.7

Periodiek, doch tenminste een maal per jaar, levert de certificaathouder de volgende gegevens:

- een overzicht op welke wijze het geld van de VvE is ondergebracht;
- actuele rente van de spaarrekening;
- een overzicht van de inkomsten en uitgaven van het betreffende boekjaar;
- het (verwachte) verloop van het onderhoudsfonds;
- Bij aanwezigheid van een meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting voor een periode van tenminste 5 jaar, geeft de beheerder het (verwachte) verloop van het onderhoudsfonds voor een periode van tenminste 5 jaar.

Om betalingen te kunnen doen heeft de beheerder tekeningsbevoegdheid op de bank- of girorekening van de VvE. Een beheerder kan kortere of langere periode non-actief zijn. Om de doorzichtigheid en continuïteit te waarborgen is het wenselijk dat meer dan één persoon tekeningsbevoegd zijn op de rekening van de VvE.

Externe professionele beheerders werken vaak met telebanking. De continuïteit zoals bedoeld in de BRL dient binnen hun organisatie afgeregeld te zijn.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eis:

5.4.8

De voorzitter van de vergadering van de VvE en de beheerder bezitten beiden tekeningsbevoegdheid over de bank- en of girorekeningen van de VvE voor zover een en ander niet strijdig is met het splitsingsreglement. Indien de externe beheerder de continuïteit binnen de eigen organisatie heeft gewaarborgd conform het hieronder gestelde, hoeft de voorzitter geen tekeningsbevoegdheid te hebben.

5.4.9

Indien alleen de beheerder tekeningsbevoegdheid heeft over de middelen van de VvE dient de beheerder via een schriftelijke machtiging vast te leggen wie binnen zijn organisatie tevens tekeningsbevoegd is voor de betreffende VvE. De gemachtigde dient in het organisatieschema van de beheerder herkenbaar te zijn en te voldoen aan de relevante eisen zoals neergelegd in hoofdstuk 4 van deze BRL.

5.4.10

Een kopie van deze machtiging dient aanwezig te zijn, bij voorkeur in het dossier van de VvE.

5.4.11

Middelen uit het reservefonds van de VvE kunnen alleen uit dit fonds onttrokken worden na een rechtsgeldig besluit van de vergadering.

5.4.12

In het geval de beheerder tevens tekenbevoegdheid heeft dient deze tekenbevoegdheid:

- conform het gestelde in het modelreglement doch in ieder geval zo mogelijk met een van de leden te zijn en
- gebaseerd te zijn op de beheerovereenkomst dan wel een besluit van de vergadering hieromtrent.

5.4.13

Een ondersplitsing met één eigenaar hoeft niet gecertificeerd te worden en dus ook niet aan de eisen van de BRL te voldoen. Wel dient de ondersplitsing aan de eisen van de hoofdsplitsing te voldoen.

5.4.14

De certificaathouder zal inzake de door hem beheerde Verenigingen van Eigenaars zijn naam en bijbehorend correspondentieadres doen inschrijven bij de Kamer van Koophandel, opdat derden, zoals notarissen die betrokken zijn bij de eigendomsoverdracht van een appartementsrecht, op eenvoudige wijze in contact kunnen komen met de Vereniging van Eigenaars in kwestie.

5.4.15

De certificaathouder is verplicht deze inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel actueel te houden.

5.5 Incassoprocedure

5.5.1.

De beheerder ziet erop toe dat de VvE een incassoprocedure vaststelt voor het geval de periodieke bijdragen van de leden niet tijdig dan wel niet worden ontvangen.

5.5.2.

De incassoprocedure omvat tenminste:

- een machtiging voor de beheerder om in deze namens de VvE te handelen en waar nodig de VvE te vertegenwoordigen;
- vorming van een dossier gerubriceerd op naam van de desbetreffende eigenaar en het adres van het pand;

- het aantal weken tussen het niet ontvangen van de periodieke bijdrage en een eerste schriftelijke herinnering;
- het aantal malen dat het desbetreffende lid schriftelijk wordt herinnerd, aangemaand of gesommeerd aan/over de betalingsverplichting;
- de periode tussen de verschillende herinneringen;
- het moment waarop de incasso van de vordering uit handen wordt gegeven aan een incassobureau, advocaat of deurwaarder;
- een regeling voor wiens rekening de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten komen, voor zover deze regeling niet al uit het splitsingsreglement blijkt;

De Incassoprocedure dient jaarlijks te worden geagendeerd, voor nieuwe bewoners.

5.6 Verzekeringen

Verenigingen van Eigenaars kennen een aantal verzekeringen, waaronder in ieder geval de verzekering tegen opstalschade en de verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het hebben van een opstalverzekering volgt in de regel uit het splitsingsreglement. Het hebben van een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid wordt wenselijk geacht aangezien het gemeenschappelijk eigendom oorzaak kan zijn van schade aan derden. De individueel afgesloten aansprakelijkheidsverzekeringen van de leden van de VvE zal deze schade niet dekken.

5.6.1

De beheerder dient de verzekeringen van de VvE te ordenen en de polisbladen op volgorde te administreren en bewaren in het dossier van de desbetreffende VvE. Indien de vereniging besloten heeft een verzekering niet af te sluiten, is op de plaats waar het polisblad gearchieveerd zou zijn een kopie van de notulen gevoegd, waaruit dit besluit blijkt.

5.6.2

De beheerder ziet er op toe dat de VvE zijn wettelijke aansprakelijkheid heeft afgedekt en gedekt houdt door het hebben van een op naam van de (gezamenlijke leden) van de VvE gestelde WA-verzekering op het pand ter waarde van € 453.780,00.

5.6.3.

De beheerder ziet er op toe dat de VvE in het bezit is van een geldige uitgebreide collectieve opstalverzekering met één, de totale herbouwwaarde van het gebouw omvattende dekking tegen water-, vorst-, brand-, ontploffings-, en stormschade aan het gebouw.

5.6.4

Deze collectieve opstalverzekering dient expliciet een appartementenclausule te bevatten.

5.6.5

De collectieve opstalverzekering dient een indexclausule te bevatten teneinde onderverzekering te voorkomen.

5.6.6

De collectieve opstalverzekering dient gebaseerd te zijn op een waardebepaling of een taxatie door een erkend taxateur (art. 7:960 BW).

Conform de in het Splitsingsreglement genoemde termijn, legt de beheerder aan de vergadering voor om een dergelijke waardebepaling of een taxatie te laten uitvoeren.

5.6.7

De beheerder dient de vergadering te wijzen op de voor- en nadelen van langlopende verzekeringscontracten (contracten langer dan 5 jaar).

5.7 Klachtenprocedure

De Vereniging van Eigenaars behartigt de belangen van de leden. In de praktijk blijkt regelmatig dat belangen uiteenlopen c.q. dat leden zich niet aan de in de splitsingsakte, het splitsingsreglement of het huishoudelijk reglement vastgelegde gebruiksafspraken houden.

Naast de wettelijke mogelijkheden voor oplossing van geschillen tussen leden van de VvE biedt de gecertificeerde beheerder een kader voor de oplossing van de gerezen geschillen. (NB: het betreft hier nadrukkelijk niet de technische klachten/storingen over het gebouw).

5.7.1

De beheerder heeft in een procedure vastliggen op welke wijze hij omgaat met klachten en geschillen binnen de VvE en tussen leden van de VvE voor zover het de gemeenschappelijke zaken, gedeelten of aangelegenheden betreft.

5.7.2

Door de beheerder ontvangen klachten en geschillen worden door de beheerder in een klachtendossier vastgelegd. Het dossier omvat in ieder geval:

- Naam en adres van de klager;
- De datum waarop de klacht is ingediend;
- De aard van de klacht;
- De ondernomen stappen teneinde de klacht op te lossen.

5.8 Verkoop van appartementen

In geval van verkoop van een appartement is het voor het toekomstig functioneren van de VvE gewenst dat de toekomstige eigenaren inzage hebben in de organisatie en de financiële positie van de VvE. De verkopende partij dient deze informatie te verstrekken. Regelmatig blijkt dat deze informatie niet bij de verkopende partij aanwezig is. De informatie is wel aanwezig bij de beheerder. Deze dient op verzoek van de verkopende partij dan wel diens vertegenwoordiger informatie ter beschikking te stellen.

Dit leidt bij certificatie tot de volgende eis:

5.8.1

De beheerder versterkt op uitdrukkelijk, schriftelijk verzoek van de verkopende partij dan wel diens makelaar een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement, de laatste door de VvE goedgekeurde financiële jaarstukken en de laatste goedgekeurde notulen van de VvE.

5.9 Archivering

De VvE kent uiteenlopende dossiers. Deze dossiers dienen te worden bewaard in een archief bij het bestuur dan wel de beheerder. Dit leidt tot de volgende eisen:

5.9.1

De beheerder moet een ordentelijk archief voeren, tenminste omvattende een op papier c.q. elektronisch vastgelegd overzicht van de dossiers naar onderwerp en categorie.

5.9.2

Het archief dient tenminste 7 jaar bewaard te blijven op een daartoe geëigende plek.

5.9.3

Het archief mag niet toegankelijk zijn voor onbevoegden.

5.10 Conclusie inzake beheerorganisatie

De certificerende instelling geeft een totaal oordeel over het bestuurlijk beheer van VvE's door de beheerder. De beheerder moet doen wat contractueel is overeengekomen, waarbij hij de processen aantoonbaar beheerst. Of te wel niet alleen een uitspraak oordeel over de onderdelen van het beheer maar ook een oordeel over het geheel van het beheer.

5.10.1

De gecertificeerde beheerder beheert de VvE's op het niveau van het certificaat.

6. Eisen aan het door de beheerder gevoerde dagelijks technische en bouwkundig beheer van de VvE

6.1 Algemeen

Knelpunt in het functioneren van veel VvE's is het onderhoud aan het appartementencomplex en de gemeenschappelijke bouwdelen. Slecht onderhoud leidt tot aantasting van de bouwkundige staat en kan uitmonden in verval van het gebouw. Uiteindelijk kan dit leiden tot ingrijpen van de gemeentelijke overheid wat kan resulteren in een aanschrijving van de gemeente om de gebreken te herstellen. Indien de aanschrijving niet binnen de daartoe gestelde termijn wordt uitgevoerd door de VvE, kan een gemeente op kosten van de VvE de noodzakelijk geachte ingrepen doen uitvoeren (bestuursdwang).

Slecht onderhoud van het appartementencomplex leidt niet alleen tot bouwtechnische achteruitgang.

Ad hoc herstel op basis van acuut optredende gebreken blijkt in de regel duurder te zijn dan het plegen van regelmatig onderhoud op basis van een onderhoudsplanning.

Bij onderhoud kan een onderscheid gemaakt worden in het zogenaamde dagelijks onderhoud, ook wel klachtenonderhoud, en planmatig onderhoud op basis van een meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting. Planmatig onderhoud kan uiteenlopende perioden bestrijken, gewoonlijk variërend van perioden van 5 jaar tot de volledige restant levensduur van de woning c.q. het appartementencomplex.

Het hebben van een meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting, lost de gesignaleerde problemen op zich niet op. Om het onderhoud te kunnen plegen, dient de VvE tijdig over de benodigde financiële middelen te beschikken.

Het is wenselijk dat de VvE regelmatig middelen reserveert. Om de benodigde middelen te verkrijgen is het noodzakelijk dat een VvE op basis van de bouwkundige staat van het gebouw een meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting opstelt, uitmondend in periodieke bijdragen van de leden waardoor opgebouwde reserves en periodieke bijdragen voldoende zijn ter dekking van de geraamde kosten.

De door de VvE ingehuurd gecertificeerde beheerder bezit de kennis, kunde en ervaring om dit proces te begeleiden en, indien hij tevens bestuurstaken verricht, het technisch onderhoud voor de VvE op niveau te brengen, te organiseren en uit te doen voeren.

6.2 Eisen te stellen aan de meerjarenplanning met kostenraming

De gecertificeerde beheerder bezit de kennis, kunde en ervaring, dan wel werkt hiervoor samen met een daartoe gespecialiseerd bedrijf (zie hoofdstuk 4), om er voor zorg te dragen dat de aansluiting verzekerd is tussen de kwaliteit van het gebouw c.q. de gemeenschappelijk te onderhouden delen, de meerjarenonderhoudsplanning en de kostenbegroting. De gecertificeerde beheerder legt in het kader van zijn werkzaamheden aan het financiële en administratief/organisatorisch beheer een dergelijke meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting ter besluitvorming voor aan de VvE.

Indien contractueel is bepaald dat de beheerder geen enkele bemoeienis heeft met het dagelijks- c.q. het klachtenonderhoud van de VvE, draagt de gecertificeerde beheerder er wel zorg voor dat in de meerjarenonderhoudsplanning en kostenbegroting reële bedragen (zie eis 6.2.6) voor het dagelijks c.q. klachtenonderhoud worden opgenomen. Deze kostenposten hebben een directe relatie met de meerjarenonderhoudsplanning en kostenbegroting. Dit staat los van de formele besluitvorming inzake de vaststelling van de voorgelegde meerjarenonderhoudsplanning en kostenbegroting.

Vaststelling geschiedt door de Vergadering van Eigenaars.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

6.2.1

De gecertificeerde beheerder biedt in de offerte de VvE, welke hem gevraagd heeft het beheer van de VvE te voeren, aan om ook de activiteiten betreffende het bouwkundig beheer en het dagelijks technisch onderhoud in het beheercontract op te nemen.

6.2.2

De VvE, waarvoor de beheerder tevens het opstellen van de meerjarenonderhoudsplaning met kostenbegroting in het beheercontract met de VvE heeft opgenomen, dient in het bezit te zijn van een meerjarenonderhoudsplaning met kostenbegroting met een looptijd van tenminste vijftien jaar verdeelt in jaarschijven, dan wel binnen één jaar na inwerking treden van het beheercontract deze te hebben voorgelegd gekregen.

6.2.3

De meerjarenonderhoudsplaning met kostenbegroting formuleert per jaarschijf maatregelen teneinde de geconstateerde gebreken te kunnen oplossen. De maatregelen dienen schriftelijk te worden vastgelegd.

6.2.4

De meerjarenonderhoudsplaning dient per te treffen maatregel een kostenraming te bevatten voor de uitvoering van deze maatregelen.

6.2.5

De gecertificeerde beheerder dient er zorg voor te dragen dat de maatregelen in een jaarschijf corresponderen met de jaarschijven van de meerjarenonderhoudsplaning met kostenbegroting

Toelichting:

De gecertificeerde beheerder wordt geacht aan het in de vermelde eisen 6.2.1 t/m 6.2.5 te hebben voldaan indien:

- Een VvE in bezit is van een op de volledige VvE gerichte 'Rapportage Module Meerjarenplanning' conform het systeemcertificaat voor de Algemene Woning Keuring (AWK, BRL 5014) waarbij in de rapportage tevens een vertaling van de meerjarenplanning in jaarschijven is opgenomen voor een periode van de eerstkomende vijf jaar én
- De AWK, evenals de rapportage en vertaling in jaarschijven, is uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau.

Naast het voorziene planmatig onderhoud kunnen incidentele gebreken ontstaan. In de woningbouw wordt dit het klachtenonderhoud (dagelijks onderhoud) genoemd. De ervaring leert dat in Nederland per woning 0.5 tot 2 klachten per woning per jaar voorkomen. De gemiddelde kosten bedragen tussen de € 45,00 en € 112.50 per woning. Aangezien een VvE slechts verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke delen, mag verwacht worden dat het klachtenonderhoud minder onderdelen betreft. Daarom wordt uitgegaan van één klacht per woning met voor gecertificeerde VvE's een bedrag van € 45,00 per woning. Dit leidt voor certificatie tot de volgende eis:

6.2.6

De gecertificeerde beheerder ziet erop toe dat in de jaarbegroting een bedrag wordt opgenomen voor dagelijks c.q. klachtenonderhoud zijnde het gemiddelde van de in de afgelopen 2 jaar per appartement uitgegeven bedragen voor klachtenonderhoud, gecorrigeerd met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie of dit bedrag is tenminste € 45,00 per appartement per jaar.

De planningshorizon voor het onderhoud is minimaal vijftien jaar. Sommige bouwelementen vergen onderhoud na een langere periode. Te denken valt hierbij aan onder andere de gevels, het dak en het fundament. Voor onderhoud aan deze bouwelementen wordt gerekend met termijnen van 25 tot 50 jaar. Het betreft dan echter in de regel grote bedragen welke vaak niet in één keer gefinancierd kunnen worden. Hiervoor dient een VvE jaarlijks een aantal normbedragen te reserveren voor deze bouwkundige elementen. Zodra het onderhoud van deze elementen in de eerste 5 jaar schijven van de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting opgenomen wordt, dient de gecertificeerde beheerder benodigde uitgaven te vergelijken met de hiervoor al gespaarde middelen en indien noodzakelijk het maandelijks te reserveren bedrag aan te doen passen.

In de meerjarenonderhoudsplanning wordt, indien onderhoud aan de navolgende elementen niet in de eerste vijf jaar plaatsvindt, aangegeven op welke termijn onderhoud gepland staat.

