

BRL 5013
2005 december 01

Nationale beoordelingsrichtlijn
voor het
PROCESCERTIFICAAT
voor de
Vereniging van Eigenaars

Vastgesteld door het College van Deskundigen op 9 november 2005

Uitgave: SKW Certificatie BV

Nadruk verboden



Ten geleide

Deze beoordelingsrichtlijn BRL "Verenigingen van Eigenaars" is een uitgave van SKW Certificatie BV (hierna te noemen SKW) te Almere. SKW is een erkende certificerende instelling als bedoeld in de reglementen van de Raad voor Accreditatie 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, Verenigingen van Eigenaars (VvE) kwalitatief keuren. Bij een positief oordeel zal SKW een procescertificaat verlenen voor 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 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 procescertificaat voor 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.

INHOUDSOPGAVE

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 procescertificaat Verenigingen van Eigenaars	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Wettelijke vereisten	12
4. Eisen aan de bestuurlijke en administratieve organisatie van de VvE	14
4.1 Splitsingsvergunning, Splitsingsakte, Splitsingstekening, Splitsingsreglement en Huishoudelijk Reglement	14
4.2 Vergaderingen van de 'Vergadering van Eigenaars'	15
4.3 Voorzitter en Bestuur van de Vereniging van Eigenaars	17
4.4 De financiële administratie van de VvE	17
4.5 Incassoprocedure	19
4.6 Verzekeringen	19
4.7 Klachtenprocedure technisch beheer	21
4.8 Verkoop van appartementen	21
4.9 Gemeenschappelijke installaties	22
4.10 Beheer appartementscomplex	22
4.11 Archivering	22
4.12 Bestuurlijk/Organisatorisch instapniveau (nieuwbouw)	23
5. Eisen aan de meerjarenplanning met kostenraming	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Eisen te stellen aan de meerjarenplanning met kostenraming	27
5.3 Eisen te stellen aan de uitvoering van het onderhoud	31
5.4 Kwaliteitsniveau waarop het certificaat verleend wordt	31
6. Eisen te stellen aan de interne kwaliteitszorg	34
6.1 Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid	34
6.2 Eisen te stellen aan het kwaliteitssysteem	34
7. Aanvraagprocedure	36
7.1 Aanvraagprocedure	36
7.2 De in de aanvraag op te nemen gegevens	36
7.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden	36
8. Beoordelingsprogramma	37
8.1 Toelatingsonderzoek	37
8.2 Herhalingsonderzoek	40
8.3 Bestuurlijk/organisatorisch instapniveau (nieuwbouw)	43
8.4 Hulp aan certificerende instelling	45
8.5 Algemene procedure-eisen van de certificatie	45
9. Rechten	46
9.1 Rechten en bevoegdheden van de certificaathouder	46
10. Register	47

10.1	Register certificaathouders	47
10.2	Publicatie BRL	47

Bijlagen

- Bijlage 0 Achtergrond, probleemstelling, doelstelling en ontwikkeling
- Bijlage 1 Aanvraagformulier
- Bijlage 2 Transponeringstabel Burgerlijk Wetboek
- Bijlage 3 Lijst van vermelde en geraadpleegde documenten
- Bijlage 4 Relatietabel BRL 5013 en 5016 m.b.t. toetsing VvE's welke zijn ondergebracht bij een gecertificeerd beheerder
- Bijlage 5 Beoordelingscriteria meerjarenonderhoudsplanning

1. Algemene informatie

1.1 Onderwerp

Deze beoordelingsrichtlijn (BRL) bestaat uit deze hoofdtekst en de overeenkomstig gekenmerkte bijlagen. De in deze BRL opgenomen eisen worden gehanteerd door de vanwege de Raad voor Accreditatie erkende certificatie-instellingen bij de behandeling van een aanvraag voor en bij de controle op de instandhouding van het procescertificaat "Verenigingen van Eigenaars".

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

De Vereniging van Eigenaars dient hiervoor bij voortdurend te voldoen aan de vigerende versie van de "Nationale beoordelingsrichtlijn voor het Procescertificaat voor 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 procescertificatiereglement van de betreffende certificatie-instelling.

1.2 Doelstelling

De algemene doelstelling met het ontwikkelen van een BRL voor "Verenigingen van Eigenaars" is:
het stellen van eisen aan beheersing en borging van het bestuurlijk proces van de Vereniging van Eigenaars;
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 "Vereniging van Eigenaars" wordt door de certificatie-instelling als basis gehanteerd bij het onderzoek ten behoeve van het verlenen en verlengen van het Procescertificaat.

Het toepassingsgebied betreft Verenigingen van Eigenaars. Het betreft de gemeenschappelijke delen van de appartementen, de grond, het appartementscomplex c.q. de appartementscomplexen met bijbehorende grond en de gemeenschappelijke ruimten rond het appartementscomplex voor zover in eigendom van de vereniging.

Een Vereniging van Eigenaars hoeft niet alleen woningen te betreffen. Een Vereniging van Eigenaars wordt ook 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;
- vereisten te stellen aan de bedrijfsvoering;

- vereisten te stellen aan het bestuur;
- vereisten te stellen aan de gemeenschappelijke (bouw)delen en het onderhoud;
- vereisten aan het beheer.

De BRL geeft daarmee een bepalingsmethode met behulp waarvan certificaathouders aan derden inzicht kunnen verschaffen in de kwaliteit en de kosten die samenhangen met het instandhouden van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex.

1.4 Publiekrechtelijke eisen

De in deze beoordelingsrichtlijn opgenomen eisen hebben een privaatrechtelijk karakter. Daar waarin deze beoordelingsrichtlijn sprake is van verwijzing naar publiekrechtelijke eisen, wordt dit aangegeven met een verticale lijn in de linker kantlijn. De wettelijke vereisten voor de VvE, voor zover van toepassing voor het procescertificaat, staan vermeld in hoofdstuk 3.2 van de BRL.

2. Terminologie

2.1 Definities

Aanschrijving

Het geheel van gemeentelijke bevoegdheden uitmondend in één of meer dwingende opdracht(en) van de gemeente aan een VvE tot het treffen van maatregelen aan het eigendom van de VvE zoals neergelegd in de Woningwet, artikelen 14 e.v.

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.

Appartementscomplex

Geheel van appartementsrechten en appartementen.

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. Onder het appartementsrecht valt ook de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (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.

Bestuur/Bestuurder

Door de Vergadering van Eigenaars benoemt persoon/personen die bevoegd is/zijn de VvE te vertegenwoordigen Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn. In het laatste geval wordt de vereniging, voor zover in de statuten niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der bestuurders vertegenwoordigd. (artikel 5:131 BW)

Toelichting

De bestuurder dient te handelen binnen de grenzen van haar vertegenwoordigingsbevoegdheid zoals in de eerste plaats neergelegd in de statuten van de vereniging en door het reglement.

Voor zover de statuten niet anders bepalen, beheert het bestuur de middelen van de vereniging en draagt het 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 bestuurder van de Vereniging van Eigenaars kan te allen tijde door de Vergadering van Eigenaars worden geschorst of ontslagen.

Huishoudelijk Reglement

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

Toelichting

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

Het splitsingsreglement kan inhouden een regeling omtrent 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.

Meerjarenonderhoudsplanning

Het gehele proces van opname c.q. inspectie van gebreken en condities, het bepalen van uit te voeren maatregelen in de tijd gezet en de bepaling van de uitvoeringskosten tot het niveau van de directe bouwkosten. De meerjarenonderhoudsplanning dient zich minimaal uit te strekken over een periode van 5 jaar, waarbij de te nemen maatregelen per jaar ingevuld zijn. In de meerjarenplanning dienen tevens de normbedragen opgenomen te zijn voor de structurele bouwdelen zoals vastgelegd in de paragraaf 4.12.22 (nieuwbouw) en 5.2.9 van de BRL.

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, alsmede 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 appartements-eigenaar;
- 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 omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar en de door de eigenaren te storten bijdragen;
- c. een regeling omtrent 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 Boek 2 BW tevens vallende onder de in de wet 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 al door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris.

3. Indeling van het procescertificaat Verenigingen van Eigenaars

3.1 Algemeen

De Vereniging van Eigenaars (VvE) kent 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 of van zelfs bestaan uit een stuk grond dat is gesplitst in appartementsrechten, zoals parkeerplaatsen of ligplaatsen.

VvE's ontstaan rechtens door splitsing van het gebouw of een stuk grond in appartementsrechten. Een VvE kan dus al bestaan ook al zijn alle appartementsrechten nog in één hand, bijvoorbeeld de projectontwikkelaar bij nieuwbouw. 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 van de vereniging inhouden. In de praktijk blijken veel VvE's te 'slapen'. 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 taken en bevoegdheden van Verenigingen van Eigenaars leiden gemakkelijk tot misstanden. Voor uitgebreidere informatie wordt verwezen naar bijlage 0 van deze BRL.

Om het kwalitatief niveau van de VvE, zowel in bestuurlijk als bouwkundig opzicht te bevorderen én aan betrokkenen een objectief, gewaarborgd, inzicht te geven omtrent het functioneren van de VvE in brede zin is het 'Procescertificaat voor Verenigingen van Eigenaars' ontwikkeld.

Om het certificaat te verkrijgen dient een VvE te voldoen aan 2 soorten criteria, namelijk bestuurlijke en technische. Hierdoor dient de VvE te voldoen aan eisen inzake:

- bestuurlijke inrichting van de VvE;
- het bestuurlijk functioneren;
- de bedrijfsvoering;
- de kwaliteit van de gemeenschappelijke delen;
- de meerjarenplanning;
- de meerjaren onderhoudsbegroting;
- de reserveringen voor het onderhoud;
- de uitvoering van het geplande onderhoud.

De VvE kent een aantal wettelijke vereisten. Voor zover van toepassing zijn deze neergelegd in paragraaf 3.2. De invulling en toepassing van deze vereisten wordt in het kader van het procescertificaat door de certificerende instelling getoetst. De te certificerende VvE dient de relevante stukken bij de aanvraag voor het certificaat te overleggen.

3.2 Wettelijke vereisten

De wet bepaalt dat de splitsing in appartementsrechten geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte (splitsingsakte) die ingeschreven wordt in de openbare registers (dienst van het kadaster en de openbare registers).

Vervolgens schrijft de wet voor dat de splitsingsakte onder meer een reglement moet inhouden dat op haar beurt weer de statuten van de vereniging dient te bevatten. Deze statuten van de VvE moeten tenslotte onder andere de naam van de VvE en de gemeente waarin zij haar zetel heeft bevatten. De naam van de VvE dient voorts melding te maken van de ligging van het gebouw of de grond. Gemeenten kunnen een splitsingsvergunning vereisen alvorens tot splitsing mag worden overgegaan. De notaris controleert de aanwezigheid van een geldige splitsingsvergunning, indien vereist, alvorens notariële akte op te maken en te doen inschrijven in de openbare registers. Derhalve wordt in de BRL verder niet gecontroleerd of inschrijving bij het kadaster heeft plaatsgevonden. Evenzo wordt in de BRL verder niet verwezen naar de eventuele splitsingsvergunning.

