

---

## VGM NL VvE Algemene Voorwaarden Overeenkomsten tot Beheer ten behoeve van Verenigingen van Eigenaars

---

*Algemene bepalingen volgens het model, door VGM NL in Nieuwegein vastgesteld en op 18 maart 2015 gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Utrecht en aldaar ingeschreven onder nummer 37/2015.*

*Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van deze richtlijn wordt door VGM NL uitgesloten.*

### 1. Definities:

- \* Algemene Voorwaarden: de onderhavige voorwaarden.
- \* Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van nader te specificeren beheer aanbiedt aan VvE's.
- \* Beheerovereenkomst: Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaars met betrekking tot ter zake nader overeengekomen taken en werkzaamheden.
- \* Bestuur: Rechtsgeldig vertegenwoordiger van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de geldende akte van splitsing dan wel uit besluiten van de vergadering van eigenaars; een bestuur kan op grond van de geldende akte van splitsing uit meerdere bestuurders bestaan, alsmede blijkend uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- \* Financieel & Administratief Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief/financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket.
- \* Reglement van splitsing: Het Reglement van splitsing van een VvE.
- \* Technisch Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van (technisch) beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket.
- \* Vergadering van Eigenaars: De Vergadering van Eigenaars van een VvE.
- \* Voorwaarden: Deze Algemene Voorwaarden inzake het beheer van Verenigingen van Eigenaars.
- \* VGM NL: Vastgoedmanagement Nederland; branchevereniging voor ondernemingen die professioneel werkzaam zijn in het vastgoed- en VvE-management. Leden voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, ervaring

en professionaliteit en hebben de gedragscode ondertekend.

- \* VvE: Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

### 2. Algemeen

#### Toepasselijke voorwaarden

- 2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle – tussen de Beheerder en VvE te sluiten – Beheerovereenkomsten. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De Voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.
- 2.2 Indien de VvE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op de Beheerovereenkomst en worden de Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard.  
Tot stand komen van de Beheerovereenkomst
- 2.3 De VvE verklaart dat tot het aangaan van een overeenkomst met Beheerder is besloten bij een rechtsgeldig genomen besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE.
- 2.4 Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend. Een overeenkomst tussen de Beheerder en een VvE komt – op basis van een offerte van de Beheerder - pas tot stand middels een door beide partijen ondertekende Beheerovereenkomst. In de plaats van een door partijen ondertekende Beheerovereenkomst kan het volgende gelden: een rechtsgeldig vergaderbesluit namens de VvE en een schriftelijke opdrachtbevestiging van de Beheerder aan de VvE, binnen 14 dagen na kennisname door de Beheerder van dat vergaderbesluit.  
Overeenkomst van opdracht
- 2.5 Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7: 400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.  
Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst
- 2.6 De bedingen van deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder en de door de Beheerder ingeschakelde doch onder zijn verantwoordelijkheid en voor hem werkzame derden.
- 2.7 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren doch kan naar eigen inzicht en keuze zijn taken en werkzaamheden aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden, behoudens indien hier bij beheerovereenkomst vanaf is geweken. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

### Gebruik gegevens

- 2.8 Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij de Beheerder periodiek een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.
- 2.9 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de VvE betrokken personen te verwerken met in acht-neming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.
- 2.10 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens ter zake de VvE en de eigenaars en gebruikers van de appartementen.

### 3. Contractduur

- 3.1 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 3.2 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt, is voor beëindiging van de Beheerovereenkomst rechtsgeldige opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. De termijn voor opzegging bedraagt minimaal 3 maanden. Deze termijn gaat in op de 1e van de kalendermaand volgend op de ontvangstdatum van de aangetekende opzegging door de partij aan wie wordt opgezegd.

