

VvE Certificeren

VvE De Entree lift mee op het certificaat van de VvE-beheerder

“Het certificaat voor de VvE zou veel meer bekendheid moeten krijgen!”

“Aanvankelijk zagen we de meerwaarde van certificering van onze VvE niet in. We vinden het belangrijk om de regels strikt na te volgen en we vroegen ons af of dat moest worden bevestigd door een certificaat. Niels Jong, onze beheerder bij Pilaster VvE Beheer BV, heeft ons echter overtuigd, dus we hebben het voorgelegd aan de ALV. Sinds het najaar van 2014 is VvE De Entree, als enige in Alkmaar, gecertificeerd. Dat ging in een onverwacht snel tempo, want we hebben er zelf in feite niets voor hoeven doen.”

Aan het woord is Richard Halewijn, voorzitter van VvE De Entree in Alkmaar. Samen met Jan Alsema (secretaris), Hajo Fortuin (penningmeester) en Ron Doodeman (algemeen bestuurslid) vormt hij het bestuur van de VvE. Er is één vacature. Het beeldbepalende gebouw, dat dit jaar genomineerd was voor de Architectuurprijs van de gemeente Alkmaar, werd opgeleverd in mei 2012.

Het telt 67 koopappartementen (waarvan er 10 nog in bezit zijn van woningcorporatie Woonwaard) en 16 bedrijfsruimten. Daarnaast bezit Woonwaard nog 8 bedrijfsruimten, 13 appartementen voor begeleid wonen en 24 zorgappartementen in het complex, alle verhuurd aan verschillende partijen. Een ingewikkelde eigendoms- en gebruikersverhouding dus, maar dankzij goede communicatie verloopt alles in een prima verstandhouding.



Certificering

Niels Jong: “We wilden onze werkwijze graag toetsen aan de richtlijnen van SKW Certificatie. Bovendien wilden we de ca. 250 VvE'en die we in beheer hebben, laten zien dat we onze zaken goed voor elkaar hebben. We worden elk jaar gecontroleerd en de eisen zijn best streng. Als je bijvoorbeeld de notulen niet hebt laten tekenen, krijg je een waarschuwing. Als dat het jaar erna opnieuw gebeurt, ben je je certificaat kwijt. Het is goed dat we zo scherp worden gehouden!”

We adviseren onze VvE'en om het certificaat te gaan halen. Of dat ook gebeurt, heeft sterk te maken met de kwaliteit van het bestuur. VvE De Entree is wat dat betreft een voorbeeld-vereniging met een heel actief bestuur dat openstaat voor ideeën en suggesties en deze ook zelf inbrengt. De bestuursleden van VvE De Entree bevestigen dat: “We hebben af en toe best pittige discussies met Pilaster. Dat is ook goed: zo leren we van elkaar”.

Jan Alsema verbaast zich nog steeds over de snelheid waarmee de VvE gecertificeerd werd: “Afgaande op de lijst met punten waarop de VvE gecertificeerd wordt, zou je verwachten dat SKW Certificatie zich op de hoogte stelt van de manier waarop de VvE wordt bestuurd. We hadden dan ook zeker iemand van die organisatie verwacht om ons als bestuur aan de tand te voelen. Vaart men daar blind op het feit dat de onze beheerder Pilaster zelf SKW-gecertificeerd beheerder is?”

Dat is niet het geval: het VvE-certificaat wordt alleen verstrekt op voordracht van een gecertificeerde VvE-beheerder. Als deze verklaart dat de VvE voldoet aan alle eisen voor certificatie, verstrekt SKW Certificatie in goed vertrouwen het certificaat.

Duidelijk en consequent

“We zijn heel strikt als het gaat om het naleven van de bepalingen in het modelreglement, de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement”, zeggen de bestuursleden. “Dat wordt door sommige leden als star - en soms betuttelend - ervaren, maar wij zijn van mening dat duidelijk-



V.l.n.r. Jan Alsema, Richard Halewijn en Niels Jong

heid en consequentheid belangrijk zijn voor een goed functioneren van de VvE. We hebben immers te maken met een groot aantal partijen en iedereen is gebaat bij optimale duidelijkheid.

We hebben een goede relatie met Woonwaard. De consulent die zich bezighoudt met De Entree is aanwezig bij alle Algemene Ledenvergaderingen. We hebben regelmatig vooroverleg, zodat we weten wat de mening van Woonwaard is over onze voorstellen. Dat is belangrijk want de corporatie is een belangrijke partij. Woonwaard bezit nog steeds meer dan een derde van het aantal stemmen. Als de huurwoningen verkocht zijn, is dat niet meer het geval.

