

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.

Het VGO-keur is het enige door stichting Resultaatgerit Samenwerken erkende keurmerk waarmee bedrijven aan kunnen tonen dat zij de RGS-werkwijze aantoonbaar beheersen.

De erkenningsregeling (ERL) VGO-keur kan worden gedownload van <https://www.vgokeur.nl/downloads/> of opgevraagd bij het secretariaat van stichting Vastgoedonderhoud via info@vgokeur.nl of 0182- 616672.

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 Meeuwssen.

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 dr.ir. A. Straub en bestaat 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 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 Building and Civil Engineering, 088 998 4616.

De tarieven voor certificering bedragen in 2023:

Normomschrijving	Initiële beoordeling en her-certificatie	Jaarlijkse basisvergoeding na certificatie
Vastgoed Onderhoud conform ERL 0002	€ 3.675,00	€ 666,00
Kosten extra te bezoeken vestiging, per vestiging (Zie Bijlage 4 ERL 0002)	€ 1.656,00	€ 0,00
Coördinatiekosten VGO-Keur	€ 545,00	€ 545,00
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	€ 175,00	€ 175,00
Projecttoets*	€ 1.656,00*	€ 1.656,00*

*) De projecttoets vindt 1x per 3 jaar plaats. Bij initiële beoordelingen is de projecttoets onderdeel van de initiële beoordeling. Bij her-certificatie 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 ingepland. 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. De bijdrage van deelnemers aan de stichting is 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 criteria te voldoen zoals opgenomen in de "Aspirantregeling" welke als download beschikbaar is via <https://www.vgokeur.nl/downloads/>. Deze criteria omvatten onder meer het indienen van een nul-audit uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige, indienen van een plan van aanpak om te komen tot certificering en het indienen van periodieke voorgangsrapportages. 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:

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

U kunt de Erkenningsrichtlijn, de Competentiescan en de Toelichting op de competentiescan, downloaden 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 <https://www.vgokeur.nl/downloads/>. Tijdens de audit vult KIWA deze competentiescan in. De scan wordt eenmaal per drie jaar afgenomen.

De competentiescan is gebaseerd op de publicatie "Leidraad Resultaatgericht Samenwerken, Duurzaam samenwerken bij onderhouden en investeren in vastgoed" (april 2021) en toetst of het bedrijf het hierin omschreven RGS-proces beheerst. Deze publicatie is gratis verkrijgbaar via de website van de stichting RGS, via <https://www.rgsnl.nl/publicaties/>

De competentiescan toetst het bedrijf op 22 competenties, bestaande uit 15 gewone competenties en 7 ontwikkelcompetenties. De 7 ontwikkelcompetenties zijn uitsluitend bedoeld om het ontwikkelpotentieel voor het bedrijf inzichtelijk te maken. Deze competenties zijn niet nodig voor het behalen van het VGO-keur.

De goedkeuringscriteria hebben uitsluitend betrekking op de 'gewone competenties' en zijn als volgt:

- Tenminste 12 gewone competenties dienen grotendeels of geheel aantoonbaar te zijn en derhalve een 3 of 4 te scoren.
- Maximaal 3 gewone competenties mogen tenminste beperkt aantoonbaar te zijn, derhalve een 2 scoren, mits deze niet in dezelfde procesfase voorkomen en mits in elke fase tenminste 1 gewone competentie een 3 of 4 scoort.
- Een gewone competentie mag nooit een 1 scoren.

Toelichting op de Competentiescan

Met dit openbare document kunnen bedrijven zich voorbereiden op de audit, waarmee de toelichting bijdraagt aan de ontwikkeling van de VGO-bedrijven. De toelichting vermeldt per competentie het doel ervan, beschrijving van de competentie, voorbeeldvragen voor auditoren, de

mogelijke wijze van aantonen en verwijzingen naar de relevante onderdelen uit de Leidraad RGS.

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	Rendement	Current ratio
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 jaarlijks uitgevoerd. De ERL bevat een volledige omschrijving van de financiële eisen alsmede de definities 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. Het klanttevredenheidsonderzoek wordt uitgevoerd door KIWA bij tien willekeurig benaderde opdrachtgevers, behorende tot de 25 grootste opdrachtgevers van het bedrijf. De vragen van het klanttevredenheidsonderzoek zijn onderverdeeld in 5 clusters, te weten: 'projectvoorbereiding', 'projectuitvoering', 'samenwerkingsvaardigheden', 'algemeen beeld' en 'open vragen'. De gemiddelden van de clusters 'projectvoorbereiding', 'projectuitvoering' en 'samenwerkingsvaardigheden' dienen elk groter of gelijk te zijn dan 3,5 op een schaal van 0 tot 5 en 'algemeen beeld' dient tenminste rapportcijfer 7 te scoren.

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. De toets beperkt zich uitsluitend tot de uitvoering op de bouwplaats. De projecttoets volgt de algemeen gangbare procesfasen in de uitvoering en sluit aan op het RGS Procesmodel fase V Projectuitvoering (zie Leidraad RGS 2021 par. 3.6). De projecttoets kent de volgende indeling:

1. Interne overdracht
2. Uitvoering, inclusief Veiligheid, Gezondheid en Milieu (VGM)
3. Voortgangsbewaking
4. Eindcontrole

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 Dr. Ir. A. Straub, hoofddocent Publiek opdrachtgeverschap in de bouw aan de TU Delft.

Bestaat er een handboek op het gebied van resultaatgericht samenwerken?

Op 13 april 2021 is de nieuwe "Leidraad Resultaatgericht Samenwerken, Duurzaam samenwerken bij onderhouden en investeren in vastgoed" gelanceerd. Op deze Leidraad is het VGO-keur gebaseerd.

De Leidraad is een gezamenlijke productie van stichting RGS, Aedes, OnderhoudNL, Bouwend Nederland en TNO 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. 0182-616672

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