Het betreft posten voor de elementen onvoorzien groot onderhoud, dak en het gevelement.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

6.2.7

Indien de meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting niet onder auspiciën van de gecertificeerde beheerder is opgesteld, stelt de beheerder voor om de normbedragen voor dak en gevels in de jaarbegroting op te nemen.

6.2.8

Als normbedragen gelden minimaal:

Gevels: € 3,00 per m² per jaar

Dak, bitumen: € 3,00 per m² per jaar

Dak, pannen: € 1,00 per m² per jaar (op basis van levensduur 50 jaar)

De normbedragen dienen gehanteerd te worden vanaf het moment dat de eerste begroting door de gecertificeerde beheerder wordt opgesteld.

In de regel vindt het onderhoud plaats nadat enige jaren reserveringen hebben plaatsgevonden. De VvE loopt hierdoor het risico dat hierbij alsnog tekorten optreden. Daarom wordt verlangd dat de jaarlijkse reserveringen minimaal jaarlijks worden aangepast met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS.

6.2.9

De beheerder stelt minimaal jaarlijks voor om de jaarlijkse reserveringen en normbedragen voor het onderhoud aan te passen met ten minste het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De prijsindexatie hoeft niet te worden toegepast, indien een MJOP om de twee jaar vernieuwd wordt.

De meerjarenplanning met onderhoudsbegroting vormen de basis voor het uit te voeren onderhoud in de komende vijftien jaar. De daadwerkelijke uitvoering is afhankelijk van de besluitvorming in de Vergadering van Eigenaars. Dit leidt tot de volgende eisen voor certificatie:

6.2.10

De beheerder verwerkt de volgens de vastgestelde meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting noodzakelijke reserveringen in de door de vergadering vast te stellen jaarbegroting, op basis waarvan de hoogte van de maandelijks bijdrage van de leden van de VvE wordt berekend.

6.2.11

De gecertificeerde beheerder ziet er op toe dat de maandelijkse bijdragen in combinatie met de reserves en voorzieningen voldoende zijn om de in de (meerjaren)onderhoudsplanning en kostenbegroting voor de eerstkomende acht jaar vastgelegde uitgaven te dekken.

De vereiste meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting hebben een minimale looptijd van vijftien jaar. Voor een goed onderhoud aan het pand is het raadzaam dat de planning en begroting niet alleen worden uitgevoerd maar ook regelmatig worden geactualiseerd. Daartoe worden voor certificatie de volgende eisen gesteld:

6.2.12

Aan de hand van de aangepaste meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting worden de te reserveren bedragen bij vergaderbesluit geactualiseerd en de maandelijkse bijdragen van de leden zonodig aangepast.

Deze besluiten worden vastgelegd in de notulen van de Vergadering van Eigenaars.

6.3 Eisen te stellen aan de uitvoering van het onderhoud

De planningshorizon is tenminste vijftien jaar. Gedurende deze jaren kan blijken dat maatregelen minder snel getroffen dienen te worden dan wel dat gezien het te plegen onderhoud het zinvol is vanuit het oogpunt van kostenbesparing om maatregelen in de tijd gezien naar voren te halen. Het is daarom wenselijk dat de Vergadering van Eigenaars zich jaarlijks uitspreekt over het geplande onderhoud in het komende jaar. Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

6.3.1

De beheerder legt jaarlijkse aan de Vergadering van Eigenaars een voorstel voor betreffende de uitvoering van het jaarplan gebaseerd op de eerstkomende jaarschijf van de goedgekeurde meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting dan wel op de onderhoudsjaarplanning. Het besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.

6.3.2

De gecertificeerde beheerder draagt zorg voor de tijdige uitvoering van de geplande onderhoudswerkzaamheden door:

- a. Het tijdig opvragen van offertes aan verschillende bedrijven voor werkzaamheden welke in de meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting een bedrag van € 5.000,00 te boven gaan, tenzij de vergadering uitdrukkelijk via een schriftelijk vastgelegd besluit van de algemene ledenvergadering heeft bepaald dat offertes niet behoeven te worden aangevraagd;
- b. Het (doen) beoordelen van de offertes op de te leveren kwaliteit en prijsstelling, garanties en voorwaarden;
- c. Het tijdig aan de vergadering voorleggen van de opgevraagde offertes (tenzij de vergadering de beheerder gemachtigd heeft per besluit van de ledenvergadering dan wel via vastlegging in de beheerovereenkomst, om de werkzaamheden uit te besteden);
- d. Het (doen) toezien op de correcte uitvoering van de werkzaamheden;
- e. Het doen uitvoeren van het klachtenonderhoud;
- f. Het (doen) controleren op de uitvoering van de jaarlijkse onderhoudswerkzaamheden welke op basis van servicecontracten voor de gemeenschappelijke installaties door leveranciers dienen te worden uitgevoerd
- g. Het controleren van de onderhoudscontracten van de VvE.

6.4 Gemeenschappelijke installaties

De beheerder heeft zorg te dragen voor de goede staat van de in het pand aanwezige gezamenlijke installaties en apparaten. Bijvoorbeeld via onderhoud- en servicecontracten voor een gezamenlijke CV. installatie, de liftinstallatie, de blusmiddelen etc. in de algemene ruimten. Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

6.4.1

- De beheerder ziet er op toe dat de VvE beschikt over onderhoud- en servicecontracten voor de gezamenlijke in het appartementengebouw aanwezige installaties en apparaten met bijbehorende leidingen.
- De beheerder ziet er op toe dat deze contracten voor de aanwezige liftinstallatie, CV. installatie alsmede de in de algemene ruimten voorkomende blusmiddelen jaarlijkse gecontroleerd worden.

6.5 Relatie met het 'Productcertificaat voor Verenigingen van Eigenaars'

Een gecertificeerde beheerder kan in beheerwerkzaamheden te maken krijgen met VvE's die gecertificeerd zijn of willen worden voor het 'Productcertificaat voor Verenigingen van Eigenaars'.

In dit certificaat is vastgelegd dat het appartementengebouw een bepaalde kwaliteit dient te bezitten. Beter mag, slechter niet.

Als uitgangspunt wordt daarbij gehanteerd dat het appartementencomplex binnen één jaar op het niveau moet zijn van de oorspronkelijke staat. De oorspronkelijke staat is het niveau waarop de verschillende bouwkundige delen weer goed functioneren zoals ten tijde toen het gebouw nieuw was. Dit hoeft niet te betekenen dat het bouwelement een getrouwe kopie is van het oorspronkelijke bouwdeel. Daar waar de oorspronkelijke staat niet meer mogelijk is, dan wel niet meer is toegestaan, gelden de eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

Dit leidt voor certificatie voor de beheerder tot de volgende eisen:

6.5.1

De gecertificeerde beheerder dient aan de certificerende instelling een daartoe door de Vergadering van Eigenaars van de gecertificeerde of te certificeren VvE goedgekeurde meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting te overleggen waarvan de eerste jaarschijf voorziet in realisatie van de bouwkundige staat tot het niveau oorspronkelijke staat.

6.5.2

Indien op het appartementengebouw van een gecertificeerde of te certificeren VvE een gemeentelijke aanschrijving komt te rusten, stelt de gecertificeerde beheerder onverwijld de certificerende instelling hiervan op de hoogte middels toezending van een kopie van de aanschrijving.

6.6 Conclusie inzake beheerorganisatie

De certificerende instelling geeft een totaal oordeel omtrent het dagelijks technisch bouwkundig beheer van VvE's door de beheerder. De beheerder moet doen wat contractueel is overeengekomen, waarbij de processen aantoonbaar beheerst zijn. Of te wel niet alleen een uitspraak oordeel over de onderdelen van het beheerdelen maar ook een oordeel over het geheel van het beheer.

6.6.1

De gecertificeerde beheerder beheert de VvE's op het niveau van het certificaat.

7 Aanvraagprocedure

7.1 Aanvraagprocedure

- Een aanvraag voor verkrijging van het certificaat wordt ingediend bij de certificerende instelling op een daartoe vastgesteld formulier;
- Het aanvraagformulier dient te zijn ondertekend door de eigenaar van de aanvragende organisatie dan wel door degene die deze onderneming rechtens volledig vertegenwoordigt;
- Bij de aanvraag dienen de in het formulier gevraagde bewijsstukken te worden bijgevoegd;
- Door de indiening van de aanvraag verklaart de aanvrager bekend te zijn met de inhoud van de BRL en de verplichtingen, zoals vermeld in de hoofdstukken 3 t/m 8 vanaf het moment waarop het certificaat is verleend te zullen nakomen;
- Op een aanvraag wordt binnen drie maanden beslist of de aanvraag in behandeling genomen wordt.

7.2 De in de aanvraag op te nemen gegevens

De aanvraag om voor een certificaat in aanmerking te komen moet de volgende gegevens bevatten:

- De naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
- Indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland;
- De naam en het adres waarop het certificaat gesteld moet worden;
- Het aantal VvE's dat de beheerder in beheer/bestuur heeft;
- Het aantal nevenvestigingen;
- Aantal in dienst zijnde personeelsleden;
- Inschrijfnummer van de Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- Samenwerking/uitbesteding met derden m.b.t. VvE beheertaken;
- De taken welke uitbesteed zijn;
- Aanwezigheid accountantsverklaring voor de beherende organisatie;
- Aanwezigheid bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering;
- Aanwezigheid beroepsaansprakelijkheidsverzekering;

7.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

De aanvraag om een certificaat moet zijn voorzien van de volgende gegevens:

- Een recente kopie (max. 6 maanden) van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
- Overzichtslijst van de VvE's.

8 Beoordelingsprogramma

8.1 Toelatingsonderzoek

Overeenkomstig het reglement van de certificatie-instelling wordt een aanvraagformulier voor het Productcertificaat voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars' bij de certificerende instelling ingediend. Na ontvangst van de aanvraag en het voldoen van de hieraan verbonden kosten zal de certificatie-instelling starten met het onderzoek voor toelating.

Het toelatingsonderzoek bestaat uit een drietal onderdelen, te weten:

- Onderzoek algemeen/organisatorisch functioneren van de organisatie van de beheerder;
- Onderzoek financieel en administratief organisatorisch beheer door de VvE beheerder;
- Onderzoek dagelijks technisch en bouwkundig beheer van de Verenigingen van Eigenaars.

Tijdens het toelatingsonderzoek op locatie wordt gecontroleerd of de personele organisatie helder is, of de procedures voldoende beschreven en gearchiveerd zijn met de nodige overzichten. Uitvoering conform de procedures zal tijdens de audits verder aan de orde komen en gecontroleerd worden.

8.1.1 Onderzoek algemeen/organisatorisch functioneren van de organisatie van de beheerder

Dit onderzoek wordt voorafgegaan door een toetsing ten kantore van de certificerende instelling van de stukken welke de aanvrager bij aanmelding heeft meegestuurd.

Bij dit onderzoek, ten kantore van de aanvrager, controleert/onderzoekt de certificatie-instelling of de aanvrager van het certificaat (verder de aanvrager) voldoet aan de eisen zoals gesteld in hoofdstuk 4 van de BRL 5016 'Eisen te stellen aan de certificaathouder'.

Het onderzoek omvat daarmee:

- De vaststelling van de doeltreffendheid en het op juiste wijze hanteren van het eigen kwaliteitssysteem, in combinatie met een controle van de procesvoering zoals vastgelegd door de organisatie met de bijbehorende instructies, in combinatie met een controle op de implementatie.
- Het uit te werken kwaliteitssysteem wordt onderzocht op de vastlegging van de juridische en (indien van toepassing) de bestuurlijke structuur, de structuur van de werkorganisatie en de uitgewerkte procedures voor het functioneren van de beheerder van de VvE's, met inbegrip van de deskundigheidsvereisten en de vereisten inzake samenwerking met derden.
- Minimaal dienen de volgende procedures in tekst of schema (met toelichting) te zijn vastgelegd:
 - Organogram van de organisatie inclusief eventuele inbedding van nevenorganisaties.
 - Klachtenprocedure.
 - Incassoprocedure.
 - Aanbesteding c.q. opdrachtverstrekking onderhoudswerkzaamheden.
 - Aanleg, beheer en archivering VvE dossiers.
 - Beheer gegevensbestanden.

8.1.2 Onderzoek financieel en administratief organisatorisch beheer door de VvE beheerder

Dit deel van het toelatingsonderzoek geschiedt aan de hand van dossieronderzoek van in beheer zijnde VvE's ten kantore van de beheerder. Het aantal onderzochte VvE's is afhankelijk van het totaal in beheer zijnde aantal VvE's en wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel.

Aantal VvE's in beheer	Steekproef
1-25 VvE's	2 VvE's
26-50 VvE's	4 VvE's
51-250 VvE's	8 VvE's
> 250 VvE's	Per 250 VvE's 2 dossiers

De certificerende instelling kiest uit het overzicht van bij de aanvrager in beheer zijnde VvE's het op basis van de tabel benodigde aantal VvE's. Bij de keuze van de VvE's worden waar mogelijk de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Van iedere beheerder c.q. beheerteam ten minste 1 VvE.
- Een spreiding naar omvang van de VvE's
- Een spreiding naar beheeractiviteiten

Na hantering van deze uitgangspunten worden de VvE's verder willekeurig gekozen.

Indien er bij de auditor twijfel bestaat over het beeld van de organisatie van het beheerkantoor, kan de auditor besluiten een extra dossier te controleren. Dit naar inzicht van de lead-auditor van het onderzoek.

Bij het onderzoek van de dossiers draagt de aanvrager er zorg voor dat medewerkers aanwezig zijn die betrokken zijn bij het beheer van de desbetreffende VvE, en die op de hoogte zijn van de inhoud van de dossiers en die desgewenst op vragen van de auditors een nadere toelichting kan geven.

Vereisten met betrekking tot de bestuurlijke en administratieve organisatie van de VvE.

Gebaseerd op hoofdstukken 4 en 5 controleert de certificerende instelling de aanwezigheid en archivering van de bestuurlijke stukken en de invulling en uitvoering van de bestuurlijke en organisatorische werkzaamheden van de VvE evenals de archivering (eisen hoofdstuk 5.1, 5.2 en 5.9).

Vaak wenst een VvE niet te vergaderen. Toch is besluitvorming omtrent begroting c.q. jaarrekening gewenst. Derhalve is in de BRL vastgelegd dat binnen strakke kaders schriftelijk vergaderen mogelijk moet zijn (zie eis 5.2.18). De VvE dient expliciet jaarlijks aan te geven dat men niet wenst te vergaderen. Besluitvorming onder de constructie "wie zwijgt stemt toe" mag daarbij niet mogelijk zijn. De eigenaars dienen schriftelijk via een antwoordstrook aan te geven of men voor of tegen is. Desnoods machtigt men de beheerder hun mening te verkondigen.

Vereisten met betrekking tot de voorzitter en het bestuur van de VvE

Gebaseerd op de gestelde eisen in hoofdstuk 5.3 controleert de certificerende instelling de vastlegging en archivering van:

- De functionele scheiding tussen voorzitter en bestuurder (indien van toepassing);
- De toestemming van de voorzitter of de vergadering van eigenaars aan de bestuurder voor het plegen van uitgaven boven diens in de splitsingsakte vastgelegde bedrag;
- De aanwezigheid van en lastgevingsovereenkomst tussen VvE en bestuurder.

Vereisten met betrekking tot de financiële administratie van de VvE.

Gebaseerd op de gestelde eisen in hoofdstuk 5.4 en 5.5 controleert de certificerende instelling de vastlegging en archivering van:

- De financiële administratie met balans en exploitatierekening. Minimaal dient de aanvrager een overzicht van de jaarlijkse inkomsten en uitgaven, een exploitatierekening, een balans niet ouder dan 2 jaar en de besluitvorming hieromtrent door de VvE te overleggen;
- Het hebben van bank c.q. girorekening(en) op naam van de VvE waarop alle middelen van de VvE worden beheerd;
- Het hebben van tekenbevoegdheid door zowel voorzitter als bestuurder;
- De incassoprocedure waarin onder andere de machtiging aan de bestuurder om in deze te handelen; de dossiervorming en de verdere procedure zoals beschreven in hoofdstuk 5.4.

Overige vereisten met betrekking tot het beheer van VvE's.

Gebaseerd op de gestelde eisen in hoofdstuk 5.6, 5.7 en 5.8 controleert de certificerende instelling de vastlegging en archivering van:

- De voorgeschreven verzekeringen en de geldigheid van de polissen (polis en betalingsbewijs door beheerder te overleggen);
- De klachtenprocedure technisch beheer van de VvE. Wordt daadwerkelijk een registratie bijgehouden op naam en adres klager, is de klacht verholpen dan wel welke stappen heeft de bestuurder daarbij ondernomen. De certificerende instelling houdt zich hierbij het recht voor contact op te nemen met de klager;
- Of de beheerder de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement, de Splitsingstekening en het Huishoudelijk Reglement evenals de goedgekeurde financiële jaarstukken bij de makelaar ter inzage heeft gelegd indien de verkopende partij hier schriftelijk om verzocht heeft. De certificerende instelling houdt zich hierbij het recht voor contact op te nemen met de verkopende partij.