### 4. Prijzen en Betaling

- 4.1 De prijs voor de werkzaamheden als Beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de Beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. De overeengekomen honoraria zijn exclusief geldende btw, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.
- 4.2 Alle overeen te komen werkzaamheden die niet onder de prijs als bedoeld in art. 4.1. vallen, zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.
- 4.3 De prijzen van de dienstverlening van de Beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op grond van de index "CAO lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur", zoals vast te stellen door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een wijziging van de prijzen vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens voornoemde index (2000=100), gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de

kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast.

De prijs wordt niet gewijzigd indien een prijsindexering leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende prijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die prijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde prijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke melding aan de VvE is gedaan.

Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

- 4.4 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum te zijn voldaan op een door de Beheerder aan te geven bankrekening.
- 4.5 Indien binnen de in artikel 4.4 bedoelde termijn geen (volledige) betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening, zal de Beheerder de VvE schriftelijk aanmanen om binnen 14 dagen alsnog volledig te betalen. Indien binnen die termijn geen volledige betaling plaatsvindt, is de VvE ter zake in verzuim.
- 4.6 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder bevoegd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke en aangetekende mededeling aan het bestuur van de VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 4.7 Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de Beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd van 1% per maand of gedeelte van een maand.
- 4.8 Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens buitengerechtelijke incassokosten aan de Beheerder verschuldigd, welke kosten worden vastgesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van € 150,-- (te vermeerderen met btw), onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.
- 4.9 Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.
- 4.10 Voor het doen van betalingen door de VvE aan de Beheerder, dient één van volgende procedures te

worden gevolgd: de betreffende factuur dient te worden geaccordeerd door een bestuurslid van de VvE (niet zijnde de Beheerder) en/of door één van de Eigenaars die daartoe namens de Vergadering van Eigenaars is gemachtigd en/of conform een afspraak bekrachtigd door een vergaderbesluit en/of conform gemaakte werkafspraken met de beheerder al dan niet vastgelegd in de overeenkomst.

## **5. Financieel en Administratief Beheer**

- 5.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- 5.2 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de (concept) jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.
- 5.3 Bij bewaring van de administratie wordt de wettelijke termijn aangehouden (peildatum 2015: 7 jaar). De papieren administratie wordt – indien en voor zover deze elektronisch is vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals “pdf” – vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures. In afwijking van de vorige zin worden van tot de administratie behorende akten ook de originele - papieren - versies bewaard indien dit van substantieel belang is, tenzij met de VvE anders wordt overeengekomen. De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van de (elektronisch) vastgelegde administratie, alsmede van een back-up van de (eventueel aanwezige) elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.
- 5.4 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen. Over deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten worden gemaakt.
- 5.5 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de Vergadering van Eigenaars van de VvE vast te stellen procedure - tijdig aanmanen van debiteuren en tot het treffen van rechtsmaatregelen ter zake. Het risico van oninbaarheid van een vordering op een debiteur ligt bij de VvE.
- 5.6 De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de rekeningen van de VvE. Er wordt een bankrekening aangehouden op naam van de VvE en – indien door het bestuur van de VvE gewenst - separaat rentedragende en eveneens op naam van de VvE gestelde spaarrekening(-en) waarop de reserves van de VvE worden gestort. De Beheerder

voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer.

- 5.7 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

## **6. Technisch beheer**

- 6.1 Alleen indien dit schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder niet alleen als Administratief- en Financieel Beheerder maar ook als Technisch Beheerder op.
- 6.2 Een nadere uitwerking van de dienstverlening heeft plaats in de Beheerovereenkomst.
- 6.3 De werkzaamheden als Technisch Beheerder houden het begeleiden in van de Bestuurder dan wel degene die binnen de VvE voor het Technisch Beheer verantwoordelijk is. De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de (Technisch) Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren dan wel anderszins bouwtoezicht te voeren. De (Technisch) Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van de (Technisch) Beheerder. Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (Technisch) Beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

## **7. Bestuurder**

- 7.1 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder slechts op als extern Beheerder voor de VvE en niet als Bestuurder van de VvE in de zin van 5:131 BW. De Beheerder treedt dan slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE. De Beheerder draagt geen verantwoordelijkheid voor het door de VvE gevoerde beleid.
- 7.2 De Beheerder treedt eerst tevens op als bestuurder indien hij door de Vergadering van Eigenaars is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Ook indien de Beheerder tevens als Bestuurder optreedt draagt hij geen verantwoordelijkheid voor het door de vergadering van de VvE gevoerde beleid. De Beheerder treedt dan slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE en hetgeen gesteld in vigerend reglement van splitsing.

