

Wat is de certificatieregeling VGO-keur?

De certificatieregeling VGO-Keur bestaat sinds 2006 en is bedoeld om bedrijven zich te laten onderscheiden die kennis en ervaring hebben met resultaatgericht samenwerken bij het uitvoeren van vastgoedonderhoud en renovaties. De regeling stelt criteria aan het vastgoedonderhoudsbedrijf. Door aantoonbaar te voldoen aan de criteria kan het bedrijf het keurmerk VGO-keur verwerven. Dit keurmerk is een hulpmiddel voor opdrachtgevers om goede bedrijven te selecteren voor planmatig vastgoedonderhoud aan gebouwen. De erkenningsregeling (ERL) VGO-keur kan worden gedownload van www.vgokeur.nl, of opgevraagd bij het secretariaat van de Stichting Vastgoedonderhoud.

Opvragen certificatieregeling VGO-keur: www.vgokeur.nl of via info@vgokeur.nl

Wie beheert de certificatieregeling VGO-keur?

De Stichting Vastgoedonderhoud (VGO) beheert de certificatieregeling. Dit betekent dat de stichting de criteria van de regeling actueel houdt. De inhoud van de regeling wordt daarbij bepaald door een College van Deskundigen. Dit college is een afspiegeling van de markt en bestaat uit vertegenwoordigers van opdrachtgevers, opdrachtnemers en onafhankelijke experts. Het secretariaat van de Stichting VGO is gevestigd te Waddinxveen, telefoonnummer 0182- 616672, Postbus 30, 2740 AA te Waddinxveen. Contactpersonen zijn Saskia van Zanten en Edwin Meeuwsen.

Wat doet de Stichting VGO?

Alle VGO-bedrijven zijn aangesloten bij de Stichting Vastgoedonderhoud (VGO). Deze stichting zorgt voor de goede werking en brede toepassing van de certificatieregeling VGO-keur. De Stichting beheert de erkenningsregeling, draagt zorg voor een goede uitvoering van de regeling, voorkomt misbruik van het keur en zorgt voor doorontwikkeling van het keurmerk. De Stichting VGO kent een bestuur met onafhankelijk voorzitter Prof.dr.ir. J.W.F. Wamelink, twee bestuurders vanuit opdrachtgevers en twee bestuurders vanuit opdrachtnemers. Een college van Deskundigen bepaalt de inhoud van de regeling. Dit college staat onder leiding van voorzitter prof.dr.ir. V.H. Gruis en bestaat verder uit drie vertegenwoordigers van opdrachtgevers, drie vanuit opdrachtnemers en drie onafhankelijke experts.

Wat is de rol van opdrachtgevers?

Zowel in het bestuur als in het college zijn opdrachtgevers vertegenwoordigd. Daarmee zijn, naast onafhankelijke experts, zowel opdrachtgevers als opdrachtnemers evenredig betrokken. Dit zorgt ervoor dat de ontwikkelingen in de markt evenwichtig worden vertaald in het keurmerk.

Welke instantie zorgt voor certificatie?

De certificatieregeling VGO-keur wordt uitgevoerd door KIWA Nederland B.V. KIWA is een gerenommeerde certificatie-instelling die licentie heeft verkregen om de certificatieregeling VGO-keur uit te voeren. KIWA doet dit onder supervisie van de Stichting VGO. Afspraken zijn gemaakt over de kosten van certificatie en over de regelmatige rapportage aan de stichting over de verleende certificaten. Contactpersoon bij KIWA is mevr. N. van der Waal, unit Bouwmaterialen, 088 998 4616.

