



Uit diverse onderzoeken, maar ook uit reacties van VvE'ën die binnenkomen bij VvE Belang, blijkt steeds opnieuw dat er in Nederland heel goede VvE-beheerders zijn, maar dat er helaas ook zwakke broeders en zusters in deze branche hun geld verdienen. De kwaliteit van de VvE-beheerder kon wel een impuls gebruiken, vonden enkele initiatiefnemers en organisaties als VvE Belang en Vastgoedmanagement Nederland. Daarom is in het najaar van 2013 de Stichting Persoonscertificering VvE-beheer opgericht. VvE-beheerders kunnen nu naast het procescertificaat voor hun kantoor ook een certificaat halen waarmee ze aantonen dat ze zelf beschikken over voldoende kennis, kunde en ervaring.

## Kwaliteit VvE-beheerders krijgt belangrijke impuls met het persoonscertificaat

“Er moet ook snel een echte opleiding VvE-beheer komen”



Carla Philippa

### Doelstelling

De officiële doelstelling van de Stichting Persoonscertificering VvE-beheer luidt:

- Het bevorderen van het kwaliteits- en opleidingsniveau van de professionele bestuurder en/of beheerder van Verenigingen van Eigenaren en andere vastgoedgebonden verenigingen e.d. Meer in het bijzonder het ontwikkelen, promoten en in stand houden van een persoonscertificaat voor de genoemde professionele bestuurder en/of beheerder.
- De afgifte van persoonscertificaten aan in het eerste lid bedoelde personen die met goed gevolg een door de stichting goedgekeurd examen hebben afgelegd.

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het aanwenden van alle wettige middelen en werkwijzen welke het bereiken van het doel van de stichting bevorderen.



Carla Philippa is voorzitter van de stichting. Zij vertelt: “Vanuit de markt is er een groeiende vraag naar goede VvE-beheerders. Ook de overheid vraagt daarom, onder andere door alle problematiek in de grote steden met het functioneren van VvE'ën. Slecht functionerende (of slapende) VvE'ën zijn vaak de oorzaak van slecht onderhouden complexen. Dat is niet goed voor de leefbaarheid van de buurt of de wijk. De overheid wil graag het VvE-beheer verbeteren en dat kan als er goede afspraken worden gemaakt met deskundige beheerders. In Rotterdam is er bijvoorbeeld al een convenant gesloten tussen professionele partijen en de gemeente.

En dan is er de beroepsgroep zelf (waar het hier natuurlijk om gaat): die vroeg ook om een instrument waarmee de beheerder zijn erkenning als professional vorm kan geven. Dat heeft geleid tot deze vorm van persoonscertificering én de oprichting van de Stichting Persoonscertificering VvE-beheer. VvE'ën die hun complex in beheer geven aan een beheerder met een proces- én een persoonscertificaat, lopen veel minder risico's dat hun beheerder onverantwoordelijk met hun bezit - en dus met hun geld - omgaat.”

### Problemen voorkomen

Carla Philippa was 17 jaar werkzaam als directeur van VvE-beheerder Triant. In die tijd heeft ze heel wat VvE'ën overgenomen waar het beheer veel te wensen overliet. “Dat varieerde van jaarstukken waarvan de cijfers niet klopten tot beheerders die geen idee hadden wat breukdelen precies zijn. Vaak was er sprake van gemakzucht, maar

soms ook van belangenverstengeling: de beheerder bepaalde wie het onderhoud mocht uitvoeren. Aan al dat soort misstanden moet een einde komen. VvE'ën moeten vertrouwen kunnen hebben in hun beheerder.”