In het kader van onder meer de bepaling van stemverhoudingen binnen de VvE, de bepaling van welke onderdelen van het appartementencomplex tot de gemeenschappelijke delen dient te worden gerekend, dient de Vereniging van Eigenaars aan de certificerende instelling bij de aanvraag voor het certificaat de geldende Splitsingsakte met Splitsingsreglement en de Statuten te overleggen. Dit leidt voor certificatie tot de volgende eis:

3.2.1.

De Vereniging van Eigenaars dient bij aanvraag voor het certificaat de geldende Splitsingsakte met Splitsingsreglement en de daarin opgenomen Statuten aan de certificerende instelling te overleggen.

Een Vereniging van Eigenaars ontstaat van rechtswege zodra het gebouw of grond in appartementsrechten gesplitst is conform het hierboven gestelde. Iedere eigenaar is van rechtswege lid van de VvE zoals ook bij verkoop van het appartementsrecht het lidmaatschap automatisch komt te vervallen.

Een VvE is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke eigenaren. Houders van een gebruiksrecht op een appartement dat ontleend wordt aan een appartementseigenaar, bijvoorbeeld: huurders voor zover niet tevens eigenaars, kunnen derhalve nooit lid zijn van de VvE.

De VvE voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de privé-gedeelten. Onder het beheer valt ook het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke zaken en het aanbrengen van veranderingen en vernieuwingen, zoals installaties.

De VvE dient toe te zien op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaren uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde ook in rechte tegen hen optreden. De VvE kan ook optreden tegen degene die een gebruiksrecht ontleent aan een eigenaar.

Het doel van de vereniging is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Hieronder vallen onder andere het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. (zie hoofdstukken 4 e.v.)

Een VvE dient minstens éénmaal per jaar te vergaderen (zie hoofdstuk 4).

Conform de wet, de Splitsingsakte en het Splitsingsreglement dient de VvE jaarlijks een begroting vast te stellen en een exploitatierekening op te stellen over het afgelopen boekjaar. Voor het certificaat zal bezien worden of dit daadwerkelijk geschied is. Dit leidt tot de volgende eis voor certificatie (zie ook hoofdstuk 4):

De vereniging van Eigenaars dient jaarlijks een begroting vast te stellen voor het lopende boekjaar en een exploitatierekening vast te stellen over het afgelopen boekjaar.

3.2.2.

De vereniging van Eigenaars dient jaarlijks een begroting vast te stellen voor het lopende boekjaar en een exploitatierekening vast te stellen over het afgelopen boekjaar.

4. Eisen aan de bestuurlijke en administratieve organisatie van de VvE

4.1 Splitsingsvergunning, Splitsingsakte, Splitsingstekening, Splitsingsreglement en Huishoudelijk Reglement

Teneinde een gebouw en/of de grond te splitsen in appartementen is het opmaken van een Splitsingsakte met Splitsingstekening verplicht (BW Boek 5: art. 106 t/m 147). Het functioneren van de VvE wordt geregeld via het splitsingsreglement. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie heeft vanaf 1973 drie 'modelreglementen' ontwikkeld. Het vierde modelreglement is eind 2005 te verwachten. Het splitsingsreglement kan nadere bepalingen bevatten omtrent hetgeen tot de verantwoordelijkheid van de VvE wordt gerekend en hetgeen de verantwoordelijkheid is van de individuele eigenaar.

In de Splitsingsakte kunnen aanvullingen en afwijkingen worden opgenomen van hetgeen in het model-Splitsingsreglement staat met name inzake het onderhoud. Splitsingsakte, Splitsingsreglement vormen mede de basis voor het functioneren van de bestuurder. Opdat de leden van de VvE en de bestuurder inzicht kunnen krijgen in de gezamenlijke verantwoordelijkheden en bevoegdheden dient er een exemplaar van de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement en de Splitsingstekening ter inzage te liggen bij de bestuurder. De volgende eis wordt gesteld:

4.1.1.

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

4.1.2.

Splitsingsakte, Splitsingstekening en het Splitsingsreglement, alsmede de hierop betrekking hebbende vergaderbesluiten, worden gearhiveerd in een apart dossier.

De 'Vergadering van Eigenaars' van de VvE kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen betreffende besluitvorming inzake onderhoud van het pand, gebruiksafspraken inzake gemeenschappelijke ruimten, het woongenot en dergelijke. Het is niet wettelijk verplicht het Huishoudelijk Reglement in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. Iedere eigenaar c.q. gebruiker wordt geacht in het bezit te zijn van het Huishoudelijk Reglement. Voor het functioneren van de bestuurder 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 bestuurder.

4.1.3.

Bij de bestuurder(s) van de Verenigingen van Eigenaars ligt een kopie van het Huishoudelijk Reglement alsmede van de daarop betrekking hebbende vergaderbesluiten voor de leden ter inzage.

4.1.4.

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

4.2 Vergaderingen van de 'Vergadering van Eigenaars'

De 'Vergadering van Eigenaars' is het hoogste orgaan van de VvE.

De 'Vergadering van Eigenaars' komt tenminste zo vaak bijeen als in de Splitsingsakte en het Splitsingsreglement is vastgelegd doch is wettelijk vastgelegd op tenminste éénmaal per jaar.

4.2.1.

Het jaarlijks aantal vergaderingen van de 'Vergadering van Eigenaars' betreft ten minste het aantal vergaderingen zoals vermeld in de Wet, Splitsingsakte en het Splitsingsreglement.

Het uitschrijven van de vergadering geschiedt door de bestuurder(s) of de voorzitter. 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 VvE worden naast de genoemde vereisten in Splitsingsakte en Splitsingsreglement de volgende vormvereisten aan de vergaderingen gesteld:

4.2.2.

De uitnodiging, tezamen met de verzending van de overige vergaderstukken voor de 'Vergadering van Eigenaars', dient plaats te vinden conform het gestelde in het Splitsingsreglement en de Splitsingsakte.

4.2.3.

Indien het Splitsingsreglement géén termijn voorschrijft dient de uitnodiging, tezamen met de verzending van de overige vergaderstukken, voor de 'Vergadering van Eigenaars' tenminste 2 weken voor de geplande vergaderdatum aan de leden te worden toegezonden.

4.2.4.

Expliciet in de uitnodiging dient vermeld te zijn dat de stukken vanaf moment van verzending tevens ter inzage liggen bij de bestuurder(s) en de voorzitter.

Indien de VvE het bestuur heeft ondergebracht bij een op grond van de nationale beoordelingsrichtlijn 5016 gecertificeerd beheerder wordt men geacht aan deze eis te hebben voldaan.

Voor het nemen van rechtsgeldige besluiten is het noodzakelijk te weten of het in de Splitsingsakte en Splitsingsreglement genoemde quorum van de leden aanwezig c.q. vertegenwoordigd is.

Daartoe is het noodzakelijk dat de namen en adressen van de eigenaars bekend zijn alsmede de juiste stemverhouding binnen de 'Verenigingen van Eigenaars'. Eigenaren hebben het recht een machtiging af te geven aan derden om namens hen in de vergadering op te treden.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende vereisten.

4.2.5.

Vast onderdeel van de vergaderstukken is een overzicht van de huidige leden van de VvE bijgewerkt tot op de verzenddatum.

4.2.6.

Vast onderdeel van de vergaderstukken wordt gevormd door de formulieren waarop eigenaren de machtigingen hebben uitgeschreven om namens hen te handelen.

Wettelijk is verplicht dat de financiële jaarstukken van de vereniging binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar gereed zijn (BW boek 2, artikel 48) De 'Vergadering van Eigenaars' heeft de mogelijkheid de termijn van 6 maanden te verlengen voor zover het Splitsingsreglement c.q. de Splitsingsakte deze mogelijkheid openlaat. Met de certificering van de VvE 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, de onderhoudsbegroting, de daaraan gekoppelde reserveringen en de noodzakelijke hoogte van de periodieke bijdrage van de leden.

Dit leidt tot de volgende voor certificatie geformuleerde eis:

4.2.7.

De jaarstukken van het afgelopen boekjaar worden binnen de in het Splitsingsreglement gestelde termijn tezamen met de begrotingen en onderhoudsplanningen voor de komende boekjaren aan de 'Vergadering van Eigenaars' ter goedkeuring voorgelegd.

4.2.8.

Indien in het Splitsingsreglement géén termijn gesteld wordt, dienen de jaarstukken van het afgelopen boekjaar, tezamen met de begrotingen en onderhoudsplanningen voor de komende boekjaren, binnen 6 maanden na afloop van het desbetreffende boekjaar aan de 'Vergadering van Eigenaars' ter goedkeuring worden voorgelegd.

4.2.9.

Binnen 4 weken na deze termijn dient een kopie van het desbetreffende besluit van de 'Vergadering van Eigenaars' aan de certificerende instelling te worden toegezonden.

De verslaglegging is de verantwoordelijkheid van de bestuurder(s) evenals de uitvoering van de genomen besluiten voor zover aan de bestuurder(s) opgedragen. Besluiten worden neergelegd in de notulen van de 'Vergadering van Eigenaars'. De notulen van de vorige 'Vergadering van Eigenaars' dienen vast agendapunt van de volgende 'Vergadering van Eigenaars' te zijn.

4.2.10.

De notulen van de laatst gehouden 'Vergadering van Eigenaars' worden ter goedkeuring 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 één en ander kan betekenen voor het functioneren van de VvE en zijn leden, worden aan de notulen de volgende vormvereisten gesteld:

4.2.11.

Vast onderdeel van de notulen is de presentielijst van de ter vergadering aanwezige leden van de VvE c.q. gemachtigden.

4.2.12.

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 en door wie zij ondernomen worden.

4.2.13.

Actiepunten welke sedert voorgaande vergaderingen nog niet uitgevoerd zijn, blijven vermeld staan op de Besluiten en Actiepuntenlijst totdat de 'Vergadering van Eigenaars' expliciet besloten heeft dat zij niet meer uitgevoerd zullen worden.

4.2.14.

De notulen worden binnen 3 weken na afloop van de 'Vergadering van Eigenaars' aan alle leden van de vereniging en hun gemachtigden, alsmede de certificerende instelling toegezonden. Vanaf moment van verzending liggen zij ter inzage bij de bestuurder(s).

4.3 Voorzitter en Bestuur van de Vereniging van Eigenaars

De Vereniging van Eigenaars kent een voorzitter. De voorzitter van de VvE kan in bepaalde situaties een taak hebben naast de bestuurder, bijvoorbeeld indien spoedeisend onderhoud noodzakelijk is ter hoogte van een bedrag hoger dan opgenomen in respectievelijk de Splitsingsakte, de goedgekeurde begroting of in de volmacht van de bestuurder. In een dergelijke situatie kan het Splitsingsreglement bepalen dat het bestuur toestemming dient te vragen aan de voorzitter en in andere gevallen aan de 'Vergadering van Eigenaars'. Tevens heeft de voorzitter naast de bestuurder(s) de bevoegdheid om een 'Vergadering van Eigenaars' uit te schrijven. Ter voorkoming van belangenverstremming dienen de functies van voorzitter en bestuurder helder gescheiden te zijn. Voor het certificaat worden derhalve de volgende eisen gesteld:

4.3.1.