## **8. Uitvoering**

### **Informatieplicht**

8.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld - het recht de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten indien dit naar zijn mening proportioneel in verhouding staat tot het niet aanleveren van de benodigde gegevens door de VvE, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

### **Behoorlijke uitvoering van taken**

8.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taken en werkzaamheden en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, het Reglement van Splitsing, deze Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.

8.3 De Beheerder zal bij de uitvoering van de met hem overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen zoals die van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden.

8.4 De Beheerder is gehouden om tijdig en op correcte wijze verleende en verantwoorde aanwijzingen van of namens de vergadering van eigenaars op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket aan de hand waarvan de Beheerder is aangesteld. Dit geldt ook voor werkzaamheden welke aanvullend zijn opgenomen in de Beheerovereenkomst.

8.5 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beheer en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de Vergadering van Eigenaars dan wel aan een door de Vergadering van Eigenaars daartoe aangestelde persoon of personen.

### **Waarschuwingsplicht**

8.6 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of gebrekkige besluitvorming op de hoogte was of behoorde te zijn een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

8.7 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk - de Bestuurder en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de

Beheerovereenkomst, de Voorwaarden, het Reglement en/of Akte van Splitsing en/of de wet.

### **Treffen van noodvoorzieningen**

8.8 In geval van calamiteiten of spoedeisende kwesties is de Beheerder bevoegd ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE, voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen uit te (laten) voeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel als mogelijk te beperken of de veiligheid zoveel als mogelijk te waarborgen.

### **Omvang van de werkzaamheden**

8.9 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in zijn Beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder de verzoeker er direct van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte uitbrengen.

### **Overmacht**

8.10 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht. Ziekte of ontstentenis van personeel of door de Beheerder in te schakelen derden en andere vormen van capaciteitsproblemen worden niet als overmacht aangemerkt.

8.11 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

### **Termijnen**

8.12 Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.

## **9 Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)**

9.1 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.

9.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zal worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Even zeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel

verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.

- 9.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

## 10. Aansprakelijkheid

### Klachten

- 10.1 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en/of elektronisch te worden gemeld aan de Beheerder. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.
- 10.2 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk en/of elektronisch - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.
- 10.3 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.
- [Uitsluiting van aansprakelijkheid](#)
- 10.4 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.
- [Beperking van aansprakelijkheid](#)
- 10.5 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt. De Beheerder zal op verzoek de verzekeringspolis overleggen, waaruit blijkt in welke mate hij verzekerd is voor aansprakelijkheid.

- 10.6 In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van het honorarium dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- 10.7 Onder de artikelen 10.5 en 10.6 is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 10.8 In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen.
- [Aansprakelijkheid bestuurder](#)
- 10.9 Mocht de Beheerder even zeer zijn aangesteld als bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor uitoefening van de taken als bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 10.4 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.
- [Vrijwaring aansprakelijkheid](#)
- 10.10 De VvE vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen de leden van de vereniging alsmede een orgaan/persoon welke namens de VvE (onbevoegd) rechtshandelingen verrichten, welke direct of indirect met de uitvoering van de Beheervereenkomst samenhangen. De VvE vrijwaart Beheerder in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VvE aan Beheerder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij de VvE aantoont dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of bewuste roekeloosheid van Beheerder.
- 10.11 VvE vrijwaart Beheerder tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval Beheerder op grond van de wet en/of zijn beroepsregels gedwongen is de opdracht terug te geven en/of gedwongen wordt medewerking te verlenen aan overheidsinstanties, welke gerechtigd zijn gevraagd dan wel ongevraagd, informatie te ontvangen welke Beheerder in de uitoefening van de opdracht van de VvE of derden heeft ontvangen.

