



Geactualiseerde BRL 5016

Geactualiseerde BRL 5016 voor
beheerders van Vereniging van
Eigenaars (VvE) van kracht.

Geactualiseerde BRL 5016 voor beheerders van Vereniging van Eigenaars (VvE) van kracht

Op 1 december 2023 is de geactualiseerde Beoordelingsrichtlijn (BRL 5016) voor het Dienstencertificaat voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) van SKG-IKOB Certificatie van kracht geworden. Deze BRL stelt eisen waaraan beheerkantoren moeten voldoen om het beheer van VvE's goed uit te voeren. Beheerkantoren die aan deze eisen voldoen, ontvangen het Dienstencertificaat voor VvE Beheerders. Jaarlijks worden deze beheerkantoren intensief getoetst om te controleren of ze nog steeds aan de eisen voldoen. Het certificaat is geen eigendom van brancheorganisaties van beheerders. Hierbij vindt u de volledige versie van de BRL 5016 ter informatie.



Wat regelt het certificaat voor VvE-beheerkantoren?

Op 2 november 2023 publiceerde Vereniging Eigen Huis (VEH) de resultaten van haar onderzoek "Kennis van VvE bij aankoop appartement" uit september 2023. Uit het onderzoek bleek dat bijna één op de tien ondervraagden geen appartement zou hebben gekocht als ze vooraf hadden geweten hoe een VvE in elkaar zat. Aan de andere kant werd benadrukt dat een goede beheerder veel werk uit handen neemt van het bestuur. Uit onderzoek van VvE Belang van 28 februari 2024 bleek dat VvE besturen overwegend positief zijn over hun beheerder, maar dat deze nog wel wat mag doen aan vergroting van hun kennis. En dat beheerders gecertificeerd zouden moeten worden.

Hoe vertaalt de BRL 5016 dit, zodat een gecertificeerd beheerkantoor daadwerkelijk het bestuur ondersteunt, werk uit handen neemt en aantoonbaar over voldoende kennis beschikt? Het certificaat bestaat uit drie onderdelen: eisen aan de organisatie van het beheerkantoor, eisen aan het financieel en administratief beheer van de VvE's en eisen aan het bouwkundig beheer van VvE's. Door te voldoen aan deze eisen kan een beheerkantoor laten zien dat het in staat is om effectief en professioneel het bestuur van een VvE te ondersteunen en taken over te nemen.

Kwaliteitseisen gesteld aan de organisatie en bedrijfsvoering van het beheerkantoor

Het certificaat stelt specifieke kwaliteitseisen aan de organisatie en bedrijfsvoering van het beheerkantoor. Deze eisen omvatten onder andere de scholing en ervaring van de medewerkers.

Enkele criteria die worden gehanteerd zijn:

- Onafhankelijke positie van het beheerkantoor, vooral wanneer het onderdeel is van een grotere organisatie, zoals een vastgoedholding of een afdeling van een corporatie, etc.
- Het beheerkantoor moet alle aspecten van VvE-beheer aanbieden en hier kennis van hebben, waaronder financieel, administratief en bouwkundig beheer.
- Er moet onderscheid worden gemaakt tussen de functie van beheerder en de functie van bestuurder van een VvE, vooral wanneer het bestuur is uitbesteed. Bestuurders hebben namelijk meer bevoegdheden dan beheerders.
- Alle afspraken met de VvE moeten worden vastgelegd in een overeenkomst.
- Het beheerkantoor moet een duidelijke procuratieregeling hebben om ervoor te zorgen dat de middelen van de VvE op de juiste manier worden beheerd, in overeenstemming met de akte en reglementen.
- Het beheerkantoor moet beschikken over de juiste verzekeringen.
- Het beheerkantoor moet meewerken bij het beëindigen van het beheer van een VvE.
- Er moet een klachtenprocedure zijn en het kantoor moet aangesloten zijn bij een onafhankelijke Geschillencommissie..

Het resultaat van het certificaat is een beheerkantoor dat in staat is om VvE's te laten functioneren volgens de bepalingen in de akte en reglementen, en dat het bestuur van een VvE optimaal kan ondersteunen.

Eisen aan het financieel en administratief beheer van VvE's

Voor het financieel en administratief beheer van VvE's is een goede uitvoering in de praktijk van groot belang. Daarom wordt er jaarlijks een steekproef genomen uit de VvE's die onder beheer zijn. De omvang van deze steekproef is vastgelegd in de BRL 5016. Aan de hand van de akten en reglementen van de VvE's in de steekproef wordt gecontroleerd of het beheer conform de regels plaatsvindt.