De voorzitter van de VvE en bestuurder(s) van de VvE mogen niet één en dezelfde persoon zijn noch tot hetzelfde huishouden behoren indien de VvE uit negen (9) of meer appartementen bestaat.

4.3.2.

In geval de bestuurder(s) toestemming behoe(ven)ft van de voorzitter of de 'Vergadering van Eigenaars' voor het plegen van uitgaven boven de in de Splitsingsakte vastgelegde bedrag, wordt deze toestemming schriftelijk gevraagd.

De reactie op het verzoek vindt eveneens schriftelijk plaats.

4.3.3.

Verzoek en reactie worden gearhiveerd in een apart dossier.

De 'Vergadering van Eigenaars' benoemt en ontslaat het bestuur. Het bestuur wordt normaliter gevormd door één bestuurder tenzij de statuten van de VvE anders bepalen. De 'Vergadering van Eigenaars' benoemt de bestuurder(s). In de notulen van de 'Vergadering van Eigenaars' waarin het bestuur benoemd is, is deze vastgelegd. De notulen dienen ter inzage te liggen bij de bestuurder(s).

4.3.4.

De verhouding tussen VvE en bestuurder(s) wordt geregeld in een overeenkomst indien de bestuurder niet tevens lid van de VvE is. Hierin wordt de omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid en de taken en bevoegdheden van de bestuurder omschreven. De 'Verenigingen van Eigenaars' dient er op toe te zien dat de overeenkomst ter inzage ligt bij de bestuurder.

4.3.5

De Verenigingen van Eigenaars dient er op toe te zien dat de overeenkomst tussen de vereniging en een bestuurder, niet zijnde lid is van de vereniging, ter inzage ligt bij de bestuurder(s).

4.4. De financiële administratie van de VvE

Conform de Splitsingsakte en het Splitsingsreglement dient de VvE jaarlijks een begroting vast te stellen, en een exploitatierekening op te stellen over het afgelopen boekjaar. Voor het certificaat zal bezien worden of dit daadwerkelijk geschiedt (zie hoofdstuk 3).

Voor het verkrijgen van een certificaat wordt het opstellen van een balans vereist.

4.4.1.

Een door de 'Verenigingen van Eigenaars' goedgekeurde balans is verplicht. De balans mag maximaal 1 jaar ouder zijn dan het afgelopen boekjaar van de VvE.

4.4.2.

De 'Verenigingen van Eigenaars' moet een ordentelijke financiële administratie voeren tenminste omvattende:

- een op papier vastgelegd overzicht van inkomsten en uitgaven gerubriceerd naar categorieën
- ordentelijke archivering van rekeningen en bankafschriften
- ordentelijke archivering van aangegane verplichtingen
- ordentelijke archivering van de nog openstaande bijdragen van de leden.

De 'Verenigingen van Eigenaars' beheert en reserveert financiële middelen ter dekking van toekomstige onderhoudsuitgaven. Deze middelen zijn het eigendom van de VvE. Ter voorkoming dat de middelen 'weggezogen' worden in een faillissement van de bestuurder(s) wordt voor certificering de eis gesteld dat de middelen voor de VvE niet op een algemene rekening van bestuurder(s) mogen worden beheerd.

4.4.3.

De financiële middelen van de VvE dienen alleen op één of meerdere, op naam van de VvE, gestelde bank- en/of girorekening(en) te worden beheerd.

4.4.4.

De te naamstelling van de bank- en of girorekening(en) dient identiek te zijn aan de te naamstelling van de VvE in de Splitsingsakte respectievelijk het Splitsingsreglement.

4.4.5.

De middelen van de VvE dienen niet risicovol te worden belegd.

Om uitgaven te kunnen doen heeft/hebben de bestuurder(s) tekenbevoegdheid. Een bestuurder kan kortere of langere periode non-actief zijn. Om de doorzichtigheid en continuïteit te waarborgen is het wenselijk dat meer dan één persoon tekenbevoegdheid bezit over de rekening van de VvE. Een VvE kan een externe bestuurder te benoemen. Externe, professionele bestuurders werken vaak via 'Telebanking'. De continuïteit zoals bedoeld in de BRL is binnen hun organisatie afgeregeld. Door de bedragen die er in hun bedrijf omgaan, wensen zij niet dat een voorzitter van een VvE met een telebankingpas van het bedrijf rondloopt.

Voor het certificaat wordt hierom de volgende eis gesteld:

4.4.6.

De voorzitter van de VvE en de bestuurder bezitten beiden tekenbevoegdheid over de bank- en/of girorekening(en) van de VvE voor zover één en ander niet strijdig is met splitsingsakte en splitsingsreglement. Indien de externe bestuurder de continuïteit binnen de eigen organisatie heeft gewaarborgd, zulks ter beoordeling van de certificerende instantie, hoeft de voorzitter geen tekenbevoegdheid te hebben.

4.4.7.

Op grond van de wet is de VvE verplicht om een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. VvE's krijgen, op grond van de wet, de mogelijkheid om vóór 1 mei 2008 een reservefonds op te bouwen. Vanaf 1 mei 2008 moeten alle VvE's een reservefonds hebben. Voor certificering geldt echter hetgeen is gesteld in deze BRL.

4.5. Incassoprocedure

De 'Verenigingen van Eigenaars' stelt jaarlijks de bijdragen vast.

De bestuurder ziet toe op de tijdige inning van de bijdragen. Knelpunt bij VvE's is vaak het onvoldoende beschikbaar komen van de bijdragen. Bij certificaatverlening is het van belang dat de middelen voor het te plegen onderhoud tijdig aanwezig zijn. In een situatie van bijvoorbeeld een 'slapende' VvE die ontwaakt, is de mogelijkheid reëel dat er op basis van het meerjaren onderhoudsplan van de VvE over een langere periode een financiële inhaalslag gemaakt moet worden teneinde de geconstateerde gebreken binnen de daarvoor bepaalde termijnen weg te werken. Het verlenen van het certificaat in een dergelijke situatie is mogelijk indien er reële waarborgen zijn dat de benodigde middelen ter beschikking komen. In dit opzicht is het hebben van een door de 'Verenigingen van Eigenaars' vastgestelde incassoprocedure onmisbaar.

Gebruikelijk is dat een incassoprocedure van start gaat met een schriftelijke betalingsherinnering 2 weken nadat de verschuldigde bedragen ontvangen hadden moeten zijn. Sluitstuk van de incassoprocedure is dat de bestuurder(s) van de VvE gemachtigd is/zijn, op grond van een in het Huishoudelijk Reglement, de Splitsingsakte dan wel het Splitsingsreglement vastgelegde procedure, de vordering in handen te stellen van een incassobureau dan wel een gerechtsdeurwaarder. Gebruikelijk is in het zakelijk verkeer dat na een aantal herinneringen de verdere incassoprocedure in handen wordt gesteld van een deurwaarder of incassobureau dat nog een aantal malen aangetekend aanmaant waarna een gerechtelijke procedure kan volgen.

4.5.1.

De 'Verenigingen van Eigenaars' stelt een incassoprocedure vast voor het geval de periodieke bijdragen van de leden niet tijdig dan wel niet worden ontvangen.

4.5.2.

De incassoprocedure omvat ten minste:

- Een machtiging voor de bestuurder(s), neergelegd in hetzij het Splitsingsreglement, de Splitsingsakte dan wel het Huishoudelijk Reglement 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 herinnerd wordt aan de betalingsverplichting, met een maximum van drie inclusief de eerste herinnering.
- De periode tussen de verschillende herinneringen. Gebruikelijk is een periode van 2 weken.
- Een derde schriftelijke, dringende, herinnering waarin opgenomen is dat indien de betaling(en) niet binnen 2 weken is/zijn ontvangen, de verdere procedure in handen zal worden gesteld van een incassobureau c.q. een gerechtsdeurwaarder.
- Een regeling voor wiens rekening de gerechtelijke en buitengerechtelijke (incasso)kosten komen.

4.6 Verzekeringen

De 'Verenigingen van Eigenaars' kent een aantal verzekeringen. Gebruikelijk zijn verzekeringen tegen wettelijke aansprakelijkheid en een opstalverzekering. Dit leidt voor certificatie tot het volgende vereiste:

4.6.1.

De verzekeringen dienen geordend en op volgorde geadmistreerd en bewaard te worden in een dossier.

Verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid

Het aangaan van een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering wordt wenselijk geacht aangezien het gemeenschappelijk eigendom oorzaak kan zijn van schade aan derden. De individueel afgesloten aansprakelijkheidsverzekering van de leden van de VvE zal deze schade niet dekken aangezien zij niet tot het privé-gedeelte behoort van het desbetreffende lid.

4.6.2.

De VvE dient zijn wettelijke aansprakelijkheid te hebben gedekt en gedekt te houden door het hebben van een op naam van de VvE gestelde WA-verzekering op het pand. Het verzekerd bedrag dient minimaal € 907.560,00 te zijn per gebeurtenis.

Verzekering tegen bestuurlijke/beroepsaansprakelijkheid

De professionele bestuurder van een VvE loopt een risico indien besluiten van de VvE niet of niet goed worden uitgevoerd, de VvE tegenwerkt dan wel de bestuurder zijn bevoegdheden te buiten gaat. Hierdoor kan een VvE schade leiden. Het valt aan te bevelen dat de VvE ingeval een professionele bestuurder wordt ingehuurd, een verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid vereist van de bestuurder.

Voor certificatie leidt dit tot het volgende vereiste:

4.6.3.

Een VvE die het bestuur van de vereniging heeft uitbesteed aan een externe bestuurder is verplicht een bestuurder aan te trekken die in het bezit is van een geldige, op naam van de bestuurder gestelde, verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid ten bedrage van € 907.560,00 per gebeurtenis per jaar en de geldigheid van deze verzekering jaarlijks te controleren.

Een kopie van deze verzekering dient gearhiveerd te zijn in het verzekeringsdossier van de vereniging.

Opstalverzekering

Het Splitsingsreglement schrijft een opstalverzekering voor betreffende het gehele gebouw en complex waartoe de appartementen behoren.

In de praktijk blijkt dat de opstalverzekering van het gebouw vaak de som is van de individuele opstalverzekeringen van de leden. Dit maakt de opstalverzekering voor het appartementsgebouw uitermate kwetsbaar. Indien een individuele eigenaar onderverzekerd is, is het totale gebouw onderverzekerd.

Bij een onwillige eigenaar van een appartement lopen de overige eigenaren ook bij een collectieve opstalverzekering nodeloos risico. Een collectieve appartementenclausule kan dit risico voor de overige leden van de VvE afdekken.

Tussen verzekeringsmaatschappijen bestaat een gentlemen's agreement dat de lopende individuele opstalverzekeringen wijken voor een collectieve opstalverzekering.

Voor verkrijging van het certificaat worden derhalve de volgende eisen gesteld.

4.6.4.

De VvE dient in het bezit te zijn 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.

4.6.5.

De collectieve opstalverzekering dient expliciet een appartementenclausule te bevatten.

4.6.6.

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

4.6.7.

De collectieve opstalverzekering dient gebaseerd te zijn op een taxatie, door een erkend taxateur dan wel een taxateur van de desbetreffende verzekeringsmaatschappij, van de herbouwwaarde van het pand.