## 11. Beëindiging

- 11.1 In geval van voortijdige beëindiging van de Beheervereenkomst, anders dan op grond van artikel 3 lid 2 van deze voorwaarden, waaronder begrepen ontbinding wegens wanprestatie, zal de VvE de Beheerder een termijn gunnen van 4 weken na het einde van de Beheervereenkomst teneinde de boekhouding en administratie in zodanige staat te brengen dat deze eenvoudig kan worden



overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of haar Bestuurder. Gedurende deze termijn blijft de VvE de overeengekomen beheervergoeding verschuldigd. Wanneer een kortere opzegtermijn is overeengekomen geldt die overeengekomen kortere termijn.

- 11.2 Beheerder is alsdan bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan Beheerder verschuldigde bedrag integraal is voldaan. Het bepaalde in voorgaande zin is niet van toepassing met betrekking tot zaken of bescheiden van de VvE die nog geen bewerking door Beheerder hebben ondergaan.
- 11.3 Tot 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst, stelt de Beheerder de VvE of een door de VvE aan te wijzen derde in de gelegenheid de (in gangbaar formaat waartoe onder meer pdf formaat te rekenen valt) elektronisch en/ of schriftelijk vastgelegde administratie in ontvangst te nemen.
- 11.4 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie biedt de Beheerder de boekhouding en de administratie bij aangetekende brief aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan een der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.
- 11.5 Indien de Beheerder vervolgens nog stukken voor de VvE ontvangt, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar –a- de nieuwe Beheerder van de VvE dan wel –b- de VvE dan wel –c- retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze handelwijze.

## 12. Integriteit

- 12.1 De Beheerder is zich – mede als lid van VGM NL - bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.
- 12.2 De VvE onthoudt zich van activiteiten die het VGM NL-lid bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

## 13. Geschillen

- 13.1 Alle geschillen die voortvloeien uit de Beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de Beheerder kantoor houdt.
- 13.2 Indien en voor zover enige bepaling uit de Beheerovereenkomst dan wel uit deze Algemene Voorwaarden nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Beheerovereenkomst dan wel Algemene Voorwaarden onverminderd van kracht blijven. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over een nieuwe bepaling ter vervanging van de nietige/vernietigde bepaling waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde bepaling in acht wordt genomen.

Overeengekomen te <plaats>, <datum>

VvE <naam>

de heer/mevrouw <naam>

.....

<NAAM ONDERNEMER>

de heer/mevrouw <naam>

.....

## **REGLEMENT GESCHILLENCOMMISSIE VvE MANAGEMENT**

voor de zakelijke markt  
per 1 april 2013

### **Begripsomschrijving**

- Artikel 1. In dit reglement wordt verstaan onder:
- stichting* : de Stichting Geschillencommissies voor Beroep en Bedrijf;
  - commissie* : de Geschillencommissie VvE Management, ingesteld en in stand gehouden door de stichting;
  - bedrijf* : het lid van Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) dan wel de beheerder die zich bij de stichting voor de behandeling van geschillen door de commissie heeft laten registreren;
  - opdrachtgever* : de rechtspersoon, in de hoedanigheid van Vereniging van Eigenaars, die diensten of zaken afneemt van het bedrijf;
  - voorwaarden* : de voorwaarden, zoals deze gelden in de relatie tussen het bedrijf en de opdrachtgever.