8.1.3 Onderzoek naar de eisen aan het door de beheerder gevoerde dagelijks technische en bouwkundig beheer van de VvE

Dit deel van het toelatingsonderzoek geschiedt enerzijds door dossieronderzoek van in beheer zijnde VvE's ten kantore van de beheerder en anderzijds door van een controle van de het appartementengebouw via een bouwkundige inspectie. Het aantal onderzochte appartementengebouwen is afhankelijk van het totaal aantal in beheer zijnde VvE's en wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel.

Aantal VvE's in beheer	Steekproef VvE's:	AWK
1-25 VvE's	2 VvE's	1
26-50 VvE's	3 VvE's	2
51-250 VvE's	5 VvE's	3
> 250 VvE's	Per 250 VvE's 2 VvE's	1

Indien een certificaathouder een samenwerkingsverband kent met AWK gecertificeerd bedrijf in bezit van een geldig certificaat verstrekt door een certificerende instelling, dan wel zelf als zodanig gecertificeerd is, wordt het aantal onderzoeken zoals in de tabel laatste kolom is aangegeven.

De certificerende instelling kiest uit het overzicht van bij de aanvrager in beheer zijnde VvE's waarvoor hij het bouwkundig beheer verricht, op basis van de tabel benodigde aantal VvE's. Bij de keuze van de VvE's worden waar mogelijk de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Van iedere beheerder c.q. beheerteam ten minste 1 VvE.
- Een spreiding naar omvang van de VvE's

Na hantering van deze uitgangspunten worden de VvE's verder willekeurig gekozen. Het gevolg is dat niet per definitie de VvE's welke op de in deze paragraaf genoemde aspecten onderzocht worden, dezelfde VvE's zijn als welke in paragraaf 8.1.2 in het toelatingsonderzoek meegenomen zijn.

De certificerende instelling zal de eisen, als opgenomen in hoofdstuk 6, als volgt controleren.

Vereisten ten aanzien van het appartementencomplex en de gemeenschappelijke delen, paragraaf 6.2, 6.3 en 6.4.

- De certificerende instelling toetst de meerjarenplanning aan de hand van de uit de steekproefsgewijze bouwkundige inspectie geconstateerde maatregelen en gebreken. Deze toets gebeurt steekproefsgewijs op locatie door de auditor van de certificerende instelling. Indien de bevindingen van de auditor overeenkomen met de omschreven maatregelen en termijnen van de VvE meerjarenplanning, wordt de meerjarenplanning geacht correct te zijn. Voor de bepaling van de noodzakelijke maatregelen en de termijnen waarbinnen deze dienen plaats te vinden, baseert de auditor zich enkel en alleen op de in de database omschreven maatregelen en termijnen.
- Mocht de auditor tijdens de steekproef aan het pand onvolledigheid van de opnamen constateren dan dient de beheerder van de VvE deze voor certificatie op te heffen en deze te verwerken in begroting en meerjarenplanning.
- Aan de hand van de steekproefsgewijs uitgevoerde controle van de bouwkundige elementen en de in de BRL 5016 voorgeschreven maatregelen en de termijnen waarbinnen deze maatregelen getroffen dienen te worden, toetst de certificerende instelling of de door de beheerder in de meerjarenonderhoudsbegroting van de VvE aangegeven bedragen voor onderhoud correct zijn. Indien de certificerende instelling twijfelt aan de correctheid van de in deze onderhoudsbegroting opgenomen bedragen, kan zij hieromtrent aan een gecertificeerd bouwkostenbureau een oordeel vragen. Bij de definitieve beoordeling van de meerjarenonderhoudsplanning met begroting zal de certificerende instelling de bedragen hanteren zoals aangegeven door het desbetreffende bouwkostenbureau. De kosten voor dit oordeel komen voor rekening van de partij wier kostenopstelling naar van het oordeel van de gecertificeerde kostendeskundige niet correct is.
- Afwijkingen in negatieve zin tussen de meerjarenbegroting van de VvE en de bedragen voortvloeiend uit de steekproef, worden niet geaccepteerd. De totale begroting wordt dan geacht niet te corresponderen met de normen voor certificatie.
- Uitgangspunt voor de toetsing van de begroting zijn de kosten als worden de maatregelen uitgevoerd door een professionele aannemer.
- Indien de bevindingen van de auditor inzake de termijnen waarop maatregelen dienen te worden getroffen afwijken van hetgeen de beheerder in de meerjarenplanning van de VvE heeft vastgelegd kan de maatregel maximaal 2 jaar verschoven worden indien:
 - - de maatregelen niet categorie 1 betreffen zoals vastgelegd in de database én de financiële middelen
 - - benodigd uitvoering van het onderhoud beschikbaar zijn in het jaar waarop volgens de certificerende instelling het onderhoud uitgevoerd dient te worden én de beheerder van de VvE in een rechtsgeldig besluit van de Vergadering van Eigenaars kan aantonen dat binnen deze 2 jaar het onderhoud plaatsvindt. De verschuiving kan éénmaal plaatsvinden.

- De certificerende instelling toetst - aan de hand van de meerjarenbegroting - of normbedragen zijn opgenomen voor dagelijks onderhoud (eis 6.2.6) en voor bouwelementen met een langere planningshorizon dan 5 jaar, voor zover niet voorkomend in de eerste 5 jaarschijven van de meerjarenplanning (eisen 6.2.7 t/m 6.2.9).
- De certificerende instelling berekent voor de onder 6.2.7 genoemde elementen, aan de hand van de laatste onderhoudsingenrepen en het tijdstip voor het eerstkomend onderhoud, de bedragen die de VvE reeds voor dit onderhoud gereserveerd dient te hebben en toetst vervolgens of deze middelen aanwezig zijn.
- De certificerende instelling toetst of de beheerder aan de VvE de noodzakelijke besluiten op basis van een correcte meerjarenonderhoudsplanning en -begroting heeft voorgelegd en wat de besluitvorming van de VvE in deze is.
- De certificerende instelling toetst aan de hand van de hierboven genoemde punten en goedgekeurde verslagen van de Vergadering van Eigenaars of de VvE de meerjarenplanning en begroting heeft vastgesteld; de hoogte van de maandelijkse bijdragen in combinatie met de aanwezige reserves en voorzieningen van de leden heeft vastgesteld én of deze bijdragen volstaan om het onderhoud, vastgelegd in een door de certificerende instelling als voldoende gekwalificeerde meerjarenplanning en begroting, te doen uitvoeren (eisen 6.2.10 t/m 6.2.12).
- De certificerende instelling toetst aan de hand van het laatste goedgekeurde verslag van de vergadering van eigenaars of het onderhoud voor het komend jaar, vastgelegd in de door de certificerende instelling als voldoende gekwalificeerde meerjarenplanning en onderhoudsbegroting, door de vergadering is geaccordeerd (eis 6.3.1).
- De certificerende instelling toetst aan de hand van de gegevens in het dossier van de VvE of de beheerder tijdige uitvoering van de geplande onderhoudswerkzaamheden waarborgt (eis 6.3.2)
- De certificerende instelling toetst de VvE onderhouds- en servicecontracten voor de gemeenschappelijke installaties heeft en of de apparaten ook daadwerkelijk jaarlijks gecontroleerd zijn (eis 6.3.2 en 6.4.1). Een geldige controlesticker van het desbetreffende bedrijf op het apparaat wordt hierbij als voldoende gekwalificeerd. Indien een beheerder alleen de financiële administratie van een VvE doet, is de eis 6.4.1 niet van toepassing.

Vereisten met betrekking tot de relatie met het Productcertificaat voor Verenigingen van Eigenaars (paragraaf 6.5)

- De certificerende instelling toetst of de gecertificeerde beheerder aan de VvE aan de vergadering van de VvE een besluit heeft voorgelegd om het appartementengebouw c.q. de appartementengebouwen aan de eisen van voornoemd certificaat te laten voldoen (oorspronkelijke staat), het bouwkundig instapniveau (het Bouw Besluit Bestaande Bouw) én of door de VvE besloten is om binnen 1 jaar op het niveau te komen van de oorspronkelijke staat indien de VvE zich bevindt op het bouwkundig instapniveau.
- De certificerende instelling beziet aan de hand van het voorgaande of de VvE voldoende middelen heeft om de ingrepen te financieren om het pand op het niveau te brengen van de oorspronkelijke staat.
- De certificerende instelling toetst of er een aanschrijving op het appartementencomplex rust.
- De certificerende instelling kan hiertoe contact opnemen met de gemeente waarin het appartementencomplex gelegen is.

8.1.4 Afsluiting toelatingsonderzoek

Tijdens het toelatingsonderzoek kunnen afwijkingen van het systeem worden geconstateerd. Eventuele opmerkingen en afwijkingen van de eisen in de BRL 5016 worden door SKW in 3 klassen onderscheiden:

- Kritieke opmerkingen (afwijkingen van de BRL 5016 die tot onjuiste resultaten in het beheer leiden).
- Niet-kritieke opmerkingen (afwijkingen van de BRL 5016 die nog wel tot juiste c.q. goede resultaten leiden).
- Algemene opmerkingen die tot gewenste verbeteringen en verfijningen van het kwaliteits-systeem kunnen leiden.

Kritieke opmerkingen staan certificatie in de weg en dienen binnen **drie maanden** na het toelatingsonderzoek te zijn opgelost.

Niet-kritieke opmerkingen staan certificatie niet in de weg in de weg. Zij zijn echter wel van invloed op het functioneren van de organisatie van de beheerder. De niet kritieke eisen dienen uiterlijk **voor het eerste herhalingsonderzoek** te zijn opgelost.

Ten aanzien van de algemene opmerkingen heeft de aanvrager de keuze om deze wel of niet op een door hem gewenst moment te verwerken.

Van het toelatingsonderzoek wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt.

Zodra de benodigde aanpassingen (corrigerende maatregelen) doorgevoerd zijn en de certificerende instelling geoordeeld heeft dat de beheerder aan de in de BRL 5016 gestelde eisen voldoet, wordt de rapportage voorgelegd aan de Certificatiecommissie ter certificatie van de beheerder.

Na ondertekening van de certificatieovereenkomst is het toelatingsonderzoek afgesloten.

8.2 Herhalingsonderzoek

Jaarlijks voert de certificerende instelling een herhalingsonderzoek uit. Hierbij wordt op dezelfde wijze gewerkt als bij het toelatingsonderzoek en worden de zelfde criteria gehanteerd.

Korthedshalve wordt hierbij verwezen naar het gestelde in paragraaf 8.1

Het enige verschil met het toelatingsonderzoek is dat het herhalingsonderzoek kleinere steekproeven kent voor de onderdelen zoals neergelegd in de hoofdstukken 5 en 6 van deze BRL.

Voor de toetsing van de vereisten in hoofdstuk 5 wordt de volgende tabel gehanteerd.

Aantal VvE's in beheer	Steekproef
1-25 VvE's	1 VvE
26-50 VvE's	2 VvE's
51-250 VvE's	4 VvE's
>250 VvE's	Per 250 VvE's 2 dossiers

Indien er bij de auditor twijfel bestaat over het beeld van de organisatie van het beheerkantoor, kan de auditor besluiten een extra dossier te controleren. Dit naar inzicht van de lead-auditor van het onderzoek.

Voor de toetsing van de vereisten in hoofdstuk 6 wordt de volgende tabel gehanteerd.

Aantal VvE's in beheer	Steekproef VvE's:	AWK
1-25 VvE's	1 VvE	1
26-50 VvE's	2 VvE's	1
51-250 VvE's	4 VvE's	2
>250 VvE's	Per 250 VvE's 2 VvE's	1

8.2.1 Afsluiting herhalingsonderzoek

Tijdens het herhalingsonderzoek kunnen afwijkingen van het systeem worden geconstateerd. Eventuele opmerkingen en afwijkingen van de eisen in de BRL 5016 worden door SKW in 3 klassen onderscheiden:

- Kritieke opmerkingen (afwijkingen van de BRL 5016 die tot onjuiste resultaten in het beheer leiden);
- Niet-kritieke opmerkingen (afwijkingen van de BRL 5016 die nog wel tot juiste c.q. goede resultaten leiden);
- Algemene opmerkingen die tot gewenste verbeteringen en verfijningen van het kwaliteitssysteem kunnen leiden;

Kritieke opmerkingen staan verlenging van de certificatie in de weg en dienen binnen **één maand** na het herhalingsonderzoek te zijn opgelost.

De certificerende instelling kan de uitvoering van de kritieke maatregelen controleren via een aanvullend onderzoek, zulks in overleg met de certificaathouder.

Niet-kritieke opmerkingen staan verlenging van de certificatie niet in de weg in de weg. Zij zijn echter wel van invloed op het functioneren van de organisatie van de beheerder. De niet kritieke eisen dienen **voor het eerstkomend herhalingsonderzoek** te zijn opgelost.

De niet-kritieke opmerkingen worden door de auditor expliciet meegenomen in het herhalingsonderzoek.

Ten aanzien van de algemene opmerkingen heeft de aanvrager de keuze om deze wel of niet op een door hem gewenst moment te verwerken.

Van het herhalingsonderzoek wordt binnen vier weken na de uitvoering door de certificatie-instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt.

Zodra de benodigde aanpassingen (corrigerende maatregelen) doorgevoerd zijn en de certificerende instelling geoordeeld heeft dat de beheerder aan de in de BRL 5016 gestelde eisen blijft voldoen, wordt de rapportage voorgelegd aan de Certificatiecommissie ter verlenging van de certificatie van de beheerder.

Indien een gecertificeerde beheerder gecertificeerde VvE's in beheer heeft voert de gecertificeerde instantie een steekproefsgewijze controle uit op de gecertificeerde VvE's. Deze steekproefsgewijze controle vindt plaats tijdens het reguliere herhalingsonderzoek voor dit certificaat.

De steekproefsgewijze controle omvat 2% van het aantal gecertificeerde VvE's met een minimum van 1. Indien de uitkomst niet een geheel getal is, wordt het aantal naar boven afgerond. Van dit aantal VvE's mag een gedeelte worden meegenomen in het standaard dossieronderzoek dat in het kader van het certificaat Beheerders VvE plaatsvindt. Het aantal gecertificeerde VvE's dat in de reguliere steekproef (dossieronderzoek) mag worden meegenomen, is gelijk de verhouding tussen het aantal gecertificeerde VvE's en het aantal in beheer zijnde VvE's.

8.3 Hulp aan certificerende instelling

De aanvrager certificaathouder dient de auditor van de certificerende instelling behulpzaam te zijn bij het uitvoeren van de controles en onderzoeken. In dit kader kan de auditor gesprekken voeren met de bestuurder, individuele leden van de vereniging en het eventuele personeel. Inzage wordt verleend in alle betreffende dossiers, archieven, documenten en gegevens en kan toegang verleend worden tot alle voor de onderzoeken relevante ruimten in het appartementencomplex en de gemeenschappelijke delen.

8.4 Algemene procedure-eisen van de certificatie

Als algemene procedures en regelingen met betrekking tot externe kwaliteitszorg vanaf de aanvraag tot en met de intrekking van de certificatieovereenkomst, gelden het Reglement en het kwaliteitshandboek van de betreffende certificerende instelling, voor zover deze niet in strijd zijn met de voorgaande artikelen in dit hoofdstuk.

9. Externe kwaliteitsbewaking

9.1 Toelatingsonderzoek

Nadat een bedrijf zich bij een certificatie-instelling heeft aangemeld voor het productcertificaat en er vervolgspraken zijn vastgelegd, start de certificatie-instelling de behandeling van de aanvraag. Een toelatingsonderzoek maakt daar onderdeel van uit. Bij het toelatingsonderzoek

wordt gecontroleerd of het bedrijf voldoet aan de eisen van hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 van deze BRL. Daarbij worden enkele medewerkers geïnterviewd. Verder controleert de certificerende instelling enkele VvE's op het voldoen aan de eisen van hoofdstuk 4 en 6 waarbij bij een beperkt aantal projecten ook de bouwkundige opname van VvE's wordt beoordeeld.

De te besteden tijd aan het toelatingsonderzoek, het aantal door de certificatie-instelling te controleren VvE's, het aantal te interviewen medewerkers, zijn in onderstaande tabel aangegeven, uitgesplitst naar organisatiegericht onderzoek en projectgericht onderzoek en afhankelijk van de omvang van het bedrijf, het aantal VvE's dat beheerd wordt. De te besteden tijd heeft slechts betrekking op onderzoek en verslaglegging, dus niet op reistijd en overige tijd nodig voor het volledig behandelen van de aanvraag.

Toelatingsonderzoek

Onderzoek hoofdstukken 3 en 4:	benodigde uren:	
Controle organisatie te certificeren beheerder		
Algemeen organisatorisch	8	
Aantal personeelsleden		
1-10	8	
> 10	12	
Onderzoek hoofdstuk 5:	Dossieronderzoek:	
1-25 VvE's	10	
26-50 VvE's	20	
51-250 VvE's	32	
> 250 VvE's	Per 250 VvE's	6
Onderzoek hoofdstuk 6:	Bouwkundig beheer:	
		AWK
1-25 VvE's	3	2
26-50 VvE's	6	4
51-250 VvE's	10	6
> 250 VvE's	Per 250 VvE's	4

Van het toelatingsonderzoek wordt een schriftelijke rapportage opgesteld, op basis waarvan het productcertificaat al dan niet wordt verleend.

