

## Algemene branchevoorwaarden beheer Verenigingen van Eigenaars

Algemene bepalingen volgens het model, vastgesteld door de Stichting Consen, belangenorganisatie voor beroepsmatige beheerders van Verenigingen van Eigenaars, VvE-belang, Vastgoedbelang en NVM VGM, op 15 april 2005 vastgesteld en op 15 april 2005 gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank te Utrecht en aldaar ingeschreven onder nummer 142/2005.

### 1. Definities

- 1.1 VvE: Verenigingen van Eigenaars in de zin van art 5:112 j° 5:124 BW. In deze voorwaarden zullen met de Verenigingen van Eigenaars in de zin van dat artikel worden gelijkgeschakeld Coöperatieve Flatverenigingen en verenigingen in de zin van boek 2 van het BW die als doelstelling hebben gemeenschappelijk beheer en of onderhoud van aan verschillende eigenaars toebehorend onroerend goed.
- 1.2 Beheerder: De beroepsmatige ondernemer die diensten op het gebied van (administratief en / of technisch) beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's.
- 1.3 Bestuurder: De bestuurder die uit hoofde van art 5:131 BW is benoemd door de Vergadering van Eigenaars.
- 1.4 Voorwaarden: Deze algemene branchevoorwaarden beheer Verenigingen van Eigenaars.
- 1.5 Reglement van splitsing: bij een VvE het Reglement van splitsing, bij een Coöperatieve flatvereniging of vereniging als bedoeld in boek 2 BW moet hiervoor worden gelezen "de Statuten".
- 1.6 Vergadering van Eigenaars: bij een VvE de Vergadering van Eigenaars, bij een Coöperatieve flatvereniging of vereniging als bedoeld in boek 2 BW moet hiervoor worden gelezen de algemene vergadering.

### 2 Algemeen

- 2.1 Deze Voorwaarden zijn van toepassing op alle beheerovereenkomsten tussen beheerders en VvE's. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De Voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten.
- 2.2 Beheerder dient er op toe te zien, dat de VvE terzake een geldig vergaderbesluit heeft genomen, alvorens de beheerovereenkomst met de Beheerder wordt gesloten.
- 2.3 Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend en kosteloos, tenzij vooraf anders is overeengekomen. Een overeenkomst tussen de Beheerder en een VvE komt pas tot stand nadat de Beheerder de aan hem verstrekte opdracht schriftelijk heeft bevestigd dan wel door beide partijen een beheerovereenkomst is ondertekend.

- 2.4 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.
- 2.5 Deze voorwaarden zijn slechts van toepassing op de Beheerder die niet tevens Bestuurder is van de VvE.
- 2.6 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren doch kan zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmee zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.
- 2.7 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.
- 2.8 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of nietige of vernietigbare besluitvorming op de hoogte is een waarschuwingsplicht jegens de VvE.
- 2.9 De VvE vrijwaart de Beheerder voor aanspraken van derden uit hoofde van het feit dat gebrekkige besluiten(vorming) dan wel geen of onvoldoende volmacht bestaat behoudens in geval van opzet of grove schuld.
- 2.10 De Beheerder waarschuwt de Bestuurder in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met het Reglement van Splitsing en/of de Wet.

### **3. Contractsduur**

- 3.1 Voor zover uit de beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 3.2 Voor beëindiging van de beheerovereenkomst is opzegging noodzakelijk. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden. De termijn voor opzegging bedraagt minimaal 3 kalendermaanden. Opzegging kan op ieder moment plaatsvinden.

### **4. Administratief/ financieel beheer**

- 4.1 In geval van onjuiste boekingen, het ontbreken van facturen en andere soortgelijke kleine administratieve vergissingen of gebreken aan zijn zijde, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van bovengenoemde kwesties behoudens in geval van opzet of grove schuld.
- 4.2 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de beheerovereenkomst andere afspraken hebben gemaakt.

- 4.3 De administratie wordt in ieder geval ook in papieren vorm bewaard. De termijn van bewaring bedraagt tenminste 7 jaar.
- 4.4 De Beheerder is gehouden jegens de bestuurder van de VvE, haar leden en transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen, mits over de werkzaamheden dienaangaande tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten zijn gemaakt.
- 4.5 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De Beheerder doet wat binnen zijn mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.
- 4.6 De Beheerder zorgt voor het tijdig aanmanen van debiteuren en adviseert de VvE tijdig een vergaderbesluit te nemen tot het treffen van rechtsmaatregelen ter zake.
- 4.7 De Beheerder dient ervoor zorg te dragen dat er een bankrekening wordt aangehouden op naam van de VvE en een afzonderlijke rentedragende spaarrekening op naam van de VvE waarop de reserves van de VvE worden gestort. Deze zal worden geopend onder de bankvoorwaarden die op dat moment gelden. Bij opnamen van de reserverekening dient in ieder geval gehandeld te worden conform het toepasselijke Reglement van Splitsing.
- 4.8 De Beheerder moet 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.

## **5. Technisch beheer**

- 5.1 Alleen indien dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder (tevens) als technisch beheerder op.
- 5.2 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 technisch beheerder van de Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. Tenzij anders overeengekomen behoort het niet tot zijn of haar taak 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 houden. De 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 grove schuld aan de zijde van de Beheerder.

5.3 In de gevallen, dat de Beheerder in opdracht van de vereniging en in uitzondering op de hierboven sub 5.2 omschreven werkzaamheden tevens werkzaamheden verricht, welke resulteren in directievoering, bouwtoezicht, assistentie bij de oplevering, aanbesteding en gunning, het schrijven van bestek en/of besteksdelen, het ontwikkelen van programma van eisen, (voor)ontwerpen en (meerjaren) planningen, zijn op die werkzaamheden de RVOI (Regeling van de verhouding tussen opdrachtgever en adviserend ingenieursbureau) zoals deze golden drie maanden voor het verstrekken van de opdracht van toepassing, inclusief de daarin opgenomen arbitrageclausule overeenkomstig het Reglement van de Commissie van Geschillen van het KIVI (Koninklijk Instituut van Ingenieurs).

## **6. Uitvoering**

6.1 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taak en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelen Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, de Beheerovereenkomst en de besluiten van de VvE.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 De (Bestuurder van de) VvE is verplicht de Beheerder 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 het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de tussen partijen gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

6.5 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht.

6.6 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt, kan een der partijen de overeenkomst ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder aanspraak op enige vorm van schadevergoeding.

## **7. Aansprakelijkheid**

- 7.1 Klachten over de verrichte of te verrichten werkzaamheden dienen door de VvE (of haar Bestuurder) zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk te worden gemeld aan de Beheerder.
- 7.2 Indien naar het oordeel van (de Bestuurder van) de VvE de Beheerder is tekort gekomen in de nakoming van zijn verplichtingen jegens (de Bestuurder van) de VvE, dient de VvE hem in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen.
- 7.3 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen een jaar na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.
- 7.4 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat de Beheerder is uitgegaan van door (de Bestuurder van) de VvE verstrekte onjuiste en /of onvolledige gegevens, tenzij die onjuistheid of onvolledigheid voor hem kenbaar was of behoorde te zijn.
- 7.5 Indien zich bij het uitvoeren van de werkzaamheden een gebeurtenis voordoet die tot aansprakelijkheid van de beheerder leidt, zal die aansprakelijkheid beperkt zijn tot het bedrag waarop de door de Beheerder gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering of aansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico. Bij opzet of bewuste roekeloosheid van de Beheerder geldt deze beperking niet.
- 7.6 De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht. De VvE vrijwaart de Beheerder tegen aanspraken van de individuele appartementseigenaren en/of derden.

## **8. Prijzen en Betaling**

- 8.1 De prijs voor de werkzaamheden als Beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de tussen partijen gesloten beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. Extra werkzaamheden zal de Beheerder in nader overleg in rekening kunnen brengen.
- 8.2 De prijzen van de dienstverlening van de Beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, 2000=100 zoals gepubliceerd door het CBS. Prijsaanpassingen anders dan door indexering zullen door de Beheerder tenminste zes maanden voor het ingaan van de prijsaanpassing aan de VvE worden meegedeeld. Indien de beheerovereenkomst voor bepaalde tijd is aangegaan, kan de overeenkomst binnen drie maanden na ontvangst van deze mededeling door de VvE worden opgezegd conform het bepaalde in 3.2, als ware het een overeenkomst voor onbepaalde tijd.
- 8.3 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 30 dagen na factuurdatum volledig te zijn betaald op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening. Er zal per maand gefactureerd worden.

- 8.4 Indien binnen voornoemde termijn geen volledige betaling plaatsvindt, is de VvE, nadat zij eerst in de gelegenheid is gesteld alsnog binnen een redelijke termijn te betalen, in verzuim.
- 8.5 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 mededeling aan de (Bestuurder van) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 8.6 Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de Beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd ten bedrage van de wettelijke rente vermeerderd met twee punten.
- 8.7 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,- , onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.
- 8.8 Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.

## **9. Beëindiging**

- 9.1 In geval van beëindiging van de beheerovereenkomst, zal de VvE de Beheerder een termijn gunnen van 1 maand na het einde van de overeenkomst teneinde de administratie in zodanige staat te brengen dat zij eenvoudig kan worden overgedragen aan een daartoe door de VvE aan te wijzen derde of haar Bestuurder. Gedurende deze termijn blijft de VvE de gebruikelijke beheervergoeding verschuldigd. Wanneer een kortere opzegtermijn is overeengekomen geldt die overeengekomen kortere termijn. De beheerder is gehouden aan de overdracht van de gegevens aan de opvolgende beheerder of het bestuur collegiaal zijn medewerking te verlenen.
- 9.2 In geval van beëindiging van de overeenkomst is de Beheerder 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 hem verschuldigde bedrag integraal is voldaan.
- 9.3 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de administratie biedt de Beheerder de administratie bij aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging 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.

9.4 Indien de Beheerder vervolgens nog bescheiden voor de VvE ontvangt hoeft zij niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen bescheiden dan doorzenden naar de VvE danwel retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als beheerder optreedt en van het haar bekende correspondentieadres. De beheerder kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

## **10. Geheimhouding**

10.1 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens terzake de VvE en de eigenaren.

## **11. Geschillen**

11.1 Alle geschillen die voortvloeien uit de overeenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de beheerderkantoor houdt.