4.7. Klachtenprocedure technisch beheer

De 'Verenigingen 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 Splitsingsakte, Splitsingsreglement of het Huishoudelijk Reglement vastgelegde (gebruiks)afspraken houden. Naast de wettelijke mogelijkheden voor geschillenoplossing tussen de leden van de VvE biedt een gecertificeerde VvE een kader voor de oplossing van de gerezen geschillen via een klachtenprocedure.

4.7.1.

De 'Verenigingen van Eigenaars' kent een klachtenprocedure.

De klachtenprocedure omvat tenminste de volgende aspecten:

4.7.2.

De klachten worden schriftelijk vastgelegd door de bestuurder(s) in een klachtendossier.

De registratie van de klachten omvat:

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

4.8 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 bestuurder(s). Zij dienen op verzoek van de verkopende eigenaar dan wel diens makelaar informatie ter beschikking te stellen.

In artikel 5: 122 BW is onder meer bepaald dat de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden. Het splitsingsreglement kan hier wijzigingen op geven. Voor een verkrijger is het niet altijd duidelijk wat hem te wachten staat. Daarom is in de wetgeving bepaald dat de notaris er voor moet zorgdragen dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de VvE

afgegeven verklaring wordt gehecht. Deze verklaring heeft betrekking op de bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn en bevat een opgave van hetgeen de oude eigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de VvE schuldig is. De verkrijger is dan alleen aansprakelijk voor het bedrag genoemd in deze opgave. Betwist de oude eigenaar de hoogte van de opgave dan kan het betwiste bedrag zolang in depot worden gesteld bij de notaris totdat dit is opgehelderd. De verklaring van het bestuur moet tevens een opgave inhouden van de omvang van het reservefonds.

Dit leidt bij certificatie tot de volgende eis:

4.8.1.

De bestuurder van de VvE geeft op uitdrukkelijk, schriftelijk verzoek van de verkopende partij dan wel diens makelaar de mogelijkheid van inzage van de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement de Splitsingstekening, alsmede het Huishoudelijk Reglement en de laatste door de 'Verenigingen van Eigenaars' goedgekeurde financiële jaarstukken en de laatste goedgekeurde notulen van de VvE, bijvoorbeeld bij de makelaar van de verkopende partij. Het bestuur geeft op verzoek van de notaris, die de eigendomsoverdracht verzorgt, een verklaring af inhoudende een opgave van hetgeen de oude eigenaar nog aan de VvE verschuldigd is alsmede een opgave van de omvang van het reservefonds.

4.9 Gemeenschappelijke installaties

De VvE 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 in de algemene ruimten. Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

4.9.1.

- De VvE beschikt over onderhoud- en servicecontracten voor de gezamenlijke in het appartementengebouw aanwezige installaties en apparaten.
- De contracten voor de aanwezige liftinstallatie, CV. installatie alsmede de in de algemene ruimten voorkomende blusmiddelen dienen een jaarlijkse controle van de apparaten in te houden.

4.10 Beheer appartementencomplex

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

4.10.1.

De VvE dient de leden de bereikbaarheid van de desbetreffende bestuurder dan wel huismeester te verzekeren door kenbaar te maken aan de leden wanneer en op welke wijze de desbetreffende bestuurder dan wel huismeester bereikbaar is.

4.10.2.

De VvE ziet er op toe dat oneigenlijk gebruik van gemeenschappelijke ruimten en vluchtwegen wordt voorkomen.

4.11 Archivering

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

4.11.1.

De 'Verenigingen van Eigenaars' moet een ordentelijke archief voeren tenminste omvattende: een op papier vastgelegd overzicht van de dossiers gerubriceerd naar jaar omvattende:

- onderwerp
- categorieën.

4.11.2.

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

4.11.3.

Het archief dient niet toegankelijk te zijn voor onbevoegden.

4.12 Bestuurlijk/Organisatorisch instapniveau (nieuwbouw)

Voor certificatie dient de VvE aan een bepaald niveau van bestuurlijke en administratieve eisen te voldoen. Beter mag, slechter niet.

In het geval van nieuw te realiseren appartementengebouwen kan een VvE nog niet aan alle eisen voldoen aangezien een VvE pas volledig functioneert en zodra er meerdere eigenaren zijn en het gebouw er daadwerkelijk staat.

Bij nieuw te bouwen appartementsgebouwen wordt de kiem van latere problemen vaak gelegd doordat vanaf het begin te weinig voor onderhoud gereserveerd wordt, de toekomstige eigenaren niet weten dat en hoe een VvE bestuurd dient te worden. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het derhalve van groot belang dat toekomstige eigenaars bij aankoop van de appartementsrechten voor hun woning zekerheid hebben dat de voorwaarden geschapen zijn voor het goed bestuurlijk, administratief en financieel functioneren van de vereniging.

Daartoe kent het certificaat naar analogie van het in hoofdstuk 5, paragraaf 4 genoemde instapniveau tevens een organisatorisch/bestuurlijk instapniveau. De VvE dient daartoe aan te tonen dat men de benodigde middelen en organisatorische structuur bezit om, na oplevering van het (de) tot de VvE behorende appartementsgebouw(en) aan de alle van toepassing zijnde eisen voor het certificaat kan voldoen.

Dit leidt voor het verkrijgen van het organisatorisch/bestuurlijk instapniveau tot de volgende specifieke eisen:

Eis 4.12.1

De ontwikkelaar/professionele beheerder meldt de VvE via het formele aanmeldformulier aan voor certificatie op basis van de BRL 5013.

Eis 4.12.2

De Vereniging van Eigenaars dient bij aanvraag voor het certificaat de geldende Splitsingsakte met Splitsingsreglement en de daarin opgenomen Statuten aan de certificerende instelling te overleggen

Eis 4.12.3*

De ontwikkelaar dient een beheersovereenkomst gesloten te hebben met een looptijd van tenminste 2 jaar met een externe professionele bestuurder van VvE's welke als zodanig staat ingeschreven bij de Kamers van Koophandel, aan te tonen via een origineel, op datum aanvraag certificatie, gesteld

uittreksel uit het register van de Kamers van Koophandel. In de overeenkomst wordt de omvang van de vertegenwoordigingsbevoegdheid en de taken en bevoegdheden van de bestuurder omschreven

Eis 4.12.4*

De overeenkomst tussen de ontwikkelaar en externe bestuurder, niet zijnde lid van de vereniging, ligt ter inzage ligt bij de bestuurder(s).

Eis 4.12.5*

De ontwikkelaar dient in het koopcontract met de toekomstige eigenaar van een appartementsrecht vast te leggen dat het bestuur van de VvE na oplevering gedurende tenminste twee jaar is ondergebracht bij een professionele bestuurder. De ontwikkelaar dient tevens in het koopcontract te vermelden welke andere verplichtingen de VvE reeds is aangegaan. Te denken valt hierbij aan verzekeringsovereenkomsten en onderhoudsovereenkomsten.

*Op het moment dat er tenminste 10 beheerders gecertificeerd zijn door certificerende instellingen geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie voor het procescertificaat voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars dient professionele bestuurder gelezen te worden als gecertificeerd beheerder.

Eis 4.12.6

Voor de toekomstige eigenaars is een kopie van de Splitsingsakte, Splitsingstekening en het Splitsingsreglement en de vergaderingsbesluiten van de VvE onlosmakelijk onderdeel van de koopakte.

Eis 4.12.7

De professionele bestuurder van de VvE kent een incassoprocedure voor het geval de periodieke bijdragen van de leden niet tijdig dan wel niet worden ontvangen.

Eis 4.12.8

De incassoprocedure omvat ten minste:

- Een machtiging voor de bestuurder(s), neergelegd in hetzij het Splitsingsreglement, de Splitsingsakte dan wel het Huishoudelijk Reglement 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 herinnerd wordt aan de betalingsverplichting, met een maximum van drie inclusief de eerste herinnering.
- De periode tussen de verschillende herinneringen. Gebruikelijk is een periode van 2 weken.
- Een derde schriftelijke, dringende, herinnering waarin opgenomen is dat indien de betaling(en) niet binnen 2 weken is/zijn ontvangen, de verdere procedure in handen zal worden gesteld van een incassobureau c.q. een gerechtsdeurwaarder.
- Een regeling voor wiens rekening de gerechtelijke en buitengerechtelijke (incasso)kosten komen.

Eis 4.12.9

De professionele bestuurder beheert de financiële middelen van de VvE alleen via op naam van de VvE gestelde bank- en/of girorekeningen.

Eis 4.12.10

De te naamstelling van de bank- en girorekening(en) dient identiek te zijn aan de te naamstelling van de VvE in de Splitsingsakte respectievelijk het Splitsingsreglement.

Eis 4.12.11

Een externe professionele bestuurder van een VvE is verplicht in het bezit te zijn van een geldige, op naam van de bestuurder gestelde, verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid ten bedrage van tenminste € 907.560,00 per gebeurtenis per jaar.

Een kopie van deze verzekering dient gearhiveerd te zijn in het verzekeringsdossier van de vereniging.

Eis 4.12.12

De professionele bestuurder kent een klachtenprocedure omvat tenminste de volgende aspecten:

De klachten worden schriftelijk vastgelegd door de bestuurder(s) in een klachtendossier.

De registratie van de klachten omvat:

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

Eis 4.12.13

De ontwikkelaar dient op basis van het technisch ontwerp c.q. het definitief bestek van het (de) te realiseren appartementsgebouw(en) een meerjarenplanning en onderhoudsbegroting op te stellen met een looptijd van tenminste 5 jaar, verdeeld in jaarschijven.

Eis 4.12.14

In de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting zijn de maandelijkse bijdragen weergegeven welke dienen ter dekking van de in de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting vastgelegde posten.

Eis 4.12.15

De maandelijkse bijdragen moeten voldoende zijn om de in de onderhoudsplaning en onderhoudsbegroting vastgelegde uitgaven te dekken en in de koopakte zijn vastgelegd.

Eis 4.12.16

De VvE dient op basis van de geformuleerde maatregelen per maatregel een kostenraming (onderhoudsbegroting) op te stellen voor de uitvoering van deze maatregelen.

Eis 4.12.17

De VvE dient er zorg voor te dragen dat de kostenraming (onderhoudsbegroting) correspondeert met de jaarschijven van de meerjarenonderhoudsplaning

Eis 4.12.18

In de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting wordt standaard een bedrag opgenomen voor klachtenonderhoud van € 45,37 per appartement per jaar.

Eis 4.12.19

In de onderhoudsbegroting worden, indien onderhoud niet in de eerste 5 jaar plaats vindt, jaarlijks normbedragen opgenomen voor het gevelelement, het dak en de fundering.

Eis 4.12.20

Het totaalbedrag per appartement per element wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:
(Totaal aantal m2) x aantal aandelen x normbedrag.

(Totaal aandelen)

Als normbedragen gelden:

Gevelement: € 3,-- per m2 per jaar

Dak, bitumen: € 3,-- per m2 per jaar

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

Onvoorzien groot onderhoud: € 45,00 per appartement per jaar.

Eis 4.12.21

In de wet is het instandhouden van een reservefonds verplicht gesteld ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijks kosten.