De tarieven voor certificering bedragen in 2021:

Normomschrijving	Initiële beoordeling en her-certificatie	Jaarlijkse basisvergoeding na certificatie
Vastgoed Onderhoud conform ERL 0002	€ 3.250,00	€ 599,00
Kosten extra te bezoeken vestiging, per vestiging (Zie Bijlage 4 ERL 0002)	€ 1.464,00	€ 0,00
Coördinatiekosten VGO-Keur	€ 490,00	€ 490,00
Kosten financiële toets per extra gecertificeerde vestiging	€ 270,00	€ 270,00
Kosten bedrijven met 403 verklaring	€ 270,00	€ 270,00
Extra kosten indien de jaarrekening niet tijdig ingeleverd (Zie Par. 4.3.1 ERL)	€ 0,00	€ 360,00
Certificaatkosten, per certificaat	€ 165,00	€ 0,00
Projecttoets*	€ 1.464*	€ 1.464*

*) De projecttoets vindt 1x per 3 jaar plaats. Bij initiële beoordelingen is de projecttoets onderdeel van de initiële beoordeling. Bij her-certificaties wordt de projecttoets uitgevoerd in het 1e of 2e jaar na her-certificatie.

Wat is de looptijd van een certificaat?

Een VGO Certificaat kent een looptijd van 3 jaar. Na 3 jaar dient een herbeoordelingsaudit te worden afgenomen en wordt bij een positieve certificatiebeslissing een nieuw certificaat verstrekt.

Hoe gaat het verlengen van het VGO-certificaat?

Enkele maanden voordat het certificaat afloopt, dient een herbeoordelingsaudit te worden gepland. Hoewel Kiwa hiervoor ook contact opneemt met het bedrijf, blijft het VGO-bedrijf zelf verantwoordelijk voor tijdige uitvoering van de herbeoordelingsaudit. Kiwa

voert de herbeoordelingsaudit uit. Indien aantoonbaar aan alle eisen is voldaan verzorgt Kiwa de verlenging van het VGO-certificaat.

Welke relatie heeft het VGO-bedrijf met de Stichting VGO en welke kosten zijn daaraan verbonden?

De Stichting VGO kent deelnemers. Alle bedrijven die het VGO-keur hebben behaald, zijn automatisch en verplicht deelnemer aan de Stichting VGO. De Stichting beheert niet alleen de VGO-regeling maar is ook verantwoordelijk voor promotie en communicatie. De Stichting VGO werkt met een begroting om de ambities waar te maken, hetgeen in het belang is van alle deelnemers. Derhalve is een bijdrage voor deelnemers vastgesteld op €1200,- per jaar. Bedrijven die voor de eerste maal het VGO-keur hebben behaald, betalen het eerste jaar een bijdrage van €1000,-.

Bedrijven met meerdere vestigingen kunnen deze vestigingen op één certificaat laten vermelden. Voor elke op het certificaat vermelde vestiging, betaalt het bedrijf aanvullend een bijdrage van €250,- per jaar aan de Stichting VGO.

Wat houdt "aspirant-deelnemer VGO" in?

Bedrijven die op weg zijn naar het VGO-keur maar nog niet aantoonbaar voldoen aan alle eisen, komen in aanmerking voor een aspirant-deelnemerschap. Aspirant-deelnemers dienen aan strenge criteria te voldoen. Zo dient het bedrijf een audit uit te laten voeren door een onafhankelijke deskundige, dient een plan van aanpak aanwezig te zijn om te komen tot certificering en dienen regelmatig rapportages te worden overlegd over de vorderingen. Een aspirant-deelnemerschap duurt maximaal twee jaar. Kiwa voert de aspirant-regeling uit.

De bijdrage voor de aspirant-deelnemers aan de Stichting VGO is vastgesteld op €600,- per jaar. Stichting VGO houdt de aspirant-deelnemers op de hoogte van de ontwikkelingen en betreft hen bij de ontwikkelingen.

Aan welke criteria moet het onderhoudsbedrijf voldoen voor VGO-keur?

Het VGO-keur stelt eisen aan:

- Organisatievermogen (toetsing via de VGO-competentiescan)
- RGS-kennis en -ervaring (VGO-competentiescan)
- Financiële gezondheid (financiële toetsing)
- Tevredenheid van de opdrachtgevers (klanttevredenheidsonderzoek)
- Beheerste uitvoering van het realisatieproces (projecttoets)

U kunt de Erkenningrichtlijn, de Competentiescan en de Toelichting op de competentiescan, ophalen via www.vgokeur.nl/downloads

Kennis en ervaring binnen het bedrijf

Kennis en ervaring op gebied van resultaatgericht samenwerken worden getoetst aan de hand van het doorlopen van de zogeheten Competentiescan. Dit is een bestand dat kan worden gedownload vanaf www.vgokeur.nl. Tijdens de audit vult KIWA deze competentiescan in. De scan wordt eenmaal per drie jaar uitgevoerd.