9.2 Herhalingsonderzoek

De te besteden tijd aan het herhalingsonderzoek, het aantal door de certificatie-instelling te controleren VvE's en het aantal te interviewen medewerkers, zijn in onderstaande tabel aangegeven, uitgesplitst naar organisatiegericht onderzoek en projectgericht onderzoek en afhankelijk van de omvang van het bedrijf, het aantal VvE's dat beheerd wordt. De te besteden tijd heeft slechts betrekking op onderzoek en verslaglegging, dus niet op reistijd en overige tijd nodig voor het volledig behandelen van de aanvraag.

Herhalingsonderzoek

Onderzoek hoofdstukken 3 en 4: Controle organisatie te certificeren beheerder Algemeen organisatorisch	benodigde uren:		
		8	
Aantal personeelsleden			
1-10		8	
> 10		12	
Onderzoek hoofdstuk 5:	Dossieronderzoek:		
1-25 VvE's		5	
26-50 VvE's		10	
51-250 VvE's		16	
> 250 VvE's	Per 250 VvE's	3	
Onderzoek hoofdstuk 6*:	Bouwkundig beheer:		AWK
1-25 VvE's		4	2
26-50 VvE's		4	2
51-250 VvE's		6	4
> 250 VvE's	Per 250 VvE's	2	2

Van het herhalingsonderzoek wordt een schriftelijke rapportage opgesteld, op basis waarvan het productcertificaat al dan niet wordt verleend.

9.3 Vervolgcontroles toelating/herhalingsonderzoek

Uiterlijk twaalf maanden na het (positief verlopen) toelatings- c.q. herhalingsonderzoek toetst de certificerende instelling of de certificaathouder de nog openstaande niet-kritieke opmerkingen heeft verholpen. Daar waar schriftelijke afdoening mogelijk is, toetst de certificerende instelling aan de hand van door de certificaathouder overlegde documenten of de tekortkomingen zijn verholpen. Indien nodig, zulks ter bepaling door de certificerende instelling, vindt de controle plaats op locatie.

De kosten van vervolgcontroles worden bepaald aan de hand van geregistreerde uren.

9.4 Eisen aan de bekwaamheid van de auditor/ inspecteur

9.4.1 Leadauditor/teamleider (organisatiegerichte en beheertechnische inspecties)

De certificerende instelling laat de audits uitvoeren onder leiding van daartoe gekwalificeerde leadauditors/teamleiders welke in vaste dienst zijn bij de certificerende instelling. Zij voldoen daarbij tenminste aan de volgende kwalificaties:

- HBO werk- en denkniveau.
- Kennis en kunde inzake het functioneren van financiële administraties
- Beheersing van relevante audittechnieken op basis van audittraining (extern).
- Ten minste 4 jaar werk- of auditervaring op het gebied van procescertificatie.
- Ten minste 3 jaar ervaring in het beheer c.q. de auditing van Verenigingen van Eigenaars

Ter behoud van de bekwaamheid:

- uitvoeren van auditwerkzaamheden op voornoemd terrein gedurende ten minste 5 dagen per jaar, en
- ondergaan van monitoring en rapportage daarover.

9.4.2 Auditor (organisatiegerichte en beheertechnische inspecties)

De certificerende instelling kan de audits mede doen uitvoeren door daartoe gekwalificeerde auditors welke een contract hebben met de certificerende instelling en onder rechtstreekse leiding staan van een teamleider. Zij voldoen daarbij tenminste aan de volgende kwalificaties:

- HBO werk- en denkniveau.
- Kennis en kunde inzake het functioneren van financiële administraties
- Beheersing van relevante audittechnieken op basis van audittraining (extern).
- Ten minste 2 jaar auditervaring op het gebied van procescertificatie dan wel werken onder rechtstreeks toezicht van een leadauditor bij de audits
- Kennis van beheer c.q. de auditing van Verenigingen van Eigenaars

Ter behoud van de bekwaamheid:

- uitvoeren van auditwerkzaamheden op voornoemd terrein gedurende ten minste 5 dagen per jaar, en
- ondergaan van monitoring en rapportage daarover.

9.4.3 Auditor (bouwkundig beheer inspecties)

De certificerende instelling laat de audits uitvoeren door daartoe gekwalificeerde medewerkers welke in vaste dienst zijn bij de certificerende instelling. De auditors voldoen daarbij tenminste aan de volgende kwalificaties:

- De certificerende instelling kan hiertoe contact opnemen met de gemeente waarin het appartementscomplex gelegen is.
- Bouwkundige opleiding op HBO-niveau.
- Ten minste 4 jaar werk- of auditervaring in het uitvoeren bouwkundig keuringen van woningen
- Beheersing van relevante audittechnieken op basis van audittraining (extern).
- Ter behoud van de bekwaamheid
- Uitvoeren van auditwerkzaamheden op voornoemd terrein gedurende ten minste 5 dagen per jaar, en
- Ondergaan van monitoring en rapportage daarover.

10. Rechten

10.1 Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder

De certificaathouder:

- Is bevoegd zich voor de panden waarop de erkenning betrekking heeft, binnen en buiten de bedrijfstak zich als certificaathouder te presenteren.
- Heeft recht op bescherming van de waarde van het voor het Productcertificaat gehanteerde, collectieve beeldmerk tegen inbreuken en misbruik door derden;
- Wordt ingeschreven in het register van Certificatie van Beheerders van Verenigingen van Eigenaars.
- Tenminste eenmaal per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van certificaathouders;
- Krijgt tijdige toezending van informatie door de certificerende instelling omtrent nieuwe verleende erkenningen;
- Heeft het recht te kunnen klagen bij de certificerende instelling over certificaathouders die zich niet houden aan de gestelde eisen conform de vigerende BRL. Dit recht behoort tevens toe aan derden.

11. Register

11.1 Register certificaathouders

- Onmiddellijk na de inwerkingtreding van een certificaat neemt de certificerende instelling de deelnemer op in het register;
- Het register omvat de volgende gegevens;
- De naam van de certificaathouder;
- Het adres en de plaats van waaruit de onderneming wordt uitgeoefend;
- Het telefoonnummer waaronder de certificaathouder bereikbaar is;
- Het Register is openbaar en ligt voor een ieder tijdens kantooruren ter inzage bij de Certificerende instelling. De certificerende instelling bepaalt op welke wijze de gegevens beschikbaar worden gesteld;
- Tenminste een keer per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van bestaande en nieuwe deelnemers;

11.2 Publicatie BRL

- De BRL ligt ter inzage bij de certificerende instelling;
- Ter gelegenheid van de eerste inschrijving ontvangt de deelnemer een exemplaar van de BRL. Zolang zijn inschrijving duurt ontvangt de certificaathouder bericht over wijzigingen van de BRL;
- Desgevraagd verstrekt de certificerende instelling een exemplaar van de BRL tegen betaling van een vastgesteld bedrag;
- De certificerende instelling stelt een register van certificaathouders op, onder de randvoorwaarde dat certificaathouders zelf kunnen beslissen of zij in het register worden opgenomen. Intrekkingen op deze lijst zullen worden gepubliceerd.

BRL 5016
2014-12-12

Bijlagen
Nationale beoordelingsrichtlijn
Voor het
PRODUCTCERTIFICAAT
voor de
Beheerders van
Vereniging van Eigenaars

Uitgave: SKW Certificatie

Nadruk verboden



Bijlage 0 Achtergrond, probleemstelling, doelstelling en ontwikkeling

0. Achtergrond, probleemstelling, doelstelling en ontwikkeling

0.1 Achtergronden

Verschillende partijen op de woningmarkt hebben te maken met het fenomeen VvE en vooral met het functioneren ervan. In de eerste plaats natuurlijk de eigenaar van een appartementsrecht en de geïnteresseerde koper. Op een hoger abstractieniveau valt te denken aan gemeenten, banken, verzekeringsmaatschappijen, commerciële beheerders van onroerend goed, woningcorporaties, makelaars en de verschillende brancheorganisaties. Deze partijen worden geconfronteerd met het (slecht) functioneren van VvE's op zowel individuele als woningmarktniveau.

Het betreft dan aspecten als het bestuur van de vereniging, het onderhoud van het gebouw, zowel het dagelijks onderhoud als het planmatig onderhoud, financiering van de benodigde middelen en een basiskwaliteit voor het pand.

0.2 Probleemstelling

Uit onderzoek blijkt dat van alle VvE's meer dan 30% niet zonder problemen functioneert waarbij in 50% van de onderzochte VvE's niet of onvoldoende wordt gereserveerd groot onderhoud.

Daarnaast worden door verschillende partijen nog de volgende aspecten genoemd:

- Bij kleine VvE's doen de problemen zich regelmatig in verhevigde vorm voor.
- Reserveringen voor een VvE worden snel als overbodige investeringen gezien.
- Slecht functionerende VvE's zetten de leefbaarheid in wijken onder druk. Hierdoor hebben de van overheidswege geïnvesteerde middelen slechts beperkte tijd effect.
- Inzicht in toekomstige verplichtingen is beperkt. Toekomstig onderhoud, al dan niet onder dwang van een gemeentelijke aanschrijving, kan tot financieringsproblemen leiden omdat de afzonderlijke appartementsrechten reeds belast zijn. Hiermee wordt financiering van het onderhoud bemoeilijkt.
- Het beheer van veel VvE's geschiedt door beheerders met onvoldoende kennis van zaken
- VvE's die het beheer wensen uit te besteden weten niet bij wie zij terecht kunnen voor een goed en onafhankelijk beheer.

0.3 Doelstelling

In andere branches heeft certificering bewezen een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan de doorzichtigheid van de markt. Met het certificaat kunnen certificaathouders zich in gunstige zin profileren. Daarbij hebben branchepartijen en belangenorganisaties zelf invloed op de kwaliteitsnormen voor verkrijging van het certificaat. Het certificaat wordt echter geloofwaardig wanneer de kwaliteitsmeting door een onafhankelijke, objectieve, instantie geschiedt én wanneer de eisen in heel Nederland gelijk zijn. Dit wordt juist gewaarborgd door een productcertificaat, op basis van een nationale beoordelingsrichtlijn (BRL), verstrekt door certificatie-instelling als SKW.

Bij het certificaat voor beheerders wordt met de toetsing van de gestelde eisen door een certificerende instelling gewaarborgd dat een beheerder goed is. Periodieke herhalingsonderzoeken bewaken de kwaliteit van de beheerder van VvE's.

Uitgangspunten van het productcertificaat voor beheerders van VvE's

De eisen dienden te worden neergelegd in een nationale beoordelingsrichtlijn (BRL) welke aanvaard dient te zijn door de Harmonisatie Commissie Bouw (HCB) van de Stichting Bouwkwiteit. De HCB beziet het certificaat op de aansluiting c.q. raakvlakken met andere certificaten en zorgt waar nodig voor afstemming.

De eisen waaraan een gecertificeerde beheerder moet voldoen bestaan uit grofweg drie onderdelen:

1. Een onderdeel betreffende de organisatie van de te certificeren beheerder;
2. Een onderdeel betreffende het bestuurlijk en financieel/administratief beheer van VvE's;
3. Een onderdeel dat het bouwkundig beheer van VvE's betreft.

De gecertificeerde beheerder moet aan de eisen van alle drie de onderdelen voldoen. Een gecertificeerde beheerder moet een VvE waaraan hij een offerte uitbrengt ook de aspecten twee en drie aanbieden. De reden is dat een gecertificeerd beheerder geacht wordt daadwerkelijk alle aspecten van het beheer te beheersen. Het staat een VvE overigens vrij om niet alle geoffreerde onderdelen bij de gecertificeerde beheerder onder te brengen hetgeen uitdrukkelijk uit de opdrachtbevestiging moet blijken.

In de praktijk komt het vaak voor dat een beheerder van VvE's niet de kennis voor alle onderdelen binnen zijn bedrijf heeft en dit om strategische redenen ook niet wenst. In het kader van het certificaat is het toegestaan op contractbasis (looptijd tenminste één jaar) deskundigheid op het desbetreffende terrein in te huren. De certificaathouder kan voor een onderdeel van de genoemde aspecten in het VvE beheer een samenwerkingsverband met gespecialiseerde bedrijven aangaan. De gecertificeerde beheerder dient in ieder geval via de eigen organisatie het financiële en administratief beheer te verzorgen. De gecertificeerde beheerder blijft echter verantwoordelijk en dient na te gaan of de organisatie(s) waar hij mee samenwerkt, of wenst samen te werken, aan de eisen voor de betrokken activiteit voldoet. De certificerende instelling heeft de bevoegdheid desgewenst bij het desbetreffende bedrijf een aanvullend onderzoek uit te voeren indien uit het certificatieonderzoek twijfel blijkt omtrent de deskundigheid van het ingeschakelde bedrijf.

Ad 1. Eisen betreffende de organisatie van de beheerder

In dit deel van de BRL staan de eisen geformuleerd op basis waarvan de certificerende instelling een oordeel geeft omtrent het interne functioneren van de organisatie van de beheerder betreffende het beheren van VvE's. Achtergrond bij deze eisen is dat een beheerder de kennis, kunde, ervaring de continuïteit, kortom de betrouwbaarheid van zijn organisatie kan waarborgen naar de VvE's die hij in beheer heeft alsmede naar derden waarvoor hij namens een VvE optreedt.

Het betreft hier eisen inzake het kwaliteitsbeleid van de beheerder voor de eigen organisatie waaronder werkprocedures, deskundigheid en ervaring van de medewerkers, de onafhankelijkheid van (deel)organisatie die VvE's beheert, heldere taakomschrijvingen voor de functionarissen en controle op de werkwijze van het personeel, een geheimhoudingsplicht van de beheerders ten opzichte van derden; ordentelijke financiële administratie, dossiervorming, verzekeringen van de beheerder en de bereikbaarheid van de beheerder voor de VvE's etc.

Ad 2. Eisen betreffende het bestuurlijk en financieel/administratief beheer van VvE's

In dit onderdeel van de BRL staan de eisen met betrekking tot het daadwerkelijk beheren van VvE's. Getoetst worden uiteenlopende aspecten als dossiervorming, de organisatie van de Vergadering van Eigenaars; het beheer van de financiële administratie van de VvE; autorisatie van de tekenbevoegdheid; het beheer van de servicecontracten van de VvE; de incassoprocedure en de archivering van de VvE dossiers. Het onderzoek vindt plaats door middel van dossieronderzoek. Het aantal onderzochte dossiers wordt bepaald door het totaal aan VvE's dat wordt beheerd.

Ad 3. Eisen betreffende het bouwkundig beheer van VvE's

In dit onderdeel van de BRL staan de eisen met betrekking tot het bouwkundig beheer van VvE's.

Knelpunt bij veel VvE's is het onderhoud aan het appartementencomplex en de gemeenschappelijke bouwdelen evenals het tijdig reserveren van middelen. Slecht onderhoud van het appartementencomplex leidt niet alleen tot bouwtechnische achteruitgang. Ad hoc herstel op basis van acuut optredende gebreken blijkt in de regel duurder te zijn dan het plegen van regelmatig onderhoud op basis van een onderhoudsplanning. Het certificaat stelt eisen aan de gecertificeerde beheerder, dan wel het bedrijf waarmee hij samenwerkt opdat de door de VvE ingehuurde gecertificeerde beheerder de kennis, kunde en ervaring bezit om dit proces te begeleiden en, indien hij tevens bestuurstaken verricht, het technisch onderhoud voor de VvE op niveau te brengen, te organiseren en uit te (doen) voeren. Het certificaat stelt hiertoe eisen aan de door c.q. onder auspiciën van de gecertificeerde beheerder op te stellen meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting (looptijd tenminste 5 jaar) alsmede de uitvoering van het onderhoud, dit alles onderverdeeld in jaarschijven.

Beoogde oordelen van het certificaat voor beheerders van VvE's

Met het certificaat beogen de initiatiefnemers een aantal voordelen te realiseren:

1. Het certificaat brengt structuur aan in de branche. Het wordt mogelijk het kaf van het koren te scheiden;
2. Het certificaat moet leiden tot een imagoverbetering van de beheerders van VvE's.
3. Het certificaat is een marketing instrument. Een VvE weet in een oogopslag dat het beheer goed georganiseerd is want de beheerorganisatie wordt objectief en onafhankelijk getoetst;
4. Overheden kunnen beleidsmatig inspelen op het certificaat bijvoorbeeld door het voeren van een gedifferentieerd splitsingsbeleid. Door het certificaat kan het splitsingsbeleid gedifferentieerd worden. Afspraken met gecertificeerde VvE's maakt het voor gemeenten mogelijk een integrale aanpak van het voorraadbeleid (verder) vorm te geven;
5. Financieringsinstellingen lopen met goed functionerende VvE's minder risico;
6. De positie van de makelaar wordt helder. Hij kan zich bij zijn bemiddelingsactiviteiten baseren op een onafhankelijk oordeel omtrent de kwaliteit van de VvE.

0.4 Ontwikkeling

De initiatiefnemers, de gemeenten Den Haag, Rotterdam en Amsterdam, Woningbeheer NV, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, VvE Belang, Aedes vereniging van woningcorporaties en SKW Certificatie hebben voor de ontwikkeling van de BRL een stuurgroep gevormd. Als belangstellenden participeerden de NVM en de Vereniging Eigen Huis.