Eis 4.12.22

De certificatie commissie beziet of de VvE voldoet aan alle gestelde eisen inzake certificatie op bestuurlijk organisatorisch instapniveau. Bij een positief besluit van de Certificatie Commissie sluiten - alvorens tot verlening van het certificaat op bestuurlijk/organisatorisch instapniveau over te gaan - de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de VvE en de rechtsgeldige vertegenwoordiger van de certificerende instelling een certificatieovereenkomst waarin is vastgelegd dat uiterlijk zes maanden na oplevering van het appartementengebouw er een volledig toelatingsonderzoek zal plaatsvinden. De vertegenwoordiger van de VvE verplicht zich hierbij tevens om de opleveringsdatum van de VvE schriftelijk aan de certificerende instelling te melden.

5. Eisen aan de meerjarenplanning met kostenraming

5.1 Algemeen

Knelpunt in het functioneren van veel VvE's is het onderhoud aan het appartementscomplex en de gemeenschappelijke bouwdelen. Slecht onderhoud leidt tot aantasting van de bouwkundige staat en kan uitmonden in verval van het gebouw. Dit kan leiden tot ingrijpen van de gemeentelijke overheid en 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.

Slecht onderhoud van het appartementscomplex 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 zogenaamde dagelijks onderhoud, ook wel klachtenonderhoud, en planmatig onderhoud op basis van een meerjarenonderhoudsplanning. Planmatig onderhoud kan uiteenlopende perioden bestrijken, gewoonlijk variërend van perioden van 3 jaar tot de volledige restant levensduur van de woning c.q. het appartementscomplex.

Het hebben van een meerjarenplanning, 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 meerjarenonderhoudsbegroting opstelt, uitmondend in periodieke bijdragen van de leden voldoende ter dekking van de geraamde kosten (kostenraming).

Sinds de invoering van de nieuwe wetgeving ter zake het appartementsrecht op 1 mei 2005, is elke VvE verplicht om een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Hieronder valt met name de kosten voor toekomstig groot-onderhoud. Deze verplichting is niet van toepassing op VvE's die tot dit tijdstip (1 mei 2005) nog geen reservefonds hebben ingesteld. Voor hen geldt een overgangstermijn van drie jaar. Dit betekent dat zij tot 1 mei 2008 de tijd hebben om een reservefonds op te bouwen. Voor certificering dient de VvE echter te voldoen aan het gestelde in deze BRL.

5.2 Eisen te stellen aan de meerjarenplanning met kostenraming

Het certificaat moet de aansluiting verzekeren tussen de kwaliteit van het gebouw c.q. de gemeenschappelijk te onderhouden delen (bijv. tuin, zwembad, parkeergarage), de meerjarenplanning en de kostenraming.

Voor het opnemen van de bouwkundige staat van een bouwwerk worden in het algemeen 2 methoden gebruikt. Het werken met een gebrekenlijst en het meten van de conditie waarin (sub)bouwelement zich bevindt, de zogenaamde conditiemeting. Beide methoden monden uit in te nemen maatregelen. Het staat de VvE vrij om te kiezen voor een van deze methoden zoals het de verantwoordelijkheid van de VvE is om de onderhoudsopname, de formulering van de te treffen maatregelen en de meerjarenplanning met kostenraming zelf op te stellen, dan wel hiervoor externe deskundigen in te huren. De certificerende instelling toetst aan de hand van de in hoofdstuk 8 (beoordelingsprogramma beschreven) wijze of de VvE haar werk goed gedaan heeft.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

5.2.1.

De VvE dient in het bezit te zijn van een meerjarenonderhoudsplan met een looptijd van tenminste vijf jaar verdeeld in jaarschijven.

5.2.2.

De VvE dient in de meerjarenonderhoudsplan per jaarschijf maatregelen te formuleren teneinde de geconstateerde gebreken te kunnen oplossen. De maatregelen dienen schriftelijk te worden vastgelegd.

5.2.3.

De VvE dient per te treffen maatregel een kostenraming (onderhoudsbegroting) op te stellen voor de uitvoering van deze maatregelen.

5.2.4

De VvE dient er zorg voor te dragen dat de kostenraming (onderhoudsbegroting) correspondeert met de jaarschijven van de meerjarenonderhoudsplan en meerjarenonderhoudsbegroting

Een VvE in bezit van een op de volledige VvE gerichte 'Rapportage Module Meerjarenplanning' van de Algemene Woning Keuring (AWK) wordt geacht aan de navolgende, in de BRL 5013 van 1 mei 2003, vermelde eisen 5.2.1 t/m 5.2.4 te hebben voldaan indien:

- in de rapportage tevens een vertaling van de meerjarenplanning in jaarschijven is opgenomen voor een periode van de eerstkomende vijf jaar én
- de AWK alsmede de rapportage en vertaling in jaarschijven zijn uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau, onder certificaat staande van een door de Raad voor Accreditatie AWK erkende certificerende instelling.

Vernoemde AWK meerjaren module met vertaling in tenminste jaarschijven voor de komende vijf jaar mag niet ouder zijn dan twee jaar op de datum van uitvoering van het toelatingsonderzoek c.q. het herhalingsonderzoek ter verkrijging c.q. verlenging van het procescertificaat voor de Vereniging van Eigenaars.

Naast het voorziene planmatig onderhoud kunnen incidentele gebreken ontstaan. In de woningbouw wordt dit het klachtenonderhoud 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,- en € 112,50 per woning. Aangezien een VvE slechts verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke delen, mag verwacht worden dat het klachtenonderhoud minder onderdelen betreft. Derhalve wordt uitgegaan van 1 klacht per woning met een bedrag van € 45,- per woning. dit leidt voor certificatie tot de volgende eis:

5.2.5.

In de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting wordt standaard een bedrag 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".

Voor nieuwbouw VvE's geldt een normbedrag voor klachten/dagelijks onderhoud van € 45,00 per appartement per jaar.

De planningshorizon voor certificatie is 5 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. Voor certificering 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 VvE de benodigde uitgaven te vergelijken met de hiervoor reeds gespaarde middelen en het maandelijks te reserveren bedrag aan te passen.

In de meerjarenplanning wordt, indien onderhoud aan de navolgende elementen niet in de eerste 5 jaar plaatsvindt, aangegeven op welke termijn onderhoud gepland staat. Het betreft de fundering, het dak en het gevelement.

Voor certificatie leidt dit tot de volgende eisen:

5.2.6.

In de onderhoudsbegroting worden, indien onderhoud niet in de eerste 5 jaar plaats vindt, jaarlijks normbedragen opgenomen voor het gevelement, het dak en een post onvoorzien t.b.v. groot onderhoud.

5.2.7.

Het totaalbedrag per appartement per element wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:
$$\frac{\text{Totaal aantal m}^2}{\text{Totaal aandelen}} \times \text{aantal aandelen} \times \text{normbedrag.}$$

Als normbedragen gelden:

$$\left[\frac{\text{Totaal aantal m}^2}{\text{Totaal aandelen}} \right] \times \text{aantal aandelen} \times \text{normbedrag.}$$

Gevelement: € 3,-- per m² per jaar

Dak, bitumen: € 3,-- per m² per jaar

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

Onvoorzien kosten groot onderhoud €45,00 per appartement per jaar.

Het aantal aandelen en de verdeling over de appartementen wordt bepaald aan de hand van het gestelde in het Splitsingsreglement en de Splitsingsakte.

De normbedragen dienen gehanteerd te worden vanaf het moment van aanvraag van het certificaat.

Indien de VvE een meerjarenonderhoudsplanung met kostenbegroting heeft met een looptijd van tenminste 25 jaar waarin jaarlijks gereserveerd wordt voor de in de artikelen 5.2.6 en 5.2.7 genoemde onderhoudsposten, wordt de VvE geacht aan de in deze artikelen gestelde eisen te hebben voldaan. Indien de certificerende instelling twijfelt aan de correctheid van de in de meerjarenonderhoudsplanung met kostenbegroting opgenomen bedragen, kan zij hieromtrent voor rekening van de VvE aan een gecertificeerd bouwkostenbureau een oordeel vragen.

5.2.8.

Zodra een van de hiervoor genoemde elementen in de vijf jaarsplanning van de VvE opgenomen wordt, vergelijkt de VvE de gereserveerde bedragen met de begrote onderhoudskosten. Indien er een tekort geconstateerd wordt, wordt het tekort verdisconteerd in de maandelijkse bijdragen van de leden tot het moment van geplande uitvoering van het onderhoud.

Bij een aanvraag voor certificatie kan een VvE dan wel de certificerende instelling een achterstand constateren in de reserveringen voor fundering, dak en gevelement. Op het moment van certificatie dient de VvE deze achterstand te hebben weggewerkt dan wel besloten te hebben deze achterstand in de periode totdat het onderhoud daadwerkelijk plaatsvindt, via de maandelijkse bijdragen van de leden in te lopen. Deze eis is onafhankelijk van de eis tot reservering van normbedragen voor de jaren totdat het onderhoud daadwerkelijk plaatsvindt.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende eis:

5.2.9.

Vóór certificatie dient een VvE voor de elementen gevel, dak en fundering, indien deze niet in de eerste 5 jaar van de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting opgenomen zijn - de onderhoudsreserveringen voor deze onderdelen op het niveau te brengen waarop deze conform de normbedragen bepaald onder eis 5.2.7, gerekend vanaf het moment van aanvraag van het certificaat, had moeten zijn, door via een eenmalige storting in het onderhoudsfonds de geconstateerde achterstand op te heffen.

óf

Vóór certificatie dient een VvE voor de elementen gevel, dak en fundering, indien deze niet in de eerste 5 jaar van de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting opgenomen zijn - de onderhoudsreserveringen voor deze onderdelen op het niveau te brengen waarop deze conform de normbedragen bepaald onder eis 5.2.7, gerekend vanaf het moment van aanvraag van het certificaat, had moeten zijn - te besluiten dat de maandelijkse bijdragen structureel worden verhoogd met het bedrag dat nodig is om de geconstateerde achterstand in te lopen in de periode die resteert tot het geplande onderhoud. Het besluit dient genomen te zijn door de Vergadering van Eigenaars en vastgelegd te worden in de notulen.

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 voor certificatie verlangd dat de reserveringen jaarlijks worden aangepast met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS.

5.2.10.

Bij de tweejaarlijkse herziening van de onderhoudsplanning (zie 5.2.18) past de VvE de reserveringen en normbedragen voor het onderhoud aan met ten minste het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zoals vastgesteld door het centraal Bureau voor de Statistiek. Hierdoor ontstane tekorten worden aangevuld op de wijze zoals beschreven onder eis 5.2.9

De meerjarenplanning met onderhoudsbegroting vormen de basis voor het uit te voeren onderhoud in de komende 5 jaar. De daadwerkelijke uitvoering is afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering van eigenaars. Dit leidt tot de volgende eisen voor certificatie:

5.2.11.

De meerjarenplanning en meerjarenkostenbegroting dienen te worden vastgesteld door de Vergadering van Eigenaars.

5.2.12.

Op basis van de vastgestelde meerjarenplanning en onderhoudsbegroting stelt de Vergadering van Eigenaars jaarlijks de maandelijkse bijdragen vast van de leden ter dekking van de kosten van het uit te voeren onderhoud.

5.2.13.