In het algemeen wordt VvE-beheer nog te weinig gezien als een volwaardig beroep, zegt de voorzitter van de nieuwe stichting. “Er is ook nog geen echte opleiding VvE-beheer: mensen leren het vak in de praktijk. Die opleiding moet er dus wel komen en de eerste initiatieven zijn er al. Dat is nodig, want het aantal VvE'ën neemt toe en dat geldt ook voor de vraag naar kwaliteit. Ook woningcorporaties doen het VvE-beheer er niet meer zomaar bij: ze hebben dit als bedrijf opgezet. Dat moet wel, omdat ze steeds meer bezit in VvE'ën krijgen.

De banken gaan ook steeds meer letten op het functioneren van de VvE en op de mate waarin het reservefonds gevuld is. Alle redenen dus om het VvE-beheer op professionele wijze aan te pakken!”

“De VvE moet vertrouwen kunnen hebben in de kwaliteit van de VvE-beheerder”

### Inhoud van het certificaat

Om het certificaat te ontwikkelen en de kwaliteit van het certificaat te bewaken, moest er een toezichthoudend orgaan worden opgericht, dat het niveau van de examens bepaalt en de certificaten uitreikt. Dat werd de Stichting Persoonscertificering VvE-beheer. Het bestuur bestaat naast Carla Philippa, uit Kees Oomen (VvE Belang), Norbert Rijssenbeek (Rijssenbeek Advocaten) en René Brinkhuijsen (bestuurslid VGM NL). Het bestuur heeft hard gewerkt om te komen tot een beoordelingsrichtlijn waarin de eisen voor het behalen van het certificaat worden verwoord. SKW Certificatie is de instantie die de certificaten uitreikt.

De beoordelingsrichtlijn voor het certificaat is klaar en de eerste beheerders kunnen beginnen met hun traject op weg naar het persoonscertificaat. Onderdelen zijn: juridische zaken (hoe zit het met de splitsingsakte; welke aktes zijn er; wat is de inhoud van de modelreglementen etc.), technische onderwerpen als het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan; een financieel gedeelte met als voornaamste onderdeel het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting en - zeker niet onbelangrijk - het onderdeel 'sociale vaardigheden'. Daaronder valt de communicatie met de VvE, maar ook vergadertechnieken etc. De eerste certificaten zullen naar verwachting aan het eind van dit jaar worden uitgereikt.

### Certificaat

Beheerders kunnen het certificaat pas krijgen als ze het examen met goed gevolg hebben afgelegd. Het persoons-

certificaat kent een certificatieperiode van één jaar en het wordt automatisch verlengd na het behalen van de jaarlijkse persoonlijke-educatiepunten voor één jaar. De gecertificeerde beheerders moeten hun kennis en kunde op peil houden door educatiedagen te bezoeken waar ze op de hoogte worden gehouden van belangrijke ontwikkelingen op hun vakgebied. Als er essentiële wijzigingen in wet- en regelgeving zijn, zijn de beheerders verplicht de bijeenkomsten over dat onderwerp bij te wonen.

Het procescertificaat voor VvE-beheerskantoren bestaat al een aantal jaren. Het persoonscertificaat vormt een mooie aanvulling op dat document, vertelt Carla Philippa: “Maar het is zeker geen voorwaarde. Grote beheerskantoren zijn natuurlijk gebaat bij het behalen van het bekende procescertificaat, maar ook bij het nieuwe persoonscertificaat. Dan heeft de VvE inzicht in de persoonlijke kwaliteiten van de beheerder. Ook beheerders die als zzp'er werken of met één of twee medewerkers, kunnen zich door het persoonscertificaat onderscheiden. Zij zijn terecht van mening dat de VvE vertrouwen moet kunnen hebben in de persoonlijke kwaliteit van de beheerder.

Iedereen kan zomaar een VvE-beheerskantoor beginnen: je spijkt een mooi bord aan je deur en klaar! Je kunt je afvragen in hoeverre de kwaliteit dan ook geborgd is. Met het persoonscertificaat is die kans in elk geval aanzienlijk groter. Maar het komt natuurlijk altijd aan op de persoon. Ook bij VvE-beheer!” ■