### **Samenstelling en taak**

- Artikel 2.
1. De commissie bestaat uit een door de stichting te bepalen aantal onafhankelijke leden: door de stichting aangezochte voorzitters, alsmede door respectievelijk Vereniging Eigen Huis en Stichting VvE Belang gezamenlijk, en door VGM NL voorgedragen leden. Alle leden worden benoemd door het bestuur van de stichting. De voorzitter(s) dient(nen) de hoedanigheid van meester in de rechten te hebben. Aan de commissie kan een (plaatsvervangend) secretaris worden toegevoegd, die eveneens de hoedanigheid van meester in de rechten heeft. Het secretariaat van de commissie wordt verzorgd door de stichting.
  2. Aan de behandeling van voorgelegde geschillen nemen deel: een voorzitter, een lid voorgedragen door Vereniging Eigen Huis en Stichting VvE Belang gezamenlijk, en een lid voorgedragen door de VGM NL.
- Artikel 3. De commissie heeft tot taak geschillen tussen de opdrachtgever en het bedrijf te beslechten, voor zover deze betrekking hebben op de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door het bedrijf te leveren of geleverde diensten en/of zaken. Zij doet dit door in een dergelijk geschil een bindend advies uit te brengen of door een schikking tussen partijen te bevorderen.

## **Bevoegdheid**

- Artikel 4. De commissie is bevoegd een geschil te behandelen, indien en voor zover partijen zijn overeengekomen zich aan het bindend advies van de commissie te onderwerpen.

## **Ontvankelijkheid**

- Artikel 5. De commissie verklaart de opdrachtgever in zijn klacht ambtshalve niet ontvankelijk:
- a. indien en voor zover het geschil betrekking heeft op dood, lichamelijk letsel of ziekte;
  - b. indien het een geschil betreft over de niet-betaling van een factuur en daaraan geen inhoudelijke klacht ten grondslag ligt;
  - c. indien het financieel belang van het geschil het bedrag van € 25.000,-- te boven gaat;
  - d. indien het een geschil betreft waarover de opdrachtgever of met inachtneming van artikel 6 lid 1 onder b het bedrijf reeds bij de rechter een procedure aanhangig heeft gemaakt of waarin de rechter reeds een uitspraak over de inhoud heeft gedaan.
  - e. indien de opdrachtgever vóór 1 januari 2012 schriftelijk bij het bedrijf heeft geklaagd.
- Artikel 6. 1. De commissie verklaart op verzoek van het bedrijf - gedaan bij eerste gelegenheid – de opdrachtgever in zijn klacht niet ontvankelijk:
- a. indien hij zijn klacht niet eerst overeenkomstig de op de overeenkomst van toepassing zijnde voorwaarden bij het bedrijf heeft ingediend en vervolgens bij de commissie aanhangig heeft gemaakt;
  - b. indien het bedrijf aan de opdrachtgever een termijn van vijf weken heeft gegeven om het geschil bij de commissie aanhangig te maken en de opdrachtgever van die mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt. Het bedrijf dient daarbij aan te kondigen dat hij na het verstrijken van voornoemde termijn zich vrij zal achten het geschil aan de gewone rechter voor te leggen.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, aanhef en onder a, kan de commissie besluiten het geschil toch in behandeling te nemen, indien de opdrachtgever ter zake van de niet naleving van de voorwaarden naar het oordeel van de commissie redelijkerwijs geen verwijt treft.

## **De behandeling van geschillen**

- Artikel 7. 1. Partijen hebben het recht zich bij de behandeling van een geschil door derden te laten bijstaan of vertegenwoordigen.  
2. Het geschil dient aan de commissie te worden voorgelegd door middel van een door de commissie te verstrekken en door de opdrachtgever in te vullen vragenformulier.
- Artikel 8. 1. Degene die een geschil voorlegt, is een door de stichting vastgesteld bedrag aan klachtengeld verschuldigd.  
2. Het in lid 1 bedoelde bedrag wordt door de commissie niet terugbetaald.
- Artikel 9. 1. Indien de opdrachtgever de betaling van de dienst en/of de zaak waarover het geschil gaat geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten, dient de opdrachtgever het nog openstaande factuurbedrag bij de commissie te deponeren, tenzij partijen anderszins overeenkomen. Over dit bedrag wordt geen rente vergoed.