Na introductie van het certificaat is het gebruikelijk dat de partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het certificaat onderdeel uitmaken van het College van Deskundigen. Dit College geeft bindende adviezen aan de certificerende instelling omtrent de certificatievereisten en de periodiciteit van de keuringen. Zodoende blijven de initiatiefnemers nauw bij het certificaat betrokken en wordt het certificaat geen statisch instrument. De coördinatie van het project was in handen van SKW Certificatie.

Bijlage 1 Model Productcertificaat Beheerders van Verenigingen van Eigenaars

Productcertificaat

Beheerders van Verenigingen van Eigenaars

Bedrijf:

«Naam_org»

«Bezoek_adres»

«Pc_en_plaast»

Nummer: «Nummer»

Uitgegeven:

Geldig tot:

Verklaring van SKW Certificatie

Dit productcertificaat is op basis van BRL 5016 d.d. 2014-12-12 conform het SKW Reglement voor Attestering en Certificatie van SKW Certificatie d.d. 2011-09-01 afgegeven door SKW Certificatie.

SKW Certificatie verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat de door het bedrijf verrichte werkzaamheden in het kader van het beheer van Verenigingen van Eigenaars bij voortduring aan de in dit productcertificaat vastgelegde productspecificaties voldoen en zijn uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende eisen van de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van BRL 5016 d.d. 2014-12-12, mits in het contract betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden -is vermeld dat de werkzaamheden verricht worden onder dit productcertificaat

Voor SKW Certificatie

Drs. W.C.M. Englebert
Certificatiemanager

Gebruikers van dit productcertificaat wordt geadviseerd om bij SKW Certificatie te informeren of dit document nog geldig is.

Dit productcertificaat bestaat uit 1 bladzijde.

Nadruk verboden

Bijlage 2 Lijst van vermelde en geraadpleegde documenten

Lijst van vermelde en geraadpleegde documenten

Burgerlijk Wetboek Boek 2 Verenigingsrecht, 1992

Burgerlijk Wetboek Boek 5 Appartementsrechten e.v. 1992

Bouwbesluit 2005 Bouwbesluit 2003 Stb. 2001, 410; Stb. 2002, 203, 516, 518, 582 en Stb.2005, 1 (368), 417,528 en de Ministeriële Regeling Strct. 2002, 241; Strct. 2003,101 en Strct. 2005, 163 en 249; Strct 2006, 122.

Woningwet, wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991, 439)

Wet van 19 februari 2005 tot wijziging titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek (Stb. 2005, 89).

VvE Belang, Handboek voor de VvE, 5^e druk mei 2005

VvE Belang, Het ABC van de VvE, 2^e druk februari 2000

Gemeente Rotterdam, Dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting, Inspectierapport voor Verenigingen van Eigenaren.

WoningraadGroep NCCW-CASA Systeem voor Inventarisatie Meerjarenonderhoud (SIMON) maart 2000.

Stichting Consen, belangenorganisatie voor beroepsmatige Beheerders van Verenigingen van Eigenaars, juni 2003

SKW Certificatie: beoordelingsrichtlijn voor het Productcertificaat voor de Vereniging van Eigenaars (BRL SKW 5013) d.d. 2009-04-01.

SKW Certificatie: beoordelingsrichtlijn voor het SYSTEEMCERTIFICAAT voor de Algemene Woning Keuring, deel A: BRL inclusief bijlage A t/m D (BRL 5021) d.d. 2010-06-11

Bijlage 3 Beoordelingreferentie meerjarenonderhouds- planning

			Termijnverklaring	
			1: vervolgschade of veiligheid	1 jaar
			2: element vertoont gebreken maar geen vervolgschade aan andere elementen	2, 3 jaar
			3: verouderingsverschijnselen, gelijk met grote schilderwerk	4, 5 jaar
Onderbouw				
Kruipruimte				
Ventilatieroosters	kunststoffen / metaal	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Ventilatieroosters van kunststof aanbrengen	1
Kokers, geboord	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Vloerventilatiekoker van kunststof aanbrengen	1
Kruipruimte,	Lucht	vocht/condens	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Kruipruimte	Lucht	rioolstank	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
kruipruimte	Grond	grondverzakking onder balken	Schoonzand aanbrengen	1
Kelder				
Vloeren	Vocht	vochtdoorslag/condens	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Vloeren	Vocht	schimmelvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Panelen (niet transparant)	Asbestcement steen	scheuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel asbesthoudende vezelplaat vernieuwen door asbestvrije vezelplaat	2
Panelen (niet transparant)	Asbestcement steen	versleten	Kozijnpaneel asbesthoudende vezelplaat vernieuwen door asbestvrije vezelplaat	2
Panelen (niet transparant)	gelamineerd hout	gedelamineerd	Kozijnpaneel gelamineerd hout vernieuwen	2
Roosters	aluminium(lege ringen)	versleten	Ventilatierooster in houten kozijn vernieuwen	3

Lateien	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren lateien 1stuks/plek <0.01m2	1
Lateien	geglazuurde gebakken steen	scheur in baksteen	Betonlatei aanbrengen in gemetseld buitenspouwblad van geglazuurde baksteen	1
Lateien	keramische (steen)	scheur in baksteen	Betonlatei aanbrengen in gemetseld buitenspouwblad	1
Lateien	Vocht	vochtdoorslag	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Lateien	Vocht	schimmelvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Plafonds	Beton	beschadigingen	Beton repareren plafond 1stuks/plek	3
Kozijnen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Raamkozijn naaldhout vernieuwen met hergebruik bestaande ramen	2
Panelen (niet transparant)	aluminium(lege ringen)	versleten	Kozijnpaneel aluminium vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	anorganisch materiaal, alg	scheuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel cementvezel plaat asbestvrij vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	anorganisch materiaal, alg	versleten	Kozijnpaneel cementvezel plaat asbestvrij vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Kozijnpaneel gelamineerd hout vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	gelamineerd hout	versleten	Kozijnpaneel gelamineerd hout vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	hard hout	versleten	Kozijnpaneel hardhout vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	kunststoffen	scheuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel kunsthars gebonden volkernplaat vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	kunststoffen	versleten	Kozijnpaneel kunsthars gebonden volkernplaat vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Kozijnpaneel naaldhout vernieuwen	2

Panelen (niet transparant)	naaldhout	versleten	Kozijnpaneel naaldhout vernieuwen	3
Enkelvoudig Thermisch isolerend	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Enkelglas vernieuwen	1
Thermisch isolerend	glas, algemeen	lekkage	Dubbelglas vernieuwen	2
Tochtafdichtingen	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Dubbelglas vernieuwen	1
	aluminium(lege	versleten	Tochtprofielen vernieuwen voor ramen en deuren gemiddeld	2
	ringen)			
Roosters	aluminium(lege	versleten	Ventilatierooster vernieuwen	3
	ringen)			
Overige kozijnonderdelen	hout,	houtrot < 15 cm2	Kozijnverbinding repareren	3
	algemeen			
Overige kozijnonderdelen	hout,	verbinding watert in < 5 mm	Kozijnverbinding injecteren expanderende kunststof	2
	algemeen			
Kozijnen (uitsl. beweg. delen)	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Uitslaand kozijndeel hardhout vernieuwen	1
Kozijnen (uitsl. beweg. delen)	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Uitslaand kozijndeel naaldhout vernieuwen	1
Kozijnen met vaste vulling	aluminium(lege	versleten	Kozijn aluminium gemoffeld vernieuwen incl. beweegbare delen	3
	ringen)			
Kozijnen met vaste vulling	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Kozijn hardhout vernieuwen beweegbare delen	2
Kozijnen met vaste vulling	hout,	lekkage	Houten kozijndelen lekkage dichten	2
	algemeen			
Kozijnen met vaste vulling	kunststoffen	versleten	Kozijn kunststof vernieuwen beweegbare delen	3
Kozijnen met vaste vulling	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Kozijn naaldhout vernieuwen met hergebruik van bestaand draairaam en uitzetraam	2
Onder-/tussendorpels	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Kunststenen deurdorpel vernieuwen	3
Onder-/tussendorpels	beton(steen)	versleten	Kunststenen deurdorpel vernieuwen	3
Onder-/tussendorpels	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Onderdorpel hardhout vernieuwen	2

Onder-/tussendorpels	hardsteen	bevestiging onvoldoende	Hardstenen neut opnieuw aanbrengen	1
Onder-/tussendorpels	hardsteen	scheuren, barsten, breuk	Hardstenen deurdorpel vernieuwen met neuten	2
Onder-/tussendorpels	hardsteen	versleten	Hardstenen deurdorpel met neuten vernieuwen	3
Onder-/tussendorpels	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Onderdorpel naaldhout vernieuwen	2
Zij-/tussenstijlen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Zijstijl kozijn hardhout vernieuwen	2
Zij-/tussenstijlen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Stijlstuk kozijn naaldhout vernieuwen	2
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	houtrot < 15 cm ²	Kozijnverbinding repareren	3
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	verbinding watert in < 5 mm	Kozijnverbinding injecteren	2
Ramen	aluminium(lege ringen)	versleten	Raam aluminium vernieuwen	2
Ramen	aluminium(lege ringen)	vervormd of verbogen	Raam aluminium vernieuwen	2
Ramen	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Raam hardglas vernieuwen	1
Ramen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	omtrek speling < 5 mm	Raam passchaven hardhout	2
Ramen	hard hout	omtrek speling > 10 mm	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	scheluw > 6 mm	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	schraken	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	verbinding watert in < 5 mm	Raamverbinding injecteren expanderende kunststof hardhout	2
Ramen	hard hout	versleten	Raam hardhout vernieuwen	3
Ramen	hout, algemeen	omtrek speling < 5 mm	Raam passchaven	2
Ramen	hout, algemeen	verbinding watert in < 5 mm	Raamverbinding injecteren	2
Ramen	hout, algemeen	versleten	Ramen repareren 60% van vervangingskosten	3
Ramen	kunststoffen	versleten	Raam kunststof vernieuwen	3
Ramen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raam naaldhout vernieuwen	2

Ramen	naaldhout	omtrek speling < 5 mm	Raam passchaven naaldhout	2
Ramen	naaldhout	omtrek speling > 10 mm	Raam naaldhout vernieuwen	2
Ramen	naaldhout	scheluw > 6 mm	Raam naaldhout vernieuwen	2
Ramen	naaldhout	schraken	Raam naaldhout vernieuwen	2
Ramen	naaldhout	verbinding watert in < 5 mm	Raamverbinding injecteren expanderende kunststof naaldhout	2
Ramen	naaldhout	versleten	Raam naaldhout vernieuwen	3
Ramen	staal	versleten	Raam staal vernieuwen	3
Ramen	staal	vervormd of verbogen	Raam staal vernieuwen	2
Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	onthechting	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	scheuren, barsten, breuk	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	verhard	Stopverf raambeglazing vernieuwen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege ringen)	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege ringen)	omtrek speling > 5 mm < 10 mm	Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege ringen)	scheluw > 3 mm en < 6 mm	Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege ringen)	versleten	Tochtprofiel ramen vernieuwen	3
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk draairaam vernieuwen	1
Horizontaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk uitzetraam vernieuwen	1
Panelen (transparant)	voegvull., stopverf, kitten	onthechting	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Panelen (transparant)	voegvull., stopverf, kitten	scheuren, barsten, breuk	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1

Panelen (transparant)	voegvull., stopverf, kitten	verhard	Toplaag beglazingskit vernieuwen	2
Draaideuren	gelamineerd hout	gedelamineerd	Draaideur gelamineerd hout vernieuwen	2
Draaideuren	gelamineerd hout	versleten	Draaideur gelamineerd hout vernieuwen	3
Draaideuren	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Draaideur hardhout vernieuwen	2
Draaideuren	hard hout	versleten	Draaideur hardhout vernieuwen	3
Draaideuren	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Draaideur vernieuwen	2
Draaideuren	kunststoffen	versleten	Draaideur kunststof vernieuwen	3
Draaideuren	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Draaideur naaldhout vernieuwen	2
Draaideuren	naaldhout	versleten	Draaideur naaldhout vernieuwen	3
Draaideuren	staal	versleten	Draaideur staal vernieuwen	3
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk draaideur vernieuwen	1
Kanteldeuren	staal	versleten	Kanteldeur staal vernieuwen	3
Kanteldeuren	staal	vervormd of verbogen	Kanteldeur staal vernieuwen	2
Waterslagen	keramische (steen)	bevestiging onvoldoende	Raamdorpelsteen opnieuw leggen	1
Waterslagen	keramische (steen)	scheur in baksteen	Gemetselde waterslag vernieuwen	3
Waterslagen	keramische (steen)	versleten	Gemetselde waterslag vernieuwen	3
Waterslagen	mortels	los / ontbrekend voegwerk	Steens waterslag opnieuw voegen	1
Waterslagen	mortels	scheur in voeg / metselwerk	Steens waterslag opnieuw voegen	3
Waterslagen	mortels	versleten	Waterslag opnieuw voegen van metsel- of raamdorpelsteen	3
Baanvormige luifelbedekkingen	geïmpregneerd papier / weefsel	blazen / plooiën > 10 mm	Luifel app. partieel gekleefd vernieuwen	2

Baanvormige luifelbedekkingen	geïmpregn papier / weefsel	scheuren, barsten, breuk	Dakbedekking gemodificeerde bitumen met grind luifel vervolgsysteem randen	2
Baanvormige luifelbedekkingen	geïmpregn papier / weefsel	volledig vergaan	Dakbedekking teermastiek met grind luifel vernieuwen	1
Baanvormige luifelbedekkingen	zink	scheuren, barsten, breuk	Luifel zinkbedekking vernieuwen	2
Stelkozijnen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Binnendeurkozijn hardhout plus deur vernieuwen	3
Stelkozijnen	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Binnendeurkozijn hout plus deur vernieuwen	3
Stelkozijnen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Binnendeurkozijn naaldhout plus deur vernieuwen	3
Draaideuren	hard- /zachtboard	omtrek speling > 10 mm	Binnendeur vernieuwen	3
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk binnendeur vernieuwen	3
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen ramen deuren eenzijdig vlakvol + glaskit buiten vernieuwen	2
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen ramen deuren eenzijdig vlakvol + glaskit buiten vernieuwen	2
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem deuren eenzijdig vlakvol gemeten	2
Verven	materialen voor verven, alg.	blaasjes	Schilderwerk bijwerksysteem liggende delen kozijnen ramen eenzijdig vlakvol doorgemeten	2
Kelder anders				

Riolering/gas/elektra					
Leidingen	Metaal/kunstst	doorzakking		Bevestigingsmiddelen aanbrengen / herstellen	1
	of				
Leidingen	Metaal/kunstst	breuk		Leidingen vervangen	1
	of				
Toevoerleidingen	metaal,	onjuiste opstelling		Beluchtingopening aanbrengen	1
	algemeen				
Afvoerleidingen	metaal,	onjuiste opstelling		Ontluchtingsopening aanbrengen	1
	algemeen				
Leidingen	kunststoffen	versleten		Afvoerleiding vernieuwen	2
Buitenrioleringen	kunststoffen	versleten		Buitenriool vernieuwen	2
Transportleidingen	koper	versleten		Waterleiding vernieuwen	2
Transportleidingen	lood	versleten		Loden waterleiding vervangen door koperen leidingen	1
Transportleidingen	metaal	doorgeroest/corrosie		Waterleiding vernieuwen	1
Afschot	Metaal/kunstst	afschot onjuist		Afschot juist aanbrengen	1
	of				
Anders:					
Gevels					
Metselwerk/betonwerk/pleisterwerk					
Buitenwanden, vlakken	beton(steen)	lekkage		Buitenwanden vlakken dichten a.g.v. lekkage	1
Impregneermiddelen	waterafstotend	vochtplekken in metselwerk		Gevel stomen plus siloxaan geveloppervlak doorgemeten zonder aftrek	2
	e middelen			kozijnopeningen	
Ventilatieopeningen	kunststof /	Sterk vervuild		Reinigen / vervangen	1
	metaal				
Metselwerk	beton(steen)	uitgedrukt		Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door	1
				CI	
Metselwerk	keramische	scheur in baksteen		Gevelmetselwerk vernieuwen halfsteens schoonwerk	3
	(steen)				
Metselwerk	kalkzandsteen	scheur in baksteen		Binnenspouwblad halfsteens vernieuwen	3