Enkele criteria die worden gehanteerd zijn:

- Tijdige en correcte uitvoering van vergaderingen volgens de akte en reglementen van de VvE, inclusief het opstellen van begrotingen en jaarrekeningen.
- Het voeren van een correcte financiële administratie van de VvE, waarbij bankrekeningen alleen op naam van de VvE staan, onttrekkingen uit reservefondsen alleen plaatsvinden na aantoonbare toestemming en in overeenstemming met de akte en reglementen.
- Geldige taxaties en verzekeringen, conform de eisen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).
- Het actueel houden van de reservefondsen volgens het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Bij tekorten binnen 10 jaar moet het bestuur en de vergadering hier expliciet op worden gewezen en moeten er voorstellen tot verbetering worden gedaan.



Eisen aan het bouwkundig beheer van VvE's

Indien een VvE het beheerkantoor de opdracht geeft, zorgt de gecertificeerde beheerder ervoor dat er een correct en actueel MJOP met begroting aan het bestuur en de vergadering wordt voorgelegd. Het is aan de VvE om hierover te beslissen en eventueel aanpassingen door te voeren.

Enkele criteria in de BRL 5016 voor het bouwkundig beheer zijn:

- Periodieke updates van het MJOP.
- Reserveringen op basis van het MJOP of, indien de VvE geen actueel MJOP heeft, de wettelijke reserveringsnorm van 0,5% van de herbouwwaarde.
- Uitvoering van planmatig onderhoud volgens het MJOP.
- Efficiënte en snelle afhandeling van dagelijks onderhoud.

Wat gebeurt er als een beheerder niet aan de criteria voldoet?

Als uit het jaarlijkse onderzoek blijkt dat een beheerder niet voldoet aan de gestelde eisen, krijgt hij de gelegenheid om verbeteringen door te voeren en corrigerende maatregelen te treffen. Afhankelijk van de ernst van de geconstateerde afwijkingen moet dit binnen een maand gebeuren, of wordt er een langere periode toegestaan. Als een beheerder hier niet aan voldoet of onvoldoende verbetering laat zien, kan er een schorsing volgen en uiteindelijk kan het certificaat worden ingetrokken. Schorsingen en intrekkingen worden openbaar gemaakt op de website van SKG-IKOB Certificatie. In het verleden zijn er al meerdere gevallen geweest waarin schorsingen en intrekkingen hebben plaatsgevonden.

Resultaten

Het certificaat op basis van de BRL 5016 voorkomt veelvoorkomende knelpunten die vaak worden genoemd in publicaties. Er is een klachtenprocedure met een uitspraak van een onafhankelijke geschillencommissie. Bankrekeningen staan op naam van de VvE's. Voor zover bekend is er nog nooit een gecertificeerd beheerkantoor geweest dat er met het geld van een VvE vandoor is gegaan. Integendeel, het komt regelmatig voor dat VvE's aankloppen bij een gecertificeerd kantoor voor hulp bij het oplossen van problemen. Gecertificeerde beheerkantoren werken standaard met beheercontracten.

Het certificaat is beschikbaar voor zowel grote als kleine beheerkantoren. Meer dan 15.000 VvE's hebben gekozen voor een gecertificeerd beheerkantoor.

De criteria voor het certificaat worden vastgesteld door een onafhankelijke commissie die twee keer per jaar bijeenkomt. Organisaties zoals VvE Belang, VGMnl, gemeenten en corporaties nemen hieraan deel.

Is het certificaat onveranderlijk en voor altijd geldig?

Natuurlijk niet, de maatschappij en wetgeving veranderen voortdurend. Daarom komt het college van deskundigen meerdere keren per jaar bijeen om de ontwikkelingen te bespreken. Hieruit kunnen aanpassingen van de BRL 5016 voortvloeien. Gezien de uitdagingen waar de VvE-branche voor staat, nodigen wij alle partijen uit om deel te nemen aan het college en samen te werken aan een nog beter beheer van VvE's.

**GOED BOUWEN
BEGINNEN BIJ SKG-IKOB.**



De behoefte aan aantoonbare bouw kwaliteit groeit met de dag. Wij voorzien daarin met een compleet dienstverleningspakket voor uw kwaliteitsborging.

SKG-IKOB verzorgt certificaten op het gebied van bouwen, wonen en zorg. Wij hebben veel certificaten die van belang zijn voor onder andere VvE's en hun beheerders. Te denken valt aan Meerjaren Onderhoudsplannen, toegankelijkheid van woongebouwen en appartementen.

Daarnaast is SKG-IKOB marktleider in de KOMO-certificatie van (gespecialiseerde) aannemers. Ook met bouwproducten bent u bij ons aan het juiste adres, voor KOMO-certificatie, CE-markering, Europese Goedkeuringen of onafhankelijk laboratorium onderzoek.



bezoekadres

Poppenbouwing 56
4191 NZ Geldermalsen

postadres

Postbus 202
4190 CE Geldermalsen

T +31 (0)88 244 01 00

E info@skgikob.nl

I www.skgikob.nl

Contact

Heeft u vragen over deze brochure?

Neemt u dan contact met ons op

via 088 244 01 00 of via het contact-

formulier op onze website www.skgikob.nl