- Artikel 10. Indien de opdrachtgever niet binnen één maand na een daartoe strekkend verzoek voldoet aan het bepaalde in de artikelen 7 lid 2, 8 en 9, wordt hij geacht het geschil te hebben ingetrokken. De commissie kan de termijn van één maand bekorten of verlengen.
- Artikel 11. 1. De commissie kan besluiten de behandeling van een geschil niet voort te zetten, indien zij van oordeel is dat de zaak waarop het geschil betrekking heeft aan een onderzoek van een deskundige dient te worden onderworpen, en de opdrachtgever die de zaak onder zich heeft het onderzoek weigert of anderszins onderzoek naar de zaak naar het oordeel van de commissie niet mogelijk is.  
2. De commissie zal een geschil niet behandelen of de behandeling staken, indien aan het bedrijf surséance van betaling is verleend, deze in staat van faillissement is geraakt, een schuldsaneringsregeling van kracht is geworden of zijn bedrijfsactiviteiten feitelijk heeft beëindigd, voordat het geschil door de commissie op de zitting is behandeld en een eindbeslissing is geweest.
- Artikel 12. Wordt het geschil door het bedrijf aan de commissie voorgelegd, dan wordt het geschil slechts in behandeling genomen indien de opdrachtgever daarmee instemt en voldoet aan het bepaalde in de artikelen 7 lid 2 en 9, waarna het geschil verder behandeld wordt overeenkomstig de in dit reglement vastgelegde procedure.
- Artikel 13. 1. De commissie stelt het bedrijf schriftelijk in kennis van het in behandeling nemen van het geschil, en stelt hem gedurende één maand in de gelegenheid zijn standpunt over het geschil schriftelijk aan de commissie kenbaar te maken. De commissie kan de termijn van één maand bekorten of verlengen.  
2. Het in het eerste lid bedoelde standpunt wordt door de commissie in afschrift aan de opdrachtgever toegezonden.
- Artikel 14. 1. Indien de commissie dit nodig acht of indien één partij of beide partijen hiertoe de wens te kennen geeft of geven, worden beide partijen opgeroepen teneinde mondeling te worden gehoord. De commissie stelt plaats, dag en uur vast en stelt partijen daarvan op de hoogte.  
2. De commissie kan partijen op hun verzoek toestaan getuigen of deskundigen mee te nemen en door haar te doen horen. De namen en adressen dienen uiterlijk één week voor de zitting van de commissie aan haar te zijn opgegeven.
- Artikel 15. De commissie kan indien zij dat noodzakelijk acht zelf inlichtingen inwinnen, ondermeer door het horen van getuigen of deskundigen, door het instellen van een onderzoek of door het doen instellen van een onderzoek door één of meer door haar aan te wijzen deskundige(n). De commissie geeft daarvan kennis aan partijen. Partijen kunnen bij het horen van getuigen of deskundigen desgewenst aanwezig zijn. De commissie verstrekt een afschrift van het deskundigenrapport aan partijen, die daarop binnen twee weken schriftelijk bij de commissie kunnen reageren. De commissie kan de termijn van twee weken bekorten of verlengen.