De maandelijkse bijdragen moeten in combinatie met de reserves en voorzieningen voldoende zijn om de in de onderhoudsplanning en onderhoudsbegroting vastgelegde uitgaven te dekken.

5.2.14.

De hoogte van de maandelijkse bijdragen van de leden voor het onderhoud aan het appartementscomplex en de gemeenschappelijke delen wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering van eigenaars.

De vereiste meerjarenplanning en onderhoudsbegroting hebben een minimale looptijd van 5 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 wordt voor certificatie de volgende eisen gesteld:

5.2.15.

Aan de hand van de aangepaste meerjarenplanning worden de te reserveren bedragen geactualiseerd en de maandelijkse bijdragen van de leden aangepast.

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

5.3 Eisen te stellen aan de uitvoering van het onderhoud

De planningshorizon is tenminste 5 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 oog 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:

De VvE dient waarborgen te geven omtrent de uitvoering van het geplande onderhoud. Hiertoe worden de volgende eisen gesteld.

5.3.1.

De Vergadering van Eigenaars dient jaarlijks de uitvoering goed te keuren van te treffen maatregelen gebaseerd op de eerstkomende jaarschijf van de goedgekeurde meerjarenplanning en onderhoudsbegroting. Het besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.

5.4 Kwaliteitsniveau waarop het certificaat verleend wordt

Voor certificatie dient het appartementgebouw een bepaalde kwaliteit te bezitten. Beter mag, slechter niet.

Als uitgangspunt voor certificatie wordt gehanteerd dat het appartementscomplex binnen 1 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.

Veel VvE's hebben nog een onderhoudsachterstand in te lopen alvorens te kunnen beginnen aan een regelmatige onderhoudscyclus. Het is daardoor reëel om de VvE enige tijd te geven om op het niveau van de oorspronkelijke staat te komen. Daartoe kent het certificaat het zogenaamd instapniveau, het kwaliteitsniveau waarop de VvE voor certificatie in aanmerking kan komen. Het instapniveau wordt gedefinieerd als het niveau zoals neergelegd in het Bouwbesluit Bestaande Bouw. De VvE dient dan echter aan te tonen dat men de benodigde middelen bezit om op het niveau van de oorspronkelijke staat te komen én dat men het besluit genomen heeft dit niveau ook binnen 1 jaar te behalen. In geval van aantoonbare overmacht, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling, kan de certificerende instelling éénmalig uitstel verlenen voor een periode van 1 jaar.

Een VvE waarop een aanschrijving rust kan niet voor certificatie in aanmerking komen. In geval een gecertificeerde VvE een aanschrijving ontvangt van de gemeente wordt het certificaat opgeschort. De VvE dient binnen 1 jaar de aanschrijving te hebben uitgevoerd anders verliest men definitief het certificaat.

Dit leidt voor certificatie tot de volgende eisen:

5.4.1.

Het bouwkundig niveau van het certificaat is het niveau 'oorspronkelijke staat' van het appartementsgebouw. Daar waar de oorspronkelijke staat niet meer mogelijk c.q. niet meer is toegestaan, gelden de eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit.

5.4.2.

Het certificaat kent een zgn. instapniveau. De VvE kan gecertificeerd worden indien het appartementsgebouw en de overige gemeenschappelijke delen tenminste op het niveau te zijn van het Bouwbesluit Bestaande Bouw én voldaan wordt aan het gestelde in de eisen 5.4.3 t/m 5.4.5

5.4.3.

Indien een VvE op het zogenaamde instapniveau gecertificeerd wordt dient de bouwkundige staat van het appartementscomplex en de overige gemeenschappelijke delen zich binnen 1 jaar na certificatie te bevinden op het niveau 'oorspronkelijke staat'.

5.4.4.

De VvE dient daartoe een door de Vergadering van Eigenaars goedgekeurde meerjarenplanning en meerjarenonderhoudsbegroting te overleggen waarvan de eerste jaarschijf voorziet in realisatie van de bouwkundige staat tot het niveau oorspronkelijke staat.

én

5.4.5.

Op het appartementscomplex en overige gemeenschappelijke delen rust geen gemeentelijke aanschrijving.

5.4.6.

In geval van aantoonbare overmacht, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling, kan de certificerende instelling éénmalig de termijn van 1 jaar met 1 jaar verlengen.

5.4.7.

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

6. Eisen te stellen aan de interne kwaliteitszorg

6.1 Eisen te stellen aan het kwaliteitsbeleid

6.1.1

Het kwaliteitsbeleid van de certificaathouder dient zodanig te zijn dat een goede bedrijfsvoering en beheer gewaarborgd is. Een en ander ter beoordeling van de certificerende instelling.

6.2 Eisen te stellen aan het kwaliteitssysteem

Personele organisatie

6.2.1

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van vertegenwoordigers en medewerkers van de certificaathouder, met betrekking tot werkzaamheden en activiteiten van de VvE inzake het certificaat, moeten zodanig zijn toegewezen dat een goede bedrijfsvoering en beheer gewaarborgd is; dit ter beoordeling van de certificerende instelling.

6.2.2

Vereist is dat de aangewezen vertegenwoordiger van de certificaathouder aanspreekbaar is voor de certificatie instelling. De certificaathouder is verantwoordelijk voor de interne kwaliteitszorg.

Werkprocedures

6.2.3

De werkprocedures van de certificaathouder dienen schriftelijk te zijn vastgelegd, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling. Het betreft in ieder geval:

- klachtenprocedure technisch onderhoud,
- incassoprocedure,
- aanbesteding c.q. opdrachtverstrekking onderhoudswerkzaamheden.

Aanleg en beheer dossiers

6.2.4

Van elke procedure dient de VvE een separaat dossier bij te houden. In dit dossier dienen alle documenten die op de procedure betrekking hebben opgeslagen te worden. Afhankelijk van de procedure dienen de volgende documenten deel uit te maken van een dossier:

- opdrachtverstrekking c.q. aanbesteding c.q. (onderhouds)contract,
- correspondentie,
- aanmaningen en eventuele gerechtelijke procedures,
- verslagen van vergaderingen en besluiten,
- facturen.

6.2.5

De dossiergegevens dienen in ieder geval 7 jaar bewaard te blijven tot en met de eerstvolgende controle van de certificerende instelling. De wijze van beheren wordt door de certificerende instelling beoordeeld en moet schriftelijk zijn vastgelegd.

Klachtenregistratie

6.2.6

Klachten door de leden van de vereniging inzake het technisch onderhoud moeten worden geregistreerd in een klachtenlijst. Bij elke klacht moet minimaal worden vastgelegd:

- datum van de klacht,
- naam van de klager,
- omschrijving van de klacht,
- datum en wijze van afhandeling,
- reactie (tevredenheid) klager na afhandeling van de klacht.

7 Aanvraagprocedure

7.1 Aanvraagprocedure

Een aanvraag voor verkrijging van het certificaat wordt ingediend bij de certificerende instelling op een daartoe vastgesteld formulier (zie bijlage 1).

Het aanvraagformulier dient te zijn ondertekend door degene die rechtens bevoegd is de VvE volledig te vertegenwoordigen.

Bij de aanvraag dienen tevens 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, 4, 5 en 6 vanaf het moment waarop het certificaat is verleend, te zullen nakomen.

Op een aanvraag wordt door de certificerende instelling binnen 3 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 van de aanvrager.

Indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentieadres in Nederland.

De naam en het adres van de VvE waarop het certificaat gesteld moet worden.

De kadastrale aanduiding van de VvE.

Het aantal appartementsrechten waarin het appartementencomplex is verdeeld, en het aantal appartementen.

Het bouwjaar en het jaar van splitsing van het appartementencomplex.

Melding van het (model)splitsingsreglement en de splitsingsakte.

Aanwezigheid van een Huishoudelijk Reglement van de VvE.

Of het een nieuw te bouwen appartementencomplex betreft.

7.3 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

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

Een recente bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het appartementencomplex op schaal aangevende de afmetingen van het appartementencomplex en de binnen het pand gelegen ruimten, alsmede een tekening van voor-, achter- en zijgevels. De splitsingstekening volstaat in de meeste gevallen.

Een situatietekening van het appartementscomplex, vermeldende de kadastrale aanduiding, de straat en de huisnummers, op een schaal van tenminste 1 : 1000.

Een kopie van de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement, de Splitsingstekening, de statuten van de VvE dan wel van de VvE bij nieuw te bouwen appartementen, en het Huishoudelijk Reglement.

Afschriften van besluiten van de Vergadering van Eigenaars dan wel de kantonrechter inzake wijzigingen en aanvullingen op de onder punt 7.3 genoemde documenten.

Een kopie van het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting alsmede een kopie van de notulen van de Vergadering van Eigenaars waarin de besluitvorming inzake de meerjarenonderhoudsplan en -begroting zijn vastgelegd.

8. Beoordelingsprogramma

8.1 Toelatingsonderzoek

Algemeen/organisatorisch

Overeenkomstig het reglement van de certificerende instelling wordt een aanvraagformulier voor het "Procescertificaat voor Verenigingen van Eigenaars ingediend. Na ontvangst van de aanvraag en het voldoen van de hieraan verbonden kosten zal de certificerende instelling starten met het toelatingsonderzoek.

Bij het toelatingsonderzoek controleert/onderzoekt de certificerende instelling of de aanvrager van het certificaat (verder aanvrager) voldoet aan de vereisten in de hoofdstukken 3, 4 en 5 (procesvereisten) en of het kwaliteitssysteem voldoet aan de eisen neergelegd in hoofdstuk 6 van de BRL.

Indien een VvE is ondergebracht bij een beheerder die gecertificeerd is op grond van de vigerende BRL 5016 voor het Procescertificaat voor de Beheerders van Verenigingen van Eigenaars' toetst de certificerende instelling, de VvE voor de aspecten die bij de beheerder zijn ondergebracht, alleen aan de hand van de tabel in bindende bijlage 4 van de BRL 5013 welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de BRL 5013.

Voorwaarde is dat de te certificeren VvE tenminste een volledige jaarcyclus bij de gecertificeerde beheerder heeft doorlopen en er geen juridische procedures tussen beheerder en te certificeren VvE alsmede tussen leden onderling inzake het functioneren van de VvE aanhangig zijn gemaakt. Indien er wel juridische procedures worden gevoerd, voert de certificerende instelling een volledig onderzoek uit.

Voor de aspecten en eisen zoals neergelegd in de BRL 5013 welke niet bij een gecertificeerd beheerder als hiervoor omschreven zijn ondergebracht, toets de certificerende instelling conform het gestelde in hoofdstuk 8 van de BRL 5013."

Het onderzoek omvat daarmee:

- De vaststelling van de doeltreffendheid en het op de juiste wijze hanteren van het kwaliteitssysteem, in combinatie met een controle van de procesvoering.
- 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 VvE.
- Minimaal dienen de volgende procedures in tekst of schema (met toelichting) te zijn vastgelegd:
 - o klachtenprocedure technisch onderhoud,
 - o incassoprocedure,
 - o aanbesteding c.q. opdrachtverstrekking onderhoudswerkzaamheden.

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

Gebaseerd op hoofdstukken 3 en 4 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 (eisen hoofdstuk 3.2 en 4.1 en 4.2) alsmede de archivering.

