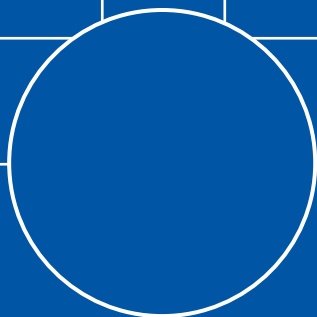


**120 jaar**

**NVM**



# 120 jaar

# NVM

De afgelopen 120 jaar kende geen grenzen. Het ging elke dag over de verbinding tussen professionals die elkaar wisten te vinden. Zo zijn we samen in staat gebleken om dromen van mensen te faciliteren.

Een voortdurende drang naar vooruitgang van makelaars en taxateurs speelde een belangrijke rol in hoe Nederland zich heeft gevormd. Het maakt de impact van ons vak over 120 jaar substantieel groot. Daar mogen we trots op zijn met elkaar.

In 2019 staan we stil bij onze roemrijke historie en kijken we tegelijkertijd vooruit: de volgende 120 jaar wacht op ons.

**2019**

**De toekomst start vandaag, met uw ambitie en de ideeën die daarbij horen. Schrijf ze op en deel ze. Samen zorgen we voor de vooruitgang van ons vak. NVM Future noemen we dat.**



# Oprichting & woningwet



G. van der Laan jr.



## 1898

Oprichting NBM: Nederlandse Bond voor Makelaars in Onroerende Goederen start als verbond van een groep van elf makelaars, op 28 juli 1898 in hotel l'Europe in Utrecht. De NBM is een initiatief van de Groningse makelaar G. van der Laan jr. Aansluiting van voorbeeldige collega's is het doel. Het lidmaatschap is kantoorgebonden.

## 1901

Invoering Woningwet, ter bevordering van de bouw van goede woningen en het tegengaan van slechte en ongezonde woningen.



1 miljoen mensen wonen in sloppen en stegen in Nederland.



## 1901

Minister H. Goeman Borgesius schreef het wetsvoorstel.



## 1838

Invoering Wetboek van Koophandel; Makelaar is een door het plaatselijke bestuur aangestelde tussenpersoon.

# Eerste Wereldoorlog