## Uitspraak

- Artikel 16. 1. De commissie beslist naar redelijkheid en billijkheid, met inachtneming van de tussen partijen gesloten overeenkomst en de daarvan deel uitmakende voorwaarden. De commissie beslist met meerderheid van stemmen. Het bindend advies wordt door de voorzitter ondertekend en schriftelijk aan partijen medegedeeld.  
2. Het bindend advies bevat, naast de beslissing, in elk geval:  
a. de namen van de leden van de commissie;  
b. de namen en woon-, c.q. vestigingsplaatsen van partijen;  
c. de dagtekening van het bindend advies;  
d. de motivering van de gegeven beslissing.
- Artikel 17. 1. De commissie beslist over haar bevoegdheid, de ontvankelijkheid van partijen en het geheel of gedeeltelijk (on)gegrond zijn van de klacht.  
2. De commissie kan voorts de volgende beslissingen nemen:  
♦ een door één van partijen te betalen (schade)vergoeding vaststellen;  
♦ een betalingsverplichting vaststellen;  
♦ aan het bedrijf en/of aan de opdrachtgever nakoming opleggen van de overeenkomst;  
♦ de overeenkomst ontbinden of de partij-ontbinding bevestigen;  
♦ het bedrijf opdragen de geleverde zaak te vervangen door een soortgelijke zaak;  
♦ aan het bedrijf herstelwerkzaamheden opdragen;  
♦ de opdrachtgever de bevoegdheid geven voor rekening van het bedrijf werkzaamheden door een derde te laten uitvoeren;  
alsmede iedere andere beslissing, die zij redelijk en billijk acht ter beëindiging van het geschil.
- Artikel 18. Indien tijdens de behandeling van een geschil blijkt dat het geschil niet jegens de juiste partij aanhangig is gemaakt, verklaart de commissie de klacht ongegrond en wordt tevens een termijn bepaald, waarbinnen het geschil door de betrokkene opnieuw aanhangig kan worden gemaakt, zonder dat deze opnieuw klachtengeld verschuldigd is.
- Artikel 19. Indien de partijen bij de mondelinge behandeling tot een schikking komen, kan de commissie de inhoud daarvan in de vorm van een bindend advies vastleggen. Het bepaalde in artikel 21 is in dat geval niet van toepassing.
- Artikel 20. 1. In het bindend advies bepaalt de commissie mede de bestemming van een ingevolge artikel 9 bij haar in depot gestort bedrag.  
2. Bij geschillen over verrekening van het depotbedrag overeenkomstig het bindend advies, beslist de commissie op verzoek van de meest gerede partij.  
3. Indien de commissie zich niet bevoegd verklaart of degene die het geschil aanhangig maakt niet ontvankelijk verklaart, wordt het in depot gestorte bedrag aan de opdrachtgever terugbetaald.
- Artikel 21. 1. Indien de klacht van de opdrachtgever door de commissie geheel of gedeeltelijk gegrond wordt bevonden, wordt in het bindend advies tevens bepaald, dat het bedrijf aan de opdrachtgever het door deze ingevolge artikel 8 betaalde klachtengeld geheel of gedeeltelijk moet vergoeden.  
2. Het bepaalde in het eerste lid is eveneens van toepassing indien de commissie de klacht weliswaar ongegrond acht, maar van oordeel is dat het geschil desalniettemin op goede gronden aanhangig is gemaakt.

3. Indien het geschil aanhangig is gemaakt door het bedrijf en de klacht van de opdrachtgever door de commissie geheel of gedeeltelijk ongegrond wordt bevonden, wordt in het bindend advies tevens bepaald, dat de opdrachtgever aan het bedrijf het bedrag geheel of gedeeltelijk moet vergoeden dat hij ingevolge artikel 8 had moeten betalen als hij zelf het geschil aanhangig had gemaakt.

Artikel 22. Behoudens het bepaalde in artikel 21 komen de door partijen ter zake de behandeling van het geschil gemaakte kosten voor hun eigen rekening, tenzij de commissie in bijzondere gevallen anders bepaalt. In een zodanig geval komen voor vergoeding door de geheel of gedeeltelijk in het ongelijk gestelde partij slechts in aanmerking de door de wederpartij in redelijkheid gemaakte kosten en wel tot een maximum van vijfmaal het bedrag dat ingevolge artikel 8, aan de commissie verschuldigd is.