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

Gebaseerd op de gestelde eisen in hoofdstuk 4.3 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 overeenkomst tussen VvE en bestuurder.

Vereisten met betrekking tot de financiële administratie

Gebaseerd op de gestelde eisen in hoofdstuk 3.2 en 4.4 en 4.5 controleert de certificerende instelling de vastlegging en archivering van:

- De financiële administratie met balans en exploitatierekening. Minimaal dient de aanvrager een overzicht van de inkomsten en uitgaven, een exploitatierekening en een balans te overleggen. Indien een VvE over een geldige accountantsverklaring beschikt van en RA dan wel AA accountant, wordt de VvE geacht aan de gestelde eisen te hebben voldaan.
- 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 4.5.

Vereisten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Gebaseerd op de gestelde eisen in hoofdstuk 4.6 t/m 4.11 controleert de certificerende instelling de vastlegging en archivering van:

- De voorgeschreven verzekeringen en de geldigheid van de polissen. (betalingsbewijs door VvE te overleggen)
- De klachtenprocedure technisch beheer. 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 VvE de Splitsingsakte, het Splitsingsreglement, de Splitsingstekening en het Huishoudelijk Reglement alsmede 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. Of de het bestuur van de VvE bij verkoop van een appartementsrecht voldoet aan het verzoek van de notaris om een verklaring af te geven inhoudende een opgave van hetgeen de oude eigenaar nog aan de VvE schuldig is alsmede een opgave van de omvang van het reservefonds.
- Of de VvE onderhouds- en servicecontracten voor de gemeenschappelijke installaties heeft en of de apparaten ook daadwerkelijk jaarlijks gecontroleerd zijn. Een geldige controlesticker van het desbetreffende bedrijf op het apparaat wordt hierbij als voldoende gekwalificeerd.
- De bereikbaarheid van de bestuurder dan wel de huismeester.
- Het archief. Is het archief geordend en dient tenminste 5 jaar bewaard te blijven en is het archief niet toegankelijk voor onbevoegden.

Vereisten ten aanzien van het appartementscomplex en de gemeenschappelijke delen.

De certificerende instelling zal de vereisten genoemd in hoofdstuk 5 als volgt controleren:

- 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 VvE deze voor certificatie op te heffen en te verwerken in begroting en meerjarenplanning.
Aan de hand van de steekproefsgewijs uitgevoerde controle van de bouwkundige elementen en de in de BRL 5013 voorgeschreven maatregelen en de termijnen waarbinnen deze maatregelen getroffen dienen te worden, toetst de certificerende instelling of de VvE hiervoor bedragen in de meerjarenonderhoudsplanning met begroting heeft opgenomen. Indien de certificerende instelling twijfelt aan de correctheid van de in deze kostenbegroting opgenomen bedragen, kan zij hieromtrent voor rekening van de VvE 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.
- Afwijkingen in negatieve zin tussen de meerjarenbegroting van de VvE en de bedragen voortvloeiend uit de steekproef, worden niet geaccepteerd. De totale begroting wordt 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 VvE in de meerjarenplanning heeft vastgelegd kan de VvE maximaal 2 jaar uitstel krijgen indien:
 - de maatregelen niet categorie 1 betreffen zoals vastgelegd in de database én de financiële middelen benodigd voor uitvoering van het onderhoud beschikbaar zijn in het jaar waarop volgens de certificerende instelling het onderhoud uitgevoerd dient te worden én
 - de VvE in een besluit van de Vergadering van Eigenaars vastlegt dat binnen deze 2 jaar het onderhoud plaatsvindt. Het uitstel kan éénmaal verleend worden.
- De certificerende instelling toetst - aan de hand van de meerjarenbegroting - of normbedragen zijn opgenomen voor dagelijks onderhoud (eis 5.2.5) en voor bouwelementen met een langere planningshorizon dan 5 jaar, voor zover niet voorkomend in de eerste 5 jaarschijven van de meerjarenplanning (eisen 5.2.6 t/m 5.2.9).
- De certificerende instelling berekent voor de onder 5.2.7 genoemde elementen, aan de hand van de laatste onderhoudsingrepen 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 VvE besluiten genomen heeft en daadwerkelijk aan de hand van de besluitvorming het geconstateerde tekort heeft afgedekt.
- 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 maandelijks 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 5.2.14 t/m 5.2.17).
- De certificerende instelling toetst of de onderhoudsplanning en bouwkundige opname niet ouder zijn dan 2 jaar.

- 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.
- De certificerende instelling toetst aan de hand van het laatste goedgekeurde verslag van de vergadering van eigenaars of de vergadering een lid, dan wel het bestuur c.q. een bestuurslid heeft aangewezen welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van het onderhoud.
- De certificerende instelling toetst aan de hand van het voorgaande of de VvE voldoet aan de eisen van het certificaat (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. In geval van overmacht, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling, kan de certificerende instelling éénmalig uitstel verlenen voor een periode van 1 jaar.
- 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 appartementscomplex rust. De certificerende instelling kan hiertoe contact opnemen met de gemeente waarin het appartementscomplex gelegen is (zie 5.4.5).
- Een VvE met een geldig AWK-certificaat voldoet aan de eisen genoemd onder 5.2.1 t/m 5.2.4. De certificerende instelling controleert of de AWK geldig is.

Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg

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

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

Afsluiting toelatingsonderzoek

Van het toelatingsonderzoek als bedoeld in paragraaf 8.1 wordt binnen 4 weken na de uitvoering door de certificerende instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. In de rapportage staat aangegeven aan welke voorwaarden de aanvrager nog moet voldoen voordat de rapportage met een advies over certificering aan de Certificatiecommissie van de certificerende instelling wordt voorgelegd.

Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Vervolgens wordt deze nadat de nog uit te voeren maatregelen door de aanvrager zijn getroffen, met een advies over toelating aan de Certificatiecommissie van de certificerende instelling voorgelegd. Op basis van de rapportage wordt door de Certificatiecommissie, al dan niet onder voorwaarden, bepaald of het certificaat wordt verleend.

8.2 Herhalingsonderzoek

Indien een VvE is ondergebracht bij een beheerder die gecertificeerd is op grond van de vigerende BRL 5016 voor het Procescertificaat voor de Beheerders van Verenigingen van Eigenaars' toetst de certificerende instelling, de VvE voor de aspecten die bij de beheerder zijn ondergebracht, alleen aan de hand van de tabel in bindende bijlage 4 van de BRL 5013 welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de BRL 5013.

Voorwaarde is dat de te certificeren VvE tenminste een volledige jaarcyclus bij de gecertificeerde beheerder heeft doorlopen en er geen juridische procedures tussen beheerder en te certificeren VvE alsmede tussen leden onderling inzake het functioneren van de VvE aanhangig zijn gemaakt. Indien er wel juridische procedures worden gevoerd, voert de certificerende instelling een volledig onderzoek uit.

Bouwkundig herhalingsonderzoek

Indien het bouwkundig niveau van de VvE is gelegen op het niveau van de 'oorspronkelijke staat' zullen de gemeenschappelijke bouwkundige delen van de al het appartementsgebouw de VvE eerst na drie jaar aan een bouwkundig herhalingsonderzoek onderworpen worden.

Algemeen/organisatorisch herhalingsonderzoek

Met ingang van de datum van uitgifte van deze BRL geldt dat maximaal na 1 jaar na het (positief verlopen) toelatingsonderzoek, en vervolgens iedere keer na deze periode, de certificerende instelling een herhalingsonderzoek uitvoert. Het herhalingsonderzoek naar algemeen/organisatorische aspecten kent twee vormen, nl. een herhalingsonderzoek op basis van documenten en volledig herhalingsonderzoek in combinatie met het bouwkundig onderzoek op locatie.

De eerste twee jaar na het toelatingsonderzoek dan wel het volledig herhalingsonderzoek, vindt jaarlijks een herhalingsonderzoek op onderzoek op documenten plaats ten kantore van de certificerende instelling.

Bestuurlijk organisatorisch herhalingsonderzoek op documenten

Het bestuurlijk organisatorisch herhalingsonderzoek op documenten betreft de toetsing op basis van de jaarstukken van de Vereniging van Eigenaars. Hieruit wordt duidelijk of de VvE nog voldoet aan de statutaire vereisten van vergadering, of de financiële middelen aanwezig zijn om het jaarlijks onderhoud uit te voeren zoals aangegeven jaarschijven van de meerjarenonderhoudsplanning met kostenbegroting.

Het betreft de vereisten neergelegd in

Hoofdstuk 3: de paragraaf 3.2

Hoofdstuk 4: de paragrafen 4.2 m.u.v. 4.2.5 en 4.2.14;
4.3 de artikelen 4.3.1 en 4.3.4
4.4 de artikel 4.4.1, 4.4.5

Hoofdstuk 5: de paragrafen 5.2

5.3

Hoofdstuk 6: de paragrafen 6.2'

'De paragrafen worden getoetst in combinatie met de uitkomsten van het Toelatingsonderzoek c.q. het laatste volledig herhalingsonderzoek.

De Vereniging van Eigenaars zendt hiertoe binnen 1 maand nadat de algemene ledenvergadering(en) heeft/hebben plaatsgevonden, de vergaderstukken alsmede de notulen van de algemene ledenvergaderingen aan de certificerende instelling.

De Vereniging van Eigenaars zendt hiertoe binnen 1 maand nadat de algemene ledenvergadering(en) heeft/hebben plaatsgevonden, eveneens alle jaarstukken (balans, jaarrekening begroting etc.) aan de certificerende instelling

De certificerende instelling voert vervolgens een toetst uit of er in financiële zin geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die verlenging van certificatie in de weg staan.

Indien de certificerende instelling uit de jaarstukken de indruk krijgt dat de VvE niet meer certificaatwaardig is, voert zij binnen drie maanden na ontvangst van de jaarstukken een volledig herhalingsonderzoek uit. Indien de Vereniging van Eigenaars hieraan niet meewerkt, draagt de certificerende instelling de Vereniging van Eigenaars bij de Certificatiecommissie voor ter intrekking van het certificaat.

Drie jaar na certificatie c.q. het laatste volledige herhalingsonderzoek wordt het volledig herhalingsonderzoek (bouwkundig en algemeen/organisatorisch) op locatie uitgevoerd.

Bouwkundig instapniveau

De op het bouwkundig instapniveau (Bouwbesluit Bestaande Bouw) gecertificeerde VvE zal na één jaar een volledig toelatingsonderzoek ondergaan.

Indien een VvE die gecertificeerd is op het bouwkundig instapniveau (Bouwbesluit Bestaande Bouw) niet binnen een jaar voldoet aan het niveau van de oorspronkelijke staat en er zijn geen moverende redenen voor verlenging zoals gesteld in de deze BRL, dan dient het certificaat te worden ingetrokken.

Aanvullend toetst de certificerende instelling in het herhalingsonderzoek of de VvE:

- De bedragen in de onderhoudsbegroting, de reserveringen en de normbedragen heeft aangepast met het prijsindexcijfer voor bouwkosten zoals vastgesteld door het Centraal bureau voor de Statistiek. (eis 5.2.10)
- Op basis van de aangepaste meerjarenplanning de te reserveren bedragen heeft geactualiseerd en de maandelijkse bijdragen van de leden heeft aangepast en vastgelegd in de notulen van de vergadering van eigenaars.(eisen 5.2.14 en 5.2.15)
- Er geen aanschrijving op de VvE is komen te rusten.(eis 5.2.19).