Onze VvE valt onder het Modelreglement 2006 en dat vereist bij sommige agendapunten een opkomst van twee derde bij de ALV. Van die twee derde moet dan ook weer twee derde voor een voorstel stemmen. Omdat Woonwaard nog zo veel stemmen heeft, meenden sommige eigenaren in het verleden dat hun stem geen gewicht in de schaal zou leggen. Nu er na de roerige beginjaren een meer stabiele fase intreedt, neemt de opkomst tijdens de ALV steeds meer af. De laatste keer hebben we het quorum zelfs niet gehaald, waardoor we niet konden besluiten over een wijziging van het huishoudelijk reglement. Wij doen ons best om de interesse voor het reilen en zeilen van de VvE te bevorderen en de opkomst voor ALV's hoog te houden. Tenslotte zijn we eigenaar van een prachtig gebouw dat ca. 18 miljoen euro waard is en waarin meer dan 150 mensen wonen en werken. Wel de moeite waard om over mee te praten, lijkt ons.”

Goede informatie!

Alsema en Halewijn verbazen zich regelmatig over de informatievoorziening van sommige makelaars. “Een van de makelaars vermeldt dat er bij VvE De Entree niet vergaderd wordt, dat er geen MJOP is, dat er geen inschrij-

ving is bij de KvK en dat er ook geen reservefonds is. Kennelijk realiseert de verkoper zich ook niet hoe belangrijk het is om dat te vermelden! Een andere makelaar geeft vrijwel alles correct aan, maar weet alleen nog niet dat wij wel degelijk beschikken over een meerjarenonderhoudsplan. Wij zijn van mening dat er - ook bij makelaars - veel meer bekendheid moet komen over betekenis en inhoud van het VvE-certificaat, dus we zijn blij dat we via VvE Magazine daaraan onze bijdrage kunnen leveren.

Certificering is niet alleen belangrijk voor de gang van zaken binnen de VvE (onze leden hebben daardoor de zekerheid dat alles in orde is); het is ook een belangrijk verkoopargument. Aspirant-kopers weten dat ze niet voor onaangename verrassingen komen te staan in de vorm van een eenmalige bijdrage voor achterstallig onderhoud.”

Niels Jong vult aan: “Dat verhaal herken ik. Wij krijgen nogal eens de vraag van geïnteresseerden of we kunnen vertellen hoe het met de VvE staat. Dan horen we dat het bestuur van het gebouw waar ze nu wonen, alweer ‘met de pet is rondgegaan’ omdat er onverwachte tegenvallers waren. Zowel in ‘Den Haag’ als in de media komt dat onderwerp ook steeds vaker aan de orde.”

En de kosten?

Onvermijdelijke vraag: wat kost zo'n certificaat? Richard Halewijn: “Voor onze VvE ging het om een lachwekkend laag bedrag: 60 euro voor de hele VvE per jaar. Dat bedrag hebben we niet zelf hoeven betalen: we hebben de certificering cadeau gekregen van Pilaster.”

Dat het bedrag zo laag is, komt doordat de beheerder zelf over het beheerderscertificaat beschikt, vertelt Niels Jong. “Voor beheerders is het behalen van dat certificaat aanzienlijk duurder. Omdat SKW Certificatie weet dat wij alles goed geregeld hebben, kan men volstaan met het nemen van steekproeven bij VvE'en. Daardoor hoeft het certificaat voor een VvE die wij in beheer hebben, niet duur te zijn. We zien de laatste tijd ook steeds vaker dat VvE'en zich bij ons melden omdat wij gecertificeerd zijn. Er wordt dus wel degelijk op gelet, maar ik ben het met het VvE-bestuur eens: het certificaat moet nog veel meer bekendheid krijgen!” ■

Steeds meer gecertificeerde beheerders

In 2014 is het aantal gecertificeerde beheerders van VvE'en met bijna 18 procent gegroeid. Gecertificeerde VvE-beheerders worden jaarlijks getoetst door SKW Certificatie op diverse kwaliteitseisen. Certificatie is sinds afgelopen jaar ook voor de kleinere beheerkantoren toegankelijk gemaakt. Momenteel wordt 33 procent van alle VvE'en met een beheerkantoor beheerd door een door SKW Certificatie gecertificeerd kantoor.

Een actueel overzicht van alle gecertificeerde beheerders en VvE'en en een overzicht met de eisen waaraan zij moeten voldoen, is te vinden op www.skw-certificatie.nl. Meer informatie: 088-244 01 23