Artikel 23. 1. De voorzitter van de commissie kan uit eigen beweging of op een binnen twee weken na de verzenddatum van het bindend advies door een partij schriftelijk gedaan verzoek een kennelijke reken- of schrijffout in het bindend advies herstellen, dan wel - indien de gegevens genoemd in artikel 16 lid 2 onder a tot en met c onjuist zijn vermeld - tot verbetering van die gegevens overgaan.  
2. Een verzoek als bedoeld in het eerste lid wordt in afschrift aan de wederpartij gezonden en schort de mogelijkheid van tenuitvoerlegging van het bindend advies op, totdat op het verzoek is beslist.  
3. De wederpartij wordt twee weken in de gelegenheid gesteld op het verzoek als bedoeld in het eerste lid te reageren.  
4. Herstel of verbetering geschiedt middels schriftelijke mededeling aan partijen.

### **Geheimhouding, wraking en verschoning**

Artikel 24. De leden van de commissie zijn tot geheimhouding verplicht ten aanzien van alle de partijen betreffende gegevens die hen bij de behandeling van het geschil ter kennis zijn gekomen.

Artikel 25. 1. Elk van de leden van de commissie, die met de behandeling van het geschil belast zijn, kan door één of door beide partijen in het geschil worden gewraakt indien gerechtvaardigde twijfel bestaat aan zijn onpartijdigheid of onafhankelijkheid. Wraking kan worden gedaan uiterlijk binnen een week na de zitting waarop het geschil is behandeld.  
2. Een wrakingsverzoek dient schriftelijk en gemotiveerd ingediend te worden. Tijdens een zitting kan het verzoek ook mondeling worden gedaan, maar dient het verzoek vervolgens uiterlijk binnen een week na zitting schriftelijk en gemotiveerd te worden ingediend. De behandeling van het geschil zal worden aangehouden totdat op het verzoek door de wrakingscommissie is beslist.  
3. Een tijdig wrakingsverzoek wordt voorgelegd aan de wrakingscommissie van de stichting. De wrakingskamer neemt het verzoek tot wraking zo spoedig mogelijk in behandeling. De procedure voor de behandeling van een wrakingsverzoek is vastgelegd in het reglement van de wrakingscommissie van de stichting.  
4. Op grond van feiten of omstandigheden als bedoeld in het eerste lid kan een lid van de commissie zich ter zake van de behandeling van een geschil verschonen. Hij is verplicht dit te doen, indien de beide overige leden van de commissie, die aan de behandeling van het geschil zullen deelnemen, van oordeel zijn dat de bedoelde feiten of omstandigheden zich te zijnen aanzien voordoen.

5. In geval van terechte wraking of verschoning wordt het betrokken lid (of leden) vervangen door een ander lid (of leden) van de commissie.

6. Zodra partijen op de hoogte zijn gesteld van de beslissing van de wrakingscommissie, zal de behandeling van het geschil zo spoedig mogelijk worden voortgezet.

## **Slotbepalingen**

- Artikel 26. 1. Vernietiging van het bindend advies van de commissie kan uitsluitend plaatsvinden door het ter toetsing voor te leggen aan de gewone rechter binnen twee maanden na de verzending van de uitspraak aan partijen. De rechter zal het bindend advies vernietigen, indien de uitspraak in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Door niet binnen voornoemde termijn de uitspraak aan de gewone rechter ter toetsing voor te leggen, wordt de uitspraak onaantastbaar.
2. Indien het bindend advies van de commissie niet binnen twee maanden na verzending ervan door de opdrachtgever is nagekomen en niet ter toetsing aan de gewone rechter is voorgelegd, treedt op verzoek van de zakelijke afnemer de nakomingsgarantieregeling in werking van de opdrachtgever, indien de opdrachtgever daarvan lid is of was ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst waaruit het geschil, waarop het bindend advies betrekking heeft, voortvloeide.
- Artikel 27. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de commissie, met inachtneming van eisen van redelijkheid en billijkheid.
- Artikel 28. De stichting en haar werknemers, de leden van de commissie en de (plaatsvervangend) secretaris zijn niet aansprakelijk voor enig handelen of nalaten met betrekking tot een geschil waarop het onderhavige reglement van toepassing is.