Gevelafw., voegmortels	mortels	scheur in voeg / metselwerk	Voegwerk vernieuwen	1
Gevelafw., voegmortels	mortels	versleten	Voegwerk vernieuwen	1
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem gevelbekleding hout vlak	2
Slabben	lood	volledig vergaan	Loodslabbe vernieuwen	1
Voegwerk	mortels	verweerd	Voegwerk vernieuwen	1
Voegwerk	mortels	los	Voegwerk vernieuwen	1
Voegwerk	mortels	uitgespoeld	Voegwerk vernieuwen	1
Buitenwanden, vlakken	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren gevel 1stuks/plek <0.01m2	2
Beton	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren gevel 0.01m2/plek	2
Gevelafw., verticale banen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Naaldhouten gevelbetimmering vernieuwen	1
Gevelafw., enkelv. pleisters	mortels	onthechting	Gevelstucwerk vernieuwen	2
Gevelafw., enkelv. pleisters	mortels	versleten	Gevelstucwerk vernieuwen	1
Gevelafwerkingen, buiten	aluminium(lege ringen)	versleten	Aluminium gevelbekleding vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, buiten	gelamineerd hout	versleten	Gelamineerd houten gevelbekleding vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, buiten	hard hout	versleten	Hardhouten gevelbekleding vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, buiten	keramische (steen)	versleten	Tegelwerk gevelbekleding vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, buiten	kunststoffen	versleten	Kunstharsgebonden volkernplaat gevelbekleding vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, buiten	naaldhout	versleten	Naaldhouten gevelbekleding vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, buiten	spaanplaat	versleten	Spaanplaten gevelbekleding vernieuwen	1
Gevelafwerkingen, banen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Hardhouten gevelbetimmering vernieuwen	2
Gevelafwerkingen, banen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Naaldhouten gevelbetimmering vernieuwen	2
Gevelafw., horizontale	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Hardhouten gevelbetimmering vernieuwen	2

banen					
Gevelafw., horizontale banen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Naaldhouten gevelbetimmering vernieuwen		2
Gevelafw., verticale banen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Hardhouten gevelbetimmering verticaal vernieuwen		1
Gevelvoorzieningen	kunststoffen, alg.	versleten	Buitenisolatie vernieuwen		3
Kozijnen/ramen/deuren/panelen	hout/staal/kunststof				
Kozijnen	aluminium(lege ringen)	versleten	Raamkozijn aluminium vernieuwen gemoffeld beweegbare delen		3
Kozijnen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raamkozijn hardhout vernieuwen beweegbare delen		2
Kozijnen	hard hout	versleten	Raamkozijn hardhout vernieuwen beweegbare delen		3
Kozijnen	hout, algemeen	versleten	Houten kozijnen repareren 60% van vervangingskosten		3
Kozijnen	kunststoffen	versleten	Raamkozijn kunststof vernieuwen beweegbare delen		3
Kozijnen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raamkozijn naaldhout vernieuwen beweegbare delen		2
Kozijnen	naaldhout	versleten	Raamkozijn naaldhout vernieuwen beweegbare delen		3
Kozijnen	staal	versleten	Raamkozijn staal met draairaam vernieuwen		3
Panelen (niet transparant)	aluminium(lege ringen)	versleten	Kozijnpaneel aluminium vernieuwen		3
Panelen (niet transparant)	anorganisch materiaal, alg	scheuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel cementvezel plaat asbestvrij vernieuwen		2
Panelen (niet transparant)	anorganisch materiaal, alg	versleten	Kozijnpaneel cementvezel plaat asbestvrij vernieuwen		3
Panelen (niet transparant)	asbestcements teen	scheuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel asbesthoudende vezelplaat vernieuwen door asbestvrije vezelplaat		2
Panelen (niet transparant)	asbestcements teen	versleten	Kozijnpaneel asbesthoudende vezelplaat vernieuwen door asbestvrije vezelplaat		2

Panelen (niet transparant)	gelamineerd hout	gedelamineerd	Kozijnpaneel gelamineerd hout vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Kozijnpaneel gelamineerd hout vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	gelamineerd hout	versleten	Kozijnpaneel gelamineerd hout vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	hard hout	versleten	Kozijnpaneel hardhout vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	kunststoffen	scheuren, barsten, breuk	Kozijnpaneel kunsthars gebonden volkernplaat vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	kunststoffen	versleten	Kozijnpaneel kunsthars gebonden volkernplaat vernieuwen	3
Panelen (niet transparant)	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Kozijnpaneel naaldhout vernieuwen	2
Panelen (niet transparant)	naaldhout	versleten	Kozijnpaneel naaldhout vernieuwen	3
Enkelvoudig	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Enkelglas vernieuwen	1
Thermisch isolerend	glas, algemeen	lekkage	Dubbelglas vernieuwen	2
Thermisch isolerend	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Dubbelglas vernieuwen	1
Tochtafdichtingen	aluminium(lege ringen)	versleten	Tochtprofielen vernieuwen	3
Roosters	aluminium(lege ringen)	versleten	Ventilatierooster vernieuwen	3
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen ramen en deuren eenzijdig vlakvol doorgemeten	2
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	houtrot < 15 cm ²	Kozijnverbinding repareren	3
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	verbinding watert in < 5 mm	Kozijnverbinding injecteren expanderende kunststof	2

Kozijnen (uitsl. beweg. delen)	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raamkozijn hardhout met uitzetraam vernieuwen	1
Kozijnen (uitsl. beweg. delen)	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raamkozijn naaldhout met uitzetraam vernieuwen	1
Kozijnen met vaste vulling	aluminium(lege ringen)	versleten	Raamkozijn aluminium gemoffeld vernieuwen beweegbare delen	3
Kozijnen met vaste vulling	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Kozijn hardhout vernieuwen incl. beweegbare delen	2
Kozijnen met vaste vulling	hout, algemeen	lekkage	Houten kozijndelen lekkage dichten	2
Kozijnen met vaste vulling	kunststoffen	versleten	Kozijn kunststof vernieuwen incl. beweegbare delen	3
Kozijnen met vaste vulling	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Kozijn naaldhout vernieuwen incl. beweegbare delen	2
Onder-/tussendorpels	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Kunststenen deurdorpel vernieuwen	3
Onder-/tussendorpels	beton(steen)	versleten	Kunststenen deurdorpel vernieuwen	3
Onder-/tussendorpels	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Onderdorpel hardhout vernieuwen	2
Onder-/tussendorpels	hardsteen	bevestiging onvoldoende	Hardstenen neut opnieuw aanbrengen	1
Onder-/tussendorpels	hardsteen	scheuren, barsten, breuk	Hardstenen deurdorpel vernieuwen met neuten	2
Onder-/tussendorpels	hardsteen	versleten	Hardstenen deurdorpel met neuten vernieuwen	3
Onder-/tussendorpels	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Onderdorpel naaldhout vernieuwen	2
Zij-/tussenstijlen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Zijstijl deurkozijn hardhout met 2 verbindingen vernieuwen	2
Zij-/tussenstijlen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Stijlstuk deurkozijn naaldhout vernieuwen	2
Therm isolerend transp panelen	glas, algemeen	lekkage	Dubbelglas vernieuwen	2
Therm isolerend transp panelen	glas, algemeen	scheuren, barsten, breuk	Dubbelglas vernieuwen	1
Roosters	aluminium(lege ringen)	versleten	Ventilatioerooster in houten kozijn vernieuwen	3
Verven	materialen	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen ramen deuren eenzijdig	2

	voor verven, alg.		vlakvol doorgemeten	
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	houtrot < 15 cm ²	Kozijnverbinding repareren	3
Overige kozijnonderdelen	hout, algemeen	verbinding watert in < 5 mm	Kozijnverbinding injecteren	2
Ramen	aluminium(lege versleten ringen)		Raam aluminium vernieuwen	2
Ramen	aluminium(lege vervormd of verbogen ringen)		Raam aluminium vernieuwen	2
Ramen	glas, algemeen versleten		Raam hardglas vernieuwen	1
Ramen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	omtrek speling < 5 mm	Raam passchaven hardhout	2
Ramen	hard hout	omtrek speling > 10 mm	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	scheluw > 6 mm	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	schraken	Raam hardhout vernieuwen	2
Ramen	hard hout	verbinding watert in < 5 mm	Raamverbinding injecteren expanderende kunststof hardhout	2
Ramen	hard hout	versleten	Raam hardhout vernieuwen	3
Ramen	hout, algemeen	omtrek speling < 5 mm	Raam passchaven	2
Ramen	hout, algemeen	verbinding watert in < 5 mm	Raamverbinding injecteren	2
Ramen	hout, algemeen	versleten	Ramen repareren 60% van vervangingskosten	3
Ramen	kunststoffen	versleten	Raam kunststof vernieuwen	3
Ramen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Raam naaldhout vernieuwen	2
Ramen	naaldhout	omtrek speling < 5 mm	Raam passchaven naaldhout	2
Ramen	naaldhout	omtrek speling > 5 mm	Raam naaldhout vernieuwen	2
Ramen	naaldhout	scheluw > 6 mm	Raam naaldhout vernieuwen	2
Ramen	naaldhout	schraken	Raam naaldhout vernieuwen	2

Ramen	naaldhout	verbinding watert in < 5 mm	Raamverbinding injecteren expanderende kunststof naaldhout	2
Ramen	naaldhout	versleten	Raam naaldhout vernieuwen	3
Ramen	staal	versleten	Raam staal vernieuwen	3
Ramen	staal	vervormd of verbogen	Raam staal vernieuwen	2
Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	verhard	Stopverf raambeglazing vernieuwen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege omtrek speling > 5 mm < 10 mm ringen)		Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege scheluw > 3 mm en < 6 mm ringen)		Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege versleten ringen)		Tochtprofiel ramen vernieuwen	2
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk draairaam vernieuwen	1
Horizontaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk uitzetraam vernieuwen	1
Panelen (transparant)	voegvull., stopverf, kitten	onthechting	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Panelen (transparant)	voegvull., stopverf, kitten	scheuren, barsten, breuk	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Panelen (transparant)	voegvull., stopverf, kitten	verhard	Toplaag beglazingskit vernieuwen	2
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen ramen deuren eenzijdig vlakvol doorgemeten	2
Draaideuren	gelamineerd hout	gedelamineerd	Draaideur gelamineerd hout vernieuwen	2
Draaideuren	gelamineerd hout	versleten	Draaideur gelamineerd hout vernieuwen	3
Draaideuren	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Draaideur hardhout vernieuwen	2

Draaideuren	hard hout	versleten	Draaideur hardhout vernieuwen	3
Draaideuren	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Draaideur vernieuwen	2
Draaideuren	kunststoffen	versleten	Draaideur kunststof vernieuwen	3
Draaideuren	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Draaideur naaldhout vernieuwen	2
Draaideuren	naaldhout	versleten	Draaideur naaldhout vernieuwen	3
Draaideuren	staal	versleten	Draaideur staal vernieuwen	3
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk draaideur vernieuwen	1
Kanteldeuren	staal	versleten	Kanteldeur staal vernieuwen	3
Kanteldeuren	staal	vervormd of verbogen	Kanteldeur staal vernieuwen	2
Luifels	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m ²	Beton repareren luifel 1stuks/plek <0.01m ²	1
Luifels	kunststoffen	versleten	Kunststof luifel vernieuwen	2
Luifelconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m ²	Beton repareren luifel 0.01m ² /pl	1
Baanvormige luifelbedekkingen	geïmpregn papier / weefsel	blazen / plooiën > 10 mm	Luifel appartementen part gekl vernieuwen	2
Baanvormige luifelbedekkingen	geïmpregn papier / weefsel	scheuren, barsten, breuk	Dakbedekking gemodificeerde bitumen met grind luifel vervolgsysteem	2
Baanvormige luifelbedekkingen	geïmpregn papier / weefsel	volledig vergaan	Dakbedekking teermastiek met grind luifel vernieuwen	1
Baanvormige luifelbedekkingen	zink	scheuren, barsten, breuk	Luifel zinkbedekking vernieuwen	2
Waterslagen	keramische (steen)	bevestiging onvoldoende	Raamdorpelsteen opnieuw leggen	1
Waterslagen	keramische (steen)	scheur in baksteen	Gemetselde waterslag vernieuwen	3
Waterslagen	keramische	versleten	Gemetselde waterslag vernieuwen	3

Waterslagen	(steen) mortels	los / ontbrekend voegwerk	Steens waterslag opnieuw voegen	1
Waterslagen	mortels	scheur in voeg / metselwerk	Steens waterslag opnieuw voegen	3
Waterslagen	mortels	versleten	Waterslag opnieuw voegen van metsel- of raamdorpelsteen	3
Lateien				
Lateien	metaal,	roestvorming < 10%	Herstellen roestvorming	3
Lateien	metaal,	roestvorming > 10%	Latei vervangen	1
Lateien	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren lateien 1stuks/plek <0.01m2	1
Lateien	geglazuurde gebakken steen	scheur in baksteen	Betonlatei aanbrengen in gemetseld buitenspouwblad van geglazuurde baksteen	1
Lateien	keramische (steen)	scheur in baksteen	Betonlatei aanbrengen in gemetseld buitenspouwblad	1
Kitvoegen/dilletaties				
Rugvullingen / kitten	voegvull., stopverf, kitten	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Dilatatievoeg in halfsteens buitenspouwblad aanbrengen incl. sleuf zagen	2
Rugvullingen / kitten	voegvull., stopverf, kitten	onthechting	Geveldilatatie vernieuwen	1
Rugvullingen / kitten	voegvull., stopverf, kitten	lekkage	Geveldilatatie vernieuwen	1
Rugvullingen / kitten	voegvull., stopverf, kitten	vochtdoorslag	Geveldilatatie vernieuwen	1
Rugvullingen / kitten	voegvull., stopverf, kitten	Schimmelvorming	Geveldilatatie vernieuwen	1
Schilderwerk				
Schilderwerk	verf	afbladderen	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen eenzijdig vlakvol + glaskit buiten vernieuwen	2

Schilderwerk	verf	blaasvorming	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen eenzijdig vlakvol + glaskit buiten vernieuwen	2
Schilderwerk	verf	afschilveren	Schilderwerk bijwerksysteem liggende delen kozijnen eenzijdig vlakvol doorgemeten	2
Schilderwerk	verf	verweerd	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen eenzijdig vlakvol + glaskit buiten vernieuwen	2
Schilderwerk	verf	mos/algengroei	Schilderwerk vervangend systeem kozijnen eenzijdig vlakvol + glaskit buiten vernieuwen	2
Beglazing Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	onthechting	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	scheuren, barsten, breuk	Toplaag beglazingskit vernieuwen	1
Beglazingskit	voegvull., stopverf, kitten	verhard	Stopverf kozijnbeglazing vernieuwen	2
Tochtafdichtingen	aluminium(lege ringen)	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Tochtprofiel ramen aanbrengen	2
Hemelwaterafvoeren HWA-standleidingen	gietijzer	versleten	Hwa gietijzer vernieuwen	2
HWA-standleidingen	kunststoffen	scheuren, barsten, breuk	Hwa pvc 80 vernieuwen	1
HWA-standleidingen	kunststoffen	versleten	Hwa pvc 80 vernieuwen	2
HWA-standleidingen	staal	mechanisch beschadigd	Hwa verzinkt staal vernieuwen	3
HWA-standleidingen	staal	versleten	Hwa verzinkt staal vernieuwen	2
HWA-standleidingen	zink	aantasting zink	Hwa zink vernieuwen	3
HWA-standleidingen	zink	mechanisch beschadigd	Hwa zink vernieuwen	2
HWA-standleidingen	kunststoffen	mechanisch beschadigd	Hwa pvc repareren	2
HWA-standleidingen	zink	versleten	Hwa zink vernieuwen	2
HWA-standleidingen	zink	naden los (dakgoten)	Hwa zink vernieuwen	1

Aansluiting dak	metaal / kunststof	bladrooster beschadigd	Bladrooster vernieuwen	1
Aansluiting riolering	metaal / kunststof	lekkage	Hwa pvc repareren	1
Pijpbeugels	kunststoffen	verbinding los (pvc hwa)	Hwa pvc verbinding lijmen / beugels vernieuwen	2
HWA-standleidingen	staal	scheuren, barsten, breuk	Hwa verzinkt staal vernieuwen	1
Portieken				
Trapconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren trap 1stuks/plek <0.01m2	1
Trapconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren trap 0.01m2/plek	1
Trapconstructies	staal	roestvorming < 10%	Roestvorming verwijderen en herstellen toplaag	3
Trapconstructies	staal	roestvorming > 10%	Vervangen / herstellen aangetaste delen	2
Stoepen (voordeur-)	(gedroogde) steen	scheur in baksteen	Gemetselde stoep vernieuwen	2
Stoepen (voordeur-)	mortels	scheur in voeg / metselwerk	Voegwerk gemetselde stoep vernieuwen	2
Leuningen	hout/metaal	bevestiging onvoldoende	Leuningen vastzetten	1
Plafond	beton(steen)	beschadigingen	Beton repareren plafond 1stuks/plek	3
Verlichting	glas kunststof	defect	Verlichting vervangen	1
Vloer	beton(steen)	beschadigingen	Beton repareren vloer 1stuks/plek	2
Trappen				
Trapconstructie	naaldhout	mechanisch beschadigd	Trap vernieuwen	2
Trapconstructie	metaal	roestvorming <10 %	Roestvorming verwijderen en herstellen toplaag	3
Trapconstructie	metaal	roestvorming >10 %	Vervangen / herstellen aangetaste delen	2
Trapconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren trap 1stuks/plek	1
Trapconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren trap 0.01m2/plek	1
Trapconstructies	hout algemeen	houtrot	Vervangen / herstellen aangetaste delen	1
Trapconstructies	hout algemeen	Slijtage/verwering	Vervangen / herstellen aangetaste delen	2
Onderdelen				
Traptreden	hout	houtrot	Vervangen / herstellen aangetaste delen	1