Op grond van argumenten kan het College van Deskundigen deze frequentie wijzigen.

Het onderzoek geschiedt volgens de in de paragraaf 8.1 in de desbetreffende paragrafen beschreven werkwijze. In het geval het herhalingsonderzoek in hetzelfde jaar plaats vindt als het herhalingsonderzoek naar de 'Vereisten ten aanzien van het appartementscomplex en de gemeenschappelijke delen' kan de certificerende instelling beide onderzoeken gelijktijdig uitvoeren.

Op grond van argumenten kan het College van Deskundigen deze frequentie wijzigen.

Van de herhalingsonderzoeken wordt binnen 4 weken na de uitvoering door de certificerende instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. In de rapportage staat aangegeven welke corrigerende maatregelen de aanvrager nog moet treffen voordat de rapportage met een advies over certificering aan de Certificatiecommissie van de certificerende instelling wordt voorgelegd. Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt.

Vervolgens wordt deze nadat de corrigerende maatregelen tijdig door de aanvrager zijn getroffen, met een advies over toelating aan de Certificatiecommissie van de certificerende instelling voorgelegd. Op basis van de rapportage wordt door de Certificatiecommissie beslist over voortzetting van het certificaat.

Indien de noodzakelijk geachte corrigerende maatregelen niet of niet tijdig zijn uitgevoerd, zal de onderzoeksrapportage met een negatief advies aan de Certificatiecommissie worden voorgelegd. De Certificatiecommissie zal vervolgens een besluit nemen over stopzetting van het certificaat of de termijn voor uitvoering van de corrigerende maatregelen.

In geval een certificaathouder een gemeentelijke aanschrijving ontvangt zal de certificerende instelling hiervan melding maken aan de Certificatiecommissie. De Certificatiecommissie zal vervolgens een besluit nemen omtrent schorsing van de certificatieverlening dan wel inzake voortzetting van certificaatverlening onder voorwaarden of intrekking van de certificaatverlening.

Vereisten ten aanzien van de interne kwaliteitszorg

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

Tijdens het drie jaarlijks herhalingsonderzoek wordt gecontroleerd of de personele organisatie gewijzigd is ten opzichte van voorgaande onderzoeken, of de procedures voldoende beschreven en gearhiveerd zijn met de nodige overzichten. Uitvoering conform de procedures zal tijdens de audits verder aan de orde komen en gecontroleerd worden.

8.3 Bestuurlijk/organisatorisch instapniveau (nieuwbouw)

Algemeen/organisatorisch

Overeenkomstig het reglement van de certificerende instelling wordt door de VvE voor het (de) nieuw te realiseren appartementsgebouw(en) het aanvraagformulier voor het "Procescertificaat voor Verenigingen van Eigenaars ingediend. Na ontvangst van de aanvraag en het voldoen van de hieraan verbonden kosten zal de certificerende instelling starten met het toelatingsonderzoek. Dit kan uitmonden in een verlening van het certificaat op organisatorisch/bestuurlijk instapniveau indien uit het toelatingsonderzoek blijkt dat de VvE niet reeds aan alle vereisten voldoet maar wel aan alle eisen betreffende het bestuurlijk/organisatorisch instapniveau voldoet.

De certificerende instelling toetst of de aanvrager inzake de het organisatorisch/bestuurlijk instapniveau certificaat voldoet aan de vereisten neergelegd in paragraaf 4.12 van deze BRL. De eisen welke in paragraaf 4.12 omschreven zijn én die tevens neergelegd zijn in de hoofdstukken drie, vier of vijf van deze BRL, worden door de certificerende instelling getoetst conform het gestelde in paragraaf 8.1 Toelatingsonderzoek.

De eisen 4.12.1 tot en met 4.12.14 worden door de certificerende instelling als volgt getoetst.

Eis 4.12.1

De certificerende instelling toets of het aanmeldformulier volledig en compleet is ingevuld, ondertekend alsmede of de gevraagde bescheiden zijn bijgevoegd.

Eis 4.12.2

De certificerende instelling toetst of de stukken bij aanvraag zijn overlegd.

Eis 4.12.3

De certificerende instelling toetst of bij de gevraagde bescheiden origineel, op datum aanvraag certificatie, gesteld uittreksel uit het register van de Kamers van Koophandel is bijgevoegd. Tevens dient een exemplaar van de beheerovereenkomst met eventuele bijlagen te worden overlegd.

Eis 4.12.4

De externe bestuurder dient dit schriftelijk aan de certificerende instelling te verklaren.

Eis 4.12.5

De certificerende instelling toetst aan de hand van een door de ontwikkelaar ingezonden originele kopie van een koopakte met de toekomstige eigenaar van een appartementsrecht of aan deze eis is voldaan.

Eis 4.12.6

De certificerende instelling toetst aan de hand van een door de ontwikkelaar ingezonden originele kopie van een koopakte of aan deze eis is voldaan. De ontwikkelaar dient hiertoe een originele kopie van een koopakte met de toekomstige eigenaar van een appartementsrecht te overleggen.

Eis 4.12.7, eis 4.12.8., eis 4.12.9, eis 4.12.10, eis 4.12.11, eis 4.12.12

De certificerende instelling toetst deze eisen op identieke wijze zoals neergelegd in paragraaf 8.1 van dit hoofdstuk.

Eis 4.12.13, 4.12.14 en 4.12.15

De certificerende instelling toetst aan de hand van een door de ontwikkelaar ingestuurde technische ontwerp c.q. definitief bestek of de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting voldoen. De planning en begroting dienen alle elementen van het appartementengebouw te bevatten die onderdeel zijn van gemeenschappelijke bouwelementen alsmede de overige tot de VvE behorende delen c.q. de privé-gedeelten waarvan in de Splitsingsakte c.q. het Splitsingsreglement besloten is dat deze door de VvE worden onderhouden. De volledigheid wordt getoetst aan de hand van de bouwtekeningen alsmede de database waarin de bouwelementen zijn benoemd. Deze toets vindt plaats in het kader van het bureauonderzoek van de certificerende instelling. Bij onvolledigheid dient de ontwikkelaar de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting aan te vullen alvorens verdere stappen door de certificerende instelling worden ondernomen.

- De certificerende instelling toetst steekproefsgewijs of de bedragen die in de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting zijn opgenomen voor onderhoud correct zijn. De certificerende instelling maakt hierbij gebruik van een eigen kostendatabase dan wel van ter zake deskundige kostendeskundige bureaus, zulks conform de criteria als vastgelegd in het kwaliteitshandboek van de certificerende instelling. Een kostendeskundig bureau in bezit van een procescertificaat betreffende kostendeskundigheid, uitgegeven door een door de Raad voor Accreditatie erkende certificerende instelling, voldoet aan deze criteria.
- Afwijkingen in negatieve zin tussen de meerjarenbegroting van de VvE en de bedragen voortvloeiend uit de steekproef, worden niet geaccepteerd. De totale begroting wordt 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.
- De certificerende instelling toetst of in de meerjarenplanning en onderhoudsbegroting de maandelijkse bijdragen van de leden van de vereniging zijn opgenomen alsmede of deze bijdragen voldoende zijn voor het in de eerste vijf jaar te realiseren onderhoud.
- Tevens toetst de certificerende instelling of in het koopcontract de maandelijkse bijdrage van de toekomstige eigenaar voor onderhoud is vastgelegd. Indien deze bijdrage op een andere sluitende juridische wijze is vastgelegd wordt de ontwikkelaar geacht hieraan te hebben voldaan, zulks ter beoordeling van de certificerende instelling.

Eis 4.12.16, eis 4.12.17 tot en met Eis 4.12.20 worden getoetst volgens eis 5.2.3 tot en met eis 5.2.7 zoals neergelegd in paragraaf 8.1 van dit hoofdstuk.

Eis 4.12.21

De certificerende instelling verstrekt het certificaat eerst na ontvangst van de getekende certificatie-overeenkomst welke is ingeboekt in het postregistratiesysteem van de certificerende instelling en zich bevindt in het projectdossier.

Afsluiting toelatingsonderzoek

Van het toelatingsonderzoek als bedoeld in de paragraaf 8.3 wordt binnen 4 weken na de uitvoering door de certificerende instelling een rapportage opgesteld. Deze rapportage wordt in concept voor commentaar aan de aanvrager toegezonden. In de rapportage staat aangegeven aan welke voorwaarden de aanvrager nog moet voldoen voordat de rapportage met een advies over certificering aan de Certificatiecommissie van de certificerende instelling wordt voorgelegd.

Na (eventuele) verwerking van de opmerkingen van de aanvrager wordt de rapportage definitief gemaakt. Vervolgens wordt deze nadat de nog uit te voeren maatregelen door de aanvrager zijn getroffen, met een advies over toelating aan de Certificatiecommissie van de certificerende instelling voorgelegd. Op basis van de rapportage wordt door de Certificatiecommissie, al dan niet onder voorwaarden, bepaald of het certificaat wordt verleend.

Verlening van het certificaat op bestuurlijk/organisatorisch instapniveau vindt vervolgens eerst plaats nadat de certificatieovereenkomst is getekend waarin is opgenomen dat de VvE uiterlijk binnen zes maanden na oplevering van het (de) appartementsgebouw(en) een nieuw volledig toelatingsonderzoek ter verkrijging van het Procescertificaat voor de Verenigingen van Eigenaar laat uitvoeren. Tevens is in de overeenkomst de meldingsplicht van de VvE opgenomen om de oplevering van het (de) appartementsgebouw(en) per omgaande schriftelijk aan de certificerende instelling te melden.

8.4 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 appartementscomplex en de gemeenschappelijke delen.

8.5 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. Rechten

9.1 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.

1. Heeft recht op bescherming van de waarde van het voor het Procescertificaat gehanteerde, collectieve beeldmerk tegen inbreuken en misbruik door derden.
2. Wordt ingeschreven in het register van Certificatie van Verenigingen van Eigenaars. Tenminste eenmaal per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van certificaathouders.
3. Krijgt tijdige toezending van informatie door de certificerende instelling omtrent nieuwe aanvragen en verleende erkenningen.
4. 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.

10. Register

10.1 Register certificaathouders

1. Onmiddellijk na de inwerkingtreding van een certificaat neemt de certificerende instelling de deelnemer op in het register.
2. Het register omvat de volgende gegevens.
3. De naam van de certificaathouder.
4. Het adres en de plaats van de onderneming waar het bedrijf wordt uitgeoefend.
5. het telefoon en faxnummer waaronder de certificaathouder bereikbaar is.
6. 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.
7. Tenminste een keer per jaar draagt de certificerende instelling zorg voor publicatie van een overzicht van bestaande en nieuwe deelnemers met uitzondering van de deelnemers waarvan de publicatie om moverende redenen niet gewenst is.

10.2 Publicatie BRL

1. De BRL ligt ter inzage bij de certificerende instelling.
2. 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.
3. Desgevraagd verstrekt de certificerende instelling een exemplaar van de BRL tegen betaling van een vastgesteld bedrag.
4. 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.