De competentiescan is gebaseerd op de publicatie "Leidraad Resultaatgericht Samenwerken bij Investeren en Onderhoud (RGS)" en toetst of het bedrijf het hierin omschreven RGS-proces beheerst.

De competentiescan maakt voor het behalen van het VGO-keur onderscheid tussen:

- Must-vragen: deze dienen allemaal "grotendeels van toepassing" of "geheel van toepassing" te zijn.
- Gewone vragen: deze moeten minimaal "beperkt van toepassing" zijn.
- Extra vragen: mogen "niet van toepassing" zijn. Dit zijn vragen waarvoor het bedrijf afhankelijk is van de ruimte die een opdrachtgever biedt, bijvoorbeeld het werken met een modelwoning.

De goedkeuringseisen zijn:

- 100% op alle must-vragen: alle must-vragen moeten tenminste "grotendeels van toepassing" of "geheel van toepassing" zijn.
- 60% score: Tenminste 60% van alle gewone vragen plus alle extra vragen dient "grotendeels van toepassing" of "geheel van toepassing" zijn.

Daarnaast kent de competentiescan Ontwikkelvragen. Dit zijn vragen die niet van invloed zijn op het al dan niet behalen van het VGO-keur, maar die wel laten zien op welke onderdelen een bedrijf zich kan ontwikkelen. Er is geen minimale score voor deze vragen vereist.

Toelichting op de Competentiescan

Dit openbare document vermeldt per vraag van de competentiescan: het doel van de vraag, de kernwoorden, verwijzingen naar de relevante onderdelen uit de Leidraad RGS, de wijze van aantonen en wat voor soort vraag het betreft (gewone vraag, must vraag, extra vraag of ontwikkelvraag). Met de toelichting kunnen bedrijven zich voorbereiden op de audit, waarmee de toelichting bijdraagt aan de ontwikkeling van de VGO-bedrijven.

De financiële gezondheid van het bedrijf

De prestatie-eisen die voor VGO tenminste moeten worden behaald om in aanmerking te komen voor het keurmerk bedragen:

	Solvabiliteit	Rentabiliteit	Current ratio
Alle jaren t/m 2016	≥ 20%	≥ 1%	Geen eis
Boekjaar 2017	≥ 21%	≥ 1%	≥ 1,2
Boekjaar 2018	≥ 22%	≥ 1%	≥ 1,2
Boekjaar 2019	≥ 23%	≥ 1%	≥ 1,2
Boekjaar 2020	≥ 24%	≥ 1%	≥ 1,2
Boekjaar 2021 en verder	≥ 25%	≥ 1%	≥ 1,2

Deze percentages gelden voor 3 van de laatste 5 jaren tot beoordeling. De financiële toets wordt in verband met het belang dat opdrachtgevers eraan hechten jaarlijks uitgevoerd.

N.B.: De ERL bevat een volledige omschrijving van de financiële eisen alsmede de definitie en berekeningswijzen van de criteria.

De tevredenheid van de opdrachtgevers van het bedrijf

Een VGO-bedrijf dient goed te scoren op het gebied van opdrachtgeverstevredenheid. Dit wordt gemeten door KIWA bij tien willekeurig benaderde opdrachtgevers, behorende tot de 25 grootste opdrachtgevers. De totale klanttevredenheid dient groter te zijn dan 3,5 op een schaal van nul tot vijf. Het klanttevredenheidsonderzoek wordt eenmaal per drie jaar uitgevoerd.

Beheerste uitvoering van het realisatieproces

VGO Keur stelt eisen aan de beheerste uitvoering van het realisatieproces en voert daartoe een zogenaamde Projecttoets uit. Centraal staat de vraag: 'beheerst het bedrijf het uitvoerend proces voldoende?'