Traptreden	metaal	roestvorming <10 %	Roestvorming verwijderen en herstellen toplaag	3
Traptreden	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren trap 1stuks/plek	1
Overige traponderdelen	hang- & sluitwerk	versleten	Vlieringtrap-beslag vernieuwen	1
Leuningprofielen	bevestigingsmiddelen, algemeen	bevestiging onvoldoende	Trapleuning vastzetten	1
Hekwerk	bevestigingsmiddelen, algemeen	bevestiging onvoldoende	Hekwerk vastzetten	1
Hekwerk	bevestigingsmiddelen, algemeen	ontbreken	Bevestigingsmiddelen aanbrengen	1
Binnenwerk				
Vloeren/bordessen				
Houten combinatievloeren	naaldhout	vochtdoorslag	Herstellen houten vloer beg. Grond herstellen	2
Balken	naaldhout	verzakkingen in metselwerk	Vloerbalk opwiggen	2
Balken	naaldhout	Schimmelvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI	1
Draagbalken/ankers	beton(steen)	roestvorming	Beton repareren trap 1stuks/plek	2
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer vernieuwen	2
Cementgeb. natuursteen vloeren	terrazzosteent	scheuren, barsten, breuk	Gescheurde granitovloer repareren	3
Keramische vloertegels	keramische (steen)	onthechting	Dhg vloertegels vernieuwen	1
Houten combinatievloeren	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Houten vloer begane grond vernieuwen	1

Vloervlakken	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Vloerdelen vernieuwen	1
Balken	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Naaldhout vloerbalk vernieuwen	1
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer vernieuwen	2
Cementgeb. natuursteen vloeren	terrazzosteent	scheuren, barsten, breuk	Gescheurde granitovloer repareren strookbreedte herstellen	3
Keramische vloertegels	keramische (steen)	onthechting	Dhg vloertegels vernieuwen	1
Vloerluiken	gelamineerd hout	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Vloerluik aanbrengen	1
Vloerluiken	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Vloerluik vernieuwen	1
Plafonds				
Platen	gipssteen	versleten	Gipsplatenplafond vernieuwen	2
Platen	hard-/zachtboard	versleten	Zachtboardplafond vervangen	2
Platen	hard-/zachtboard	doorbuiging	Zachtboardplafond vervangen	2
Platen	hard-/zachtboard	vochtplekken	Zachtboardplafond vervangen	1
Platen	hard-/zachtboard	losse/ontbrekende delen	Zachtboardplafond vervangen	1
Wanden				
Verticaal	kunststoffen	versleten	Vinyl vervangen	3
Pleisters	mortels	onthechting	Pleisterwerk vernieuwen	3
Pleisters	mortels	scheur > 2 mm (beton/pleist.w)	Gescheurd pleisterwerk repareren strookbreedte herstellen	3
Keramische tegels	geglazuurde gebakken steen	scheuren, barsten, breuk	Wandtegels vernieuwen	3

Beheerders Verenigingen van Eigenaars

Nationale Beoordelingsrichtlijn nr. 5016 d.d. 2014-12-12

88 van 105

Rugvullingen en katten	voegvull., stopverf, kitten	onthechting	Kitvoeg t.b.v. tegelwerk vernieuwen	1
Rugvullingen en katten	voegvull., stopverf, kitten	Schimmelvorming	Kitvoeg t.b.v. tegelwerk vernieuwen	1
Kozijnen,deuren				
Stelkozijnen	hard hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Binnendeurkozijn hardhout plus deur vernieuwen	3
Stelkozijnen	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Binnendeurkozijn hout plus deur vernieuwen	3
Stelkozijnen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Binnendeurkozijn naaldhout plus deur vernieuwen	3
Stelkozijnen	metaal	mechanisch beschadigd	Herstellen / vervangen kozijn	2
Draaideuren	hard- /zachtboard	omtrek speling > 10 mm	Binnendeur vernieuwen	3
Verticaal draaiend sluitwerk	hang- & sluitwerk	versleten	Sluitwerk binnendeur vernieuwen	3
Trappen				
Vlieringtrappen	naaldhout	mechanisch beschadigd	Vlieringtrappen vervangen	2
Overige traponderdelen	hang- & sluitwerk	versleten	Hang- & sluitwerk vervangen	1
Leuningprofielen	bevestigingsmi ddelen, algemeen	bevestiging onvoldoende	Leuningen vastzetten	1
Installaties				
Schelinstallaties	koper	versleten	Deurbelinstallatie vernieuwen	1
Schelinstallaties	kunststoffen, alg.	versleten	Schelinstallatie vernieuwen	1
Intercom	elektra	versleten	Intercom vervangen / herstellen	1
Briefplaten/postboxen	metaal	mechanisch beschadigd /	Briefplaten/postboxen vervangen	1

Deuropener	metaal	versleten mechanisch beschadigd / versleten	Deuropener vervangen / herstellen	1
Liftinstallatie				
Liftinstallatie		ontbreken keuring liftinstituut	Verkrijgen goedkeuring	1
Liftinstallatie		ontbreken onderhoudcontract	Aangaan onderhoudscontract	1
Liftinstallatie		bediening functioneert niet	Herstellen bediening	1
Liftinstallatie		stopt niet gelijk met verdiepingsvloerop verd	Herstellen afstelling	1
Liftinstallatie		gebreken interieur	Herstellen interieur	2
C.V. installatie		ontbreken onderhoudcontract	Aangaan onderhoudscontract	1
Aansluiting	zie dakdoorbrekingen			
Schoorsteen/rookgasafvoer				
Afzuiging	zie dakdoorbrekingen			
Verwarmingstoestellen	metaal, algemeen	Defect	Ketelventilator vernieuwen individuele installatie	1
Verwarmingstoestellen	metaal, algemeen	Lekkage	Gesloten hr-toestel excl ww als vervanging van gesloten cv-toestel	1
Verwarmingstoestellen	metaal, algemeen	Versleten	Gesloten hr-toestel excl ww als vervanging van gesloten cv-toestel	1
Branders	metaal, algemeen	Defect	Hoofdbrander cv-ketel vernieuwen individuele installatie	1
Expansievaten	metaal, algemeen	versleten	Expansievat vernieuwen	1
Verwarm toestel warmtapwvoorz	metaal, algemeen	lekkage	Gesloten hr-toestel combi (incl. ww) als vervanging van open cv-toestel	1
Verwarm toestel	metaal,	versleten	Gesloten hr-toestel combi (incl. ww) als vervanging van open cv-toestel	1

warmtapwvoorz	algemeen				
Transportleidingen	bevestigingsmi	bevestiging onvoldoende	Bevestiging cv-leiding herst	individuele installatie	1
	ddelen,				
	algemeen				
Transportleidingen	metaal,	doorgeroest/corrosie	Vervangend schilderw	cv-leiding individuele installatie	1
	algemeen				
Leidingisolatie	(geschuimde)	isolatie beschadigd	Leidingisolatie herstellen	en/of aanbrengen	2
	kunststoffen				
Expansiestuk/compensat	bevestigingsmi	onvoldoende expansievoorz.	Compensator aanbrengen	in cv-leiding	1
or	ddelen,				
	algemeen				
Leidingisolatie	(geschuimde)	isolatie beschadigd	Leidingisolatie herstellen		2
	kunststoffen				
Verwarmingstoestellen	metaal,	versleten	Gasgevelkachel 6 kw	vernieuwen	1
	algemeen				
Transportleidingen	staal	versleten	Transportleidingen cv	vernieuwen	1
Precisiebuizen	staal	versleten	Aansluitleiding radiator	vernieuwen	1
Ventilatie	zie dakdoorbrekingen				
Afzuigcapaciteit					
Condensatie					
Openingen ventilatiekanaal					
Gasinstallatie					
Transportleidingen	koper/metaal	roestvorming	Leidingen vervangen		1
Transportleidingen	koper/metaal	doorhangend	Bevestigingsmiddelen	aanbrengen / herstellen	1
Transportleidingen	koper/metaal	Gaslucht	Leidingen vervangen /	herstellen	1
Branders	metaal,	defect	Hoofdbrander cv-ketel	vernieuwen individuele installatie	1
	algemeen				
Transportleidingen	staal	versleten	Transportleidingen cv	vernieuwen	1

Precisiebuizen	staal	versleten	Aansluitleiding radiator vernieuwen	1
Waterleidingen				
Transportleidingen	koper/metaal	lekkages	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	koper/metaal	lood	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	koper/metaal	doorhangen	Bevestigingsmiddelen aanbrengen / herstellen	1
Hoofdafsluiter	koper/metaal	defect	Hoofdafsluiter vervangen / herstellen	1
Afvoerleidingen	metaal, algemeen	onjuiste opstelling	Leidingen vervangen	1
Leidingen	kunststoffen	versleten	Leidingen vervangen	1
Transportleidingen	lood	versleten	Loden waterleiding vervangen door koperen leidingen	1
Koutwaterleiding	lood	versleten	Loden waterleiding vervangen door koperen leidingen	1
Sanitair				
Standleidingen	metaal, algemeen	versleten	Standleiding vernieuwen	1
Elektra				
Meterkast	hout, algemeen	niet afsluitbaar	Sluitwerk meterkast herstellen	1
Armatuur	glas, algemeen	mechanisch beschadigd	Armatuur in algemene ruimten vernieuwen	2
verlichting	glas / kunststof	beschadigd.defect	Verlichting in algemene ruimten vernieuwen	1
Bedrading	koper	versleten	Elektr bedrading vernieuwen	1
Leidingen	kunststoffen, alg.	versleten/loshangend	Leidingen vernieuwen	1
Schakelmateriaal	kunststoffen, alg.	versleten	Schakelaars / wandcontactdozen vernieuwen	1
Brandblusinstallatie				
Keurlabel installaties	label	niet geldig/ontbreekt	Goedkeuringsverklaring verkrijgen	1

Keurlabel installaties	onderhoud	niet geldig/ontbreekt	Onderhoudscontract aangaan	1
Dakconstructies				
Kapconstructies				
Kwaliteit Spanten/muurplaten/gordingen				
Balken	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Naaldhout balkkop vernieuwen	1
Dakplaat	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m ²	Beton repareren trap 1stuks/plek	1
Reparatieplekken	beton(steen)	los/gescheurd	Beton repareren trap 1stuks/plek	1
Bevestigings/verankeringsmateriaal	metaal	roestvorming	Herstellen bevestiging / verankering	1
Delen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Dakbeschot naaldhout delen vernieuwen	1
Platen	spaanplaat	lijmstof ontbonden	Dakbeschot spaanplaat met isolatie vernieuwen	1
Boeidelen	gelamineerd hout	gedelamineerd	Boeiboord gelamineerd hout vernieuwen	1
Boeidelen	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Boeiboord gelamineerd hout vernieuwen	1
Boeidelen	gelamineerd hout	versleten	Boeiboord gelamineerd hout vernieuwen	2
Boeidelen	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Houten boeiboord vervangen	1
Boeidelen	hout, algemeen	versleten	Houten boeiboord vervangen	2
Boeidelen	kunststoffen	versleten	Boeiboord kunstharsgebonden fenol kernplaat vernieuwen	2
Boeidelen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Boeiboord naaldhout vernieuwen	1
Boeidelen	naaldhout	versleten	Boeiboord naaldhout vernieuwen	2
Kantpannen	kalk/cement, bindmidd, mortels	specierand los	Kantpannen opnieuw aansmeren	2
Windveren	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Windveren hout vernieuwen	1

Windveren	hout,	versleten	Windveren hout vernieuwen	2
Verven	algemeen materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem boeiboorden hout vlak	2
Dakpannen	beton(steen)	aansluiting onvoldoende	Dakpannen inboeten	2
Dakpannen	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Betonpan vernieuwen excl. hulpstukken	2
Dakpannen	beton(steen)	versleten	Betonpan vernieuwen incl. hulpstukken excl. panlatten	3
Dakpannen	beton(steen)	volledig vergaan	Betonpan vernieuwen incl. hulpstukken excl. panlatten	1
Dakpannen	keramische (steen)	aansluiting onvoldoende	Dakpannen inboeten	2
Dakpannen	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Keramische pan vernieuwen excl. hulpstukken	2
Dakpannen	keramische (steen)	versleten	Keramische pan vernieuwen incl. hulpstukken excl. panlatten	3
Dakpannen	keramische (steen)	volledig vergaan	Keramische pan vernieuwen incl. hulpstukken excl. panlatten	1
Vorsten	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Rbb nokvorsten vernieuwen	2
Vorsten	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Ovh nokvorsten vernieuwen	2
Vorsten	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Nokvorsten beton excl. onder vorsten vernieuwen	2
Vorsten	kalk/cement, bindmidd, mortels	specierand los	Nokvorsten opnieuw aansmeren	2
Vorsten	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Nokvorsten keramisch vernieuwen	2
Loketten	lood	aansluiting onvoldoende	Loodloket aankloppen opgaand werk	2
Loketten	lood	bevestiging onvoldoende	Loodloket opgaand werk opnieuw aanbrengen	2
Loketten	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket opgaand werk vernieuwen	2
Loketten	lood	versleten	Loodloket opgaand werk vernieuwen	2

Slabben	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodslabbe vernieuwen incl. voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Slabben	lood	versleten	Loodslabbe vernieuwen incl. voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Slabben	lood	volledig vergaan	Loodslabbe vernieuwen	1
Loketten	lood	versleten	Loodloket opgaand werk vernieuwen	2
Loketten	lood	aansluiting onvoldoende	Loodloket aankloppen	2
Loketten	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket aankloppen	2
Vochtkerende voorzieningen	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodslabbe vernieuwen incl. voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Dakbedekking	bitumen, zink, kunststof (zie terminologie overzichtslijst)			
Bitumineuze dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	blazen / plooiën > 10 mm	Reparatiewerk met app blazen en plooiën uitsnijden en dakbedekking herstellen	2
Bitumineuze dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	scheuren, barsten, breuk	Dakbedekking gemodificeerde bitumen vervolgsysteem	1
Bitumineuze dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	versleten	Dakbedekking geblazen bitumen met leislag vernieuwen	1
Bitumineuze dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	volledig vergaan	Dakbedekking geblazen bitumen met leislag vernieuwen	1
Kunststof dakbedekking	kunststoffen	versleten	Kunststof dakbedekking vernieuwen	1
Samengest plaatv dakbedekking	zink	aantasting zink	Zinken dakbedekking vernieuwen	1
Samengest plaatv dakbedekking	zink	versleten	Zinken dakbedekking vernieuwen	1
Schutlagen	leisteen	leislag verdwenen	Dakvlak schutlaag leislag aanbrengen	2
Schutlagen	leisteen	leislag verdwenen	Dakrand schutlaag leislag aanbrengen	2
Ventilerende	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Nokvorsten beton vernieuwen incl. ondervorsten	2

nokconstructies

Dakgoten				
Bakgoten	kunststoffen	scheuren, barsten, breuk	Polyester bakgoot vernieuwen incl. gootbeugels	1
Bakgoten	kunststoffen	versleten	Polyester bakgoot vernieuwen incl. gootbeugels	2
Bakgoten	zink	aantasting zink	Zinken bakgoot vernieuwen incl. gootbeugels	1
Bakgoten	zink	versleten	Zinken bakgoot vernieuwen incl. gootbeugels	2
Expansiestukken	rubbers	onvoldoende expansie	Expansieband in goot aanbrengen	1
Expansiestukken	rubbers	versleten	Expansieband in goot aanbrengen	2
Mastgoten	kunststoffen	scheuren, barsten, breuk	Pvc mastgoot vernieuwen incl. gootbeugels	1
Mastgoten	kunststoffen	versleten	Pvc mastgoot vernieuwen incl. gootbeugels	2
Mastgoten	zink	aantasting zink	Zinken mastgoot vernieuwen incl. gootbeugels	1
Mastgoten	zink	versleten	Zinken mastgoot vernieuwen incl. gootbeugels	2
Buitenboeiiboord	gelamineerd hout	gedelamineerd	Gootboei gelamineerd hout vernieuwen	2
Buitenboeiiboord	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Gootboei gelamineerd hout vernieuwen	2
Buitenboeiiboord	gelamineerd hout	versleten	Gootboei gelamineerd hout vernieuwen	2
Buitenboeiiboord	kunststoffen	versleten	Gootboei kunstharsgebonden fenol kernplaat vernieuwen	3
Buitenboeiiboord	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Gootboei naaldhout vernieuwen	2
Buitenboeiiboord	naaldhout	versleten	Gootboei naaldhout vernieuwen	2
Gootbekleding	zink	aantasting zink	Zinken gootbekleding vernieuwen	1
Gootbekleding	zink	versleten	Zinken gootbekleding vernieuwen	2
Gootbekleding	zink	aantasting zink	Zinken verholen goot vernieuwen	1
Gootbekleding	zink	versleten	Zinken verholen goot vernieuwen	2
Dakdoorbrekingen				
Springen / doorvoerbuizen	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Boldraadrooster aanbrengen kunststof	1

Springen / doorvoerbuizen	lood	versleten	Hwa-uitloop platdak vernieuwen	2
Springen / doorvoerbuizen	staal	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Boldraadrooster aanbrengen verzinkt staal	1
Dakkapellen	kunststoffen	versleten	Dakkapel kunststof vernieuwen	2
Dakkapellen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Dakkapel hout vernieuwen	2
Dakkapellen	naaldhout	lekkage	Buitenwand dakkapel lekkage dichten	1
Dakkapellen	naaldhout	versleten	Dakkapel hout vernieuwen	2
Baanvormige dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	blazen / plooiën > 10 mm	Dakkapel app partieel gekleefd vernieuwen	2
Baanvormige dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	lekkage	Reparatiewerk met app	1
Baanvormige dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	scheuren, barsten, breuk	Dakkapel app toplaag aanbrengen	1
Baanvormige dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	versleten	Dakbedekking gemodificeerde bitumen dakkapel vervolgsysteem	1
Baanvormige dakbedekking	geïmpregn papier / weefsel	volledig vergaan	Dakbedekking teermastiek met grind dakkapel vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	kunststoffen	versleten	Kunststof dakbedekking van dakkapel vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	zink	aantasting zink	Dakkapel zinken dakbed vernieuwen	1
Baanvormige dakbedekking	zink	scheuren, barsten, breuk	Dakkapel zinkbedekking vernieuwen	1
Baanvormige	zink	versleten	Dakkapel zinkbedekking vernieuwen	1

dakbedekking					
Samengestelde wandconstructies	gelamineerd hout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Buitenplaat zijwang dakkapel multiplex vernieuwen		2
Samengestelde wandconstructies	gelamineerd hout	versleten	Buitenplaat zijwang dakkapel multiplex vernieuwen		2
Samengestelde wandconstructies	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Zijwangpaneel dakkapel vernieuwen		2
Samengestelde wandconstructies	hout, algemeen	versleten	Houten buitenplaat zijwang vervangen		3
Samengestelde wandconstructies	kunststoffen	versleten	Buitenplaat zijwang dakkapel van kunstharsgebonden fenol kernplaat vernieuwen		3
Samengestelde wandconstructies	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Buitenplaat zijwang dakkapel van naaldhout vernieuwen		2
Samengestelde wandconstructies	naaldhout	versleten	Buitenplaat zijwang dakkapel van naaldhout vernieuwen		3
Samengestelde wandconstructies	zink	naden los (dakgoten)	Dakkapel zinken bekleding soldeernaad herstellen		1
Samengestelde wandconstructies	zink	scheuren, barsten, breuk	Dakkapel zinkbedekking vernieuwen van zijwang		1
Verven	materialen voor verven, alg.	schilderwerk	Schilderwerk vervangend systeem dakkapel eenzijdig vlakvol gemeten + glaskit buiten vernieuwen		2
Dakramen	hout, algemeen	versleten	Dakraam vernieuwen		2
Dakramen	kunststoffen, alg.	versleten	Dakraam vernieuwen		2
Dakramen	staal	versleten	Dakraam vernieuwen		2
Rookgasdakdoorvoeren	aluminium(lege ringen)	scheuren, barsten, breuk	Combi dakdoorvoer hellend dak vernieuwen		1
Rookgasdakdoorvoeren	aluminium(lege ringen)	versleten	Combi dakdoorvoer hellend dak vernieuwen		2

Ventilatie dakdoorvoeren	ringen) aluminium(lege mechanisch beschadigd ringen)		Ventilatiekap platdak vernieuwen	2
Ventilatie dakdoorvoeren	aluminium(lege versleten ringen)		Ventilatiekap platdak vernieuwen	3
Ventilatie dakdoorvoeren	kunststoffen (gedeeltelijk) nt aanwezig		Ventilatiekap hellend dak	1
Ventilatie dakdoorvoeren	kunststoffen versleten		Ventilatiekap hellend dak	3
Muur/dakdoorvoeren	metaal, versleten algemeen		Muurdoorvoer gesloten cv vernieuwen	1
Schoorstenen	aluminium(lege versleten ringen)		Schoorsteen aluminium vernieuwen	2
Schoorstenen	beton(steen) aantasting beton < 0.01 m2		Betonreparatie 1stuks/plek <0.01m2	2
Schoorstenen	keramische (gedeeltelijk) nt aanwezig (steen)		Schoorsteen vernieuwen	1
Schoorstenen	keramische versleten (steen)		Schoorsteen vernieuwen	2
Schoorstenen	keramische volledig vergaan (steen)		Schoorsteen vernieuwen	1
Schoorstenen	mortels los / ontbrekend voegwerk		Schoorsteen compleet behandelen reinigen voegen lood opnieuw aanbrengen	1
Schoorstenen	mortels versleten		Schoorsteen compleet behandelen reinigen voegen lood opnieuw aanbrengen	2
Metselwerk schoorstenen	keramische scheur in baksteen (steen)		Schoorsteen gevelsteen vernieuwen kleine hoeveelheden	2
Prefab-betonconstructies	beton(steen) aantasting beton < 0.01 m2		Betonreparatie 0.01m2/plek	2
Prefab-betonconstructies	oppervl. oppervl afgeschilferd behandelingsmiddelen		Schoorsteen afdekplaat 2x behandelen met bitumenverf	2
Loketten	lood aansluiting onvoldoende		Loodloket aankloppen	2
Loketten	lood bevestiging onvoldoende		Loodloket schoorsteen opnieuw aanbrengen excl steigerwerk	2

Loketten	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodloket schoorsteen vernieuwen	2
Vochtkerende voorzieningen	lood	scheuren, barsten, breuk	Loodslabbe vernieuwen incl. voeg uitfrezen en lood aankloppen	2
Ventilatie/afvoervoorzieningen	geglazuurde gebakken steen	scheuren, barsten, breuk	Schoorsteenpot vernieuwen	2
Randafwerkingen	beton(steen)	aangetast opp zand/cement	Schoorsteenkop zandcementafwerking repareren	2
Randafwerkingen	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Schoorsteenafdekplaat vernieuwen bitumineuze bescherming schoorsteenpotten kraaienkap	2
Randafwerkingen	beton(steen)	onthechting (pleisterwerk)	Schoorsteenkop zandcementafwerking vernieuwen	2
Randafwerkingen	beton(steen)	scheur > 2 mm (beton/pleist.w)	Schoorsteenkop zandcementafwerking vernieuwen	2
Randafwerkingen	beton(steen)	versleten	Schoorsteenkop zandcementafwerking vernieuwen	3
Voegmortels	mortels	scheur in voeg / metselwerk	Schoorsteen voegwerk vernieuwen	2
Voegmortels	mortels	versleten	Schoorsteen voegwerk vernieuwen	3
Galerijen				
Galerij onderdelen				
Galerijen	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren galerij 1 stuks/plek <0.01 m2	1
Galerijconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren galerij 0.01 m2/plek	1
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer galerij vernieuwen	2
Asfaltvloeren	gietasfalt	versleten	Gietasfaltvloer galerij vernieuwen	2
Kunststofvloeren	kunststoffen	versleten	Kunststof vloerafwerking galerij vernieuwen	2
Gietvloeren	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Epoxycoating op galerijvloer aanbrengen	2
Doorvoerbuizen	gietijzer	doorgeroest/corrosie	Doorvoerpot gietijzer vervangen	2
Doorvoerbuizen	gietijzer	versleten	Doorvoerpot gietijzer vervangen	3
Dilatatievoorzieningen	voegvull., stopverf, kitten	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Dilatatievoegstrook galerij aanbrengen	2
Dilatatievoorzieningen	voegvull., stopverf, kitten	versleten	Dilatatievoegvulling galerij vernieuwen	3

Dilatatieprofielen	voegvull., stopverf, kitten	versleten	Dilatatievoegvulling galerij vernieuwen	3
Onderslagconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren console 0.01m2/plek	1
Consoles	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren console 1stuks/plek <0.01m2	1
Coating	staal	aantasting zink	Aangetaste thermisch verzinkte galerijhekken gritstralen en schilderen steelcoat	2
Balkonconstructies				
Balkonconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren balkon 0.01m2/plek	1
Houten vloer	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm2)	Houten vloer balkon vernieuwen	1
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer balkon vernieuwen	2
Asfaltvloeren	gietasfalt	versleten	Gietasfaltvloer balkon vernieuwen	2
Kunststofvloeren	kunststoffen	versleten	Kunststof vloerafwerking balkon vernieuwen	2
Gietvloeren	kunststoffen	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Epoxycoating op balkonvloer aanbrengen	2
Doorvoerbuizen	gietijzer	doorgeroest/corrosie	Doorvoerpot gietijzer vervangen	2
Doorvoerbuizen	gietijzer	versleten	Doorvoerpot gietijzer vervangen	3
Dilatatieprofielen	voegvull., stopverf, kitten	versleten	Dilatatievoegvulling balkon vernieuwen	3
Onderslagconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren console 0.01m2/plek	1
Consoles	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren console 1stuks/plek <0.01m2	1
Vlakken	keramische (steen)	scheur in baksteen	Halfsteens metselwerk balkon borstwering vernieuwen incl. steigerwerk	2
Vlakken	metaal, algemeen	versleten	Balkonscheidingsscherm vernieuwen	3
Coating	staal	aantasting zink	Aangetast thermisch verzinkt galerijhek gritstralen en schilderen steelcoat	2
Balkons	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	1
Balkons				
Balkons	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	1

Balkons	beton(steen)	aantasting beton > 0.01 m2	Beton repareren balkon plek > 0.01m2	1
Balkons	beton(steen)	scheurvorming door doorbuiging	Onderslagconstuctie vervangen en scheurvorming repareren	1
Balkons	beton(steen)	gering scheurvorming	Scheurvorming repareren 1stuks/plek <0.01m2	2
Balkons	beton(steen)	lekkage door scheurvorming	Scheurvorming repareren	1
Balkons	beton(steen)	mechanische beschadiging	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	3
Balkons	beton(steen)	aantasting atmosferische invloeden	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	2
Balkons	beton(steen)	oppervlakte haarscheuren	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	3
Balkons	beton(steen)	grindnesten	Beton repareren balkon 1stuks/plek <0.01m2	3
Balkons	beton(steen)	clorideschade (betonrot)	Beton repareren balkon plek > 0.01m2	1
Balkons	hout algemeen	houtrot constructie	Constructiedelen vervangen	1
Balkons	hout algemeen	houtrot beschot	Beschotdelen vervangen	1
Balkons	hout algemeen	loszittende onderdelen	Vastzetten losse delen	1
Balkons	hout algemeen	doorbuiging constructie	Constructiedelen vervangen	2
Balkons	hout algemeen	te hoog vochtigheidspercentage (> 25%)	Vervangen constructie / beschotdelen	2
Balkons	hout algemeen	mechanische beschadiging	Herstellen constructie / beschotdelen	2
Balkons	hout algemeen	onvoldoende afschot / plasvorming	wiggen aanbrengen	3
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	versleten	Cementdekvloer balkon vernieuwen	2
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	onvoldoende stroefheid	Cementdekvloer balkon vernieuwen	1
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	bolling / onthechting	Cementdekvloer balkon vernieuwen	2
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	mechanische beschadiging	Cementdekvloer repareren 1stuks/plek <0.01m2	3
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	aantasting atmosferische invloeden	Cementdekvloer repareren 1stuks/plek <0.01m2	2
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	oppervlakte haarscheuren	Cementdekvloer repareren 1stuks/plek <0.01m2	3

dekvloeren					
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	afzanden dekvloer	Cementdekvloer balkon vernieuwen		3
Cementgebonden dekvloeren	beton(steen)	onvoldoende afschot / plasvorming	Cementdekvloer balkon vernieuwen		3
Dekvloer op houten delen	zink	waterdoorlatend	Zinken vloerafwerking vervangen		1
Dekvloer op houten delen	zink	materiaal defecten, slijtage	Zinken vloerafwerking vervangen		2
Dekvloer op houten delen	zink	vlanders ontbreken	Vlanders aanbrengen		3
Kunststofvloeren	kunststoffen	versleten	Cementdekvloer balkon vernieuwen		2
Doorvoerbuizen	gietijzer	doorgeroest/corrosie	Doorvoerpot gietijzer vervangen		2
Onderslagconstructies	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren console 0.01m2/plek		1
Onderslagconstructies	staal	ernstige roestvorming	Onderslagconstuctie vervangen		1
Onderslagconstructies	staal	roestvorming	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI		2
Consoles	beton(steen)	aantasting beton < 0.01 m2	Beton repareren console 1stuks/plek <0.01m2		1
Oplegging	beton(steen)	afbrokkeling	Oplegging versterken		1
Oplegging	beton(steen)	roest-, scheurvorming, uitdrukking	Nader onderzoek te verrichten door specialist zulks ter beoordeling door CI		1
Hekken balkons/galerij					
Galerijhekken	aluminium(lege ringen)	versleten	Aluminium galerijhek vernieuwen		1
Galerijhekken	gelamineerd hout	versleten	Galerijhek gelamineerd hout vervangen		1
Galerijhekken	hard hout	versleten	Galerijhek hardhout vervangen		1
Galerijhekken	kunststoffen	versleten	Galerijhek met kunstharsgebonden volkernplaat vernieuwen		1
Galerijhekken	kunststoffen, alg.	versleten	Galerijhek met kunststof plaat vervangen		1
Galerijhekken	naaldhout	versleten	Galerijhek naaldhout vervangen		1
Galerijhekken	staal	versleten	Stalen galerijhek vervangen		1

Balkonhekken	aluminium(lege ringen)		Aluminium balkonhek vernieuwen	1
Balkonhekken	gelamineerd hout	versleten	Balkonhek gelamineerd hout vervangen	1
Balkonhekken	hard hout	versleten	Balkonhek hardhout vervangen	1
Balkonhekken	kunststoffen	versleten	Balkonhek met kunstharsgebonden volkernplaat vernieuwen	1
Balkonhekken	kunststoffen, alg.	versleten	Balkonhek met kunststofplaat vervangen	1
Balkonhekken	naaldhout	versleten	Balkonhek naaldhout vervangen	1
Balkonhekken	staal	versleten	Stalen balkonhek vervangen	1
Balkonhekken	hout, algemeen	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Balkonhek houten delen vernieuwen	1
Borstweringen	keramische (steen)	scheur in baksteen	Halfsteens metselwerk galerij borstwering vernieuwen incl. steigerwerk	2
Overige gemeenschappelijke voorzieningen				
Buitenbergingen	zie gevels			
Geprefabriceerde platen	asbestcements teen	scheuren, barsten, breuk	Cementvezel golfplaten asbest vervangen door asbestvrije incl. hulpstukken	2
Geprefabriceerde platen	asbestcements teen	versleten	Cementvezel golfplaten asbest vervangen door asbestvrije incl. hulpstukken	3
Zwembad				
Technische Installatie		Goedkeuringsverklaring onderhoudsbedrijf ontbreekt		1
Keramische tegels	geglazuurde gebakken steen	scheuren, barsten, breuk	Wandtegels vernieuwen	2
Rugvullingen en katten	voegvull.,	onthechting	Kitvoeg t.b.vv tegelwerk vernieuwen	1

Voegwerk	stopverf, kitten mortel	los / ontbrekend voegwerk	Voegwerk vernieuwen	1
Parkeergarage Vloeren/fundament Wanden Plafonds Kozijnen/deuren/ramen Schilderwerk Anders:	zie kelder			
Tuin				
Tuinaarde	aarde, zand, klei	verzakking terrein > 0.20 m1	Teelaarde leveren en aanvullen	3
Gemetselde terreinafscheiding	keramische (steen)	scheur in baksteen	Halfsteens metselwerk vernieuwen tuinmuren + terrasafscheiding aan 2 zijden schoonwerk	3
Gemetselde terreinafscheiding	mortels	los / ontbrekend voegwerk	Voegwerk tuinmuren vernieuwen	2
Gemetselde terreinafscheiding	mortels	scheur in voeg / metselwerk	Voegwerk tuinmuren vernieuwen	2
Schuttingen	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Naaldhout palen erf of terras afscheiding vernieuwen	2
Schuttingen	naaldhout	versleten	Naaldhout palen erf of terras afscheiding vernieuwen	3
Bekleding terreinafscheiding	naaldhout	houtrot (alg. en/of > 15 cm ²)	Erfafscheiding naaldhouten bekleding vernieuwen	2
Bekleding terreinafscheiding	naaldhout	versleten	Erfafscheiding naaldhouten bekleding vernieuwen	3
Terrasafscheidingsen	naaldhout	versleten	Terrasafscheiding naaldhout vernieuwen	3
Terrasafscheidingsen	staal	(gedeeltelijk) nt aanwezig	Draad tuinafscheiding aanbrengen	2
Terrasafscheidingsen	staal	versleten	Draad tuinafscheiding vernieuwen	3
Straatstenen	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Betonklinkerbestrating vernieuwen	1

Straatstenen	beton(steen)	verzakking bestrating > 30 mm	Betonklinkerbestrating ophogen	1
Straatstenen	keramische (steen)	scheuren, barsten, breuk	Baksteenbestrating vernieuwen	1
Straatstenen	keramische (steen)	verzakking bestrating > 30 mm	Baksteenbestrating ophogen	1
Tegels	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Betontegelbestrating vernieuwen	1
Tegels	beton(steen)	versleten	Betontegelbestrating ophogen	2
Tegels	beton(steen)	verzakking bestrating > 30 mm	Betontegelbestrating ophogen < 100 mm	1
Banden	beton(steen)	scheuren, barsten, breuk	Opsluitbanden opnieuw stellen	2
Banden	beton(steen)	verzakking bestrating > 30 mm	Opsluitbanden vernieuwen	1