KIWA voert de Projecttoets eens in de drie jaar uit volgens de principes van een 'ghost shopper'. De 'ghost shopper' krijgt toegang tot het project inclusief alle informatie. De toets beperkt zich uitsluitend tot de uitvoering op de bouwplaats. De Leidraad RGS vormt het toetsingskader van de

projecttoets. De projecttoets volgt de algemeen gangbare procesfasen in de uitvoering:

1. Overdracht en projectplan/uitvoeringsplan (inclusief keuringsplan)
2. Uitvoering
3. Voortgangsbewaking
4. Interne oplevering
5. Aanvangskeuring.

Het eindoordeel van de projecttoets dient 'voldoende' te zijn.

Wie bepaalt de criteria waaraan moet worden voldaan?

Een college van deskundigen bepaalt de inhoud van de regeling. In dit college zijn opdrachtgevers (3 personen), opdrachtnemers (3 personen) en deskundigen (3 personen) evenredig vertegenwoordigd. Onafhankelijk voorzitter van het college is de heer Prof. Dr. Ir. V.H. Gruis, Hoogleraar Housing Management aan de TU Delft.

Bestaat er een handboek op het gebied van resultaatgericht samenwerken?

Op 28 maart 2013 is de nieuwe Leidraad Resultaatgericht Samenwerken bij Investeren en Onderhoud (RGS) gelanceerd. Deze Leidraad is geactualiseerd in maart 2015. Op deze Leidraad is het VGO-keur gebaseerd.

In dit handboek zijn de volgende uitgaven samengevoegd:

- Handboek Prestatiegericht Samenwerken bij Investeren en Onderhoud (PGS). Uitgave: SBRCURNET
- Rapport RGVO Resultaatgericht Vastgoedonderhoud Renovatie en Nieuwbouw. Uitgave: TNO
- Leidraad Resultaatgericht Vastgoedonderhoud. Uitgave: OnderhoudNL (voorheen FOSAG).

De Leidraad ResultaatGericht Samenwerken bij Investeren en Onderhoud (RGS) vervangt voornoemde uitgaven.

De Leidraad is een gezamenlijke productie van TNO en OnderhoudNL en wordt uitgegeven door de Stichting RGS. De Leidraad is gratis te downloaden vanaf www.rgsnl.nl/publicaties/

De Leidraad is ook als boek verkrijgbaar tegen €50,= excl. BTW en verzendkosten.

Welke stappen moet een bedrijf doorlopen om het VGO-keur te behalen?

Wij adviseren de volgende stappen:

- Doorloop de competentiescan en leg de financiële resultaten van de laatste vijf boekjaren naast de financiële eisen van het VGO-keur.
 - Indien u in deze zelftest meent nog niet voldoende te scoren, kunt u eventueel contact opnemen met een ervaren RGS-adviseur die al eerder bedrijven heeft begeleid naar VGO-certificatie.
 - Indien u tot het inzicht komt dat u klaar bent voor certificatie zijn er twee mogelijkheden.
 - a. Indien u reeds aantoonbare ervaring heeft met het resultaatgericht uitvoeren van onderhouds- en renovatieprojecten kunt u overwegen op te gaan voor het VGO-keur. Die ervaring dient tenminste te bestaan uit drie uitgevoerde RGS-projecten. U kunt dan contact opnemen met KIWA voor certificatie.
 - b. Indien u nog geen aantoonbare ervaring heeft maar wel gaat starten met uw eerste concrete proefproject waarna er meer zullen volgen, kunt u overwegen op te gaan voor aspirant deelnemerschap VGO. U kunt zich dan aanmelden als aspirant-deelnemer via het aanmeldingsformulier, te vinden op de VGO-website: www.vgokeur.nl/downloads

Contactgegevens en informatieverstrekking:

Stichting VGO: secretariaat en informatiepunt:
Saskia van Zanten
info@vgokeur.nl
Tel. 0182-571444

Edwin Meeuwsen
e.meeuwsen@onderhoudNL.nl
tel 0182-556123

KIWA: Informatie en offerte voor certificatie:
mevr. Nicky van der Waal
nicky.van.der.waal@kiwa.nl
tel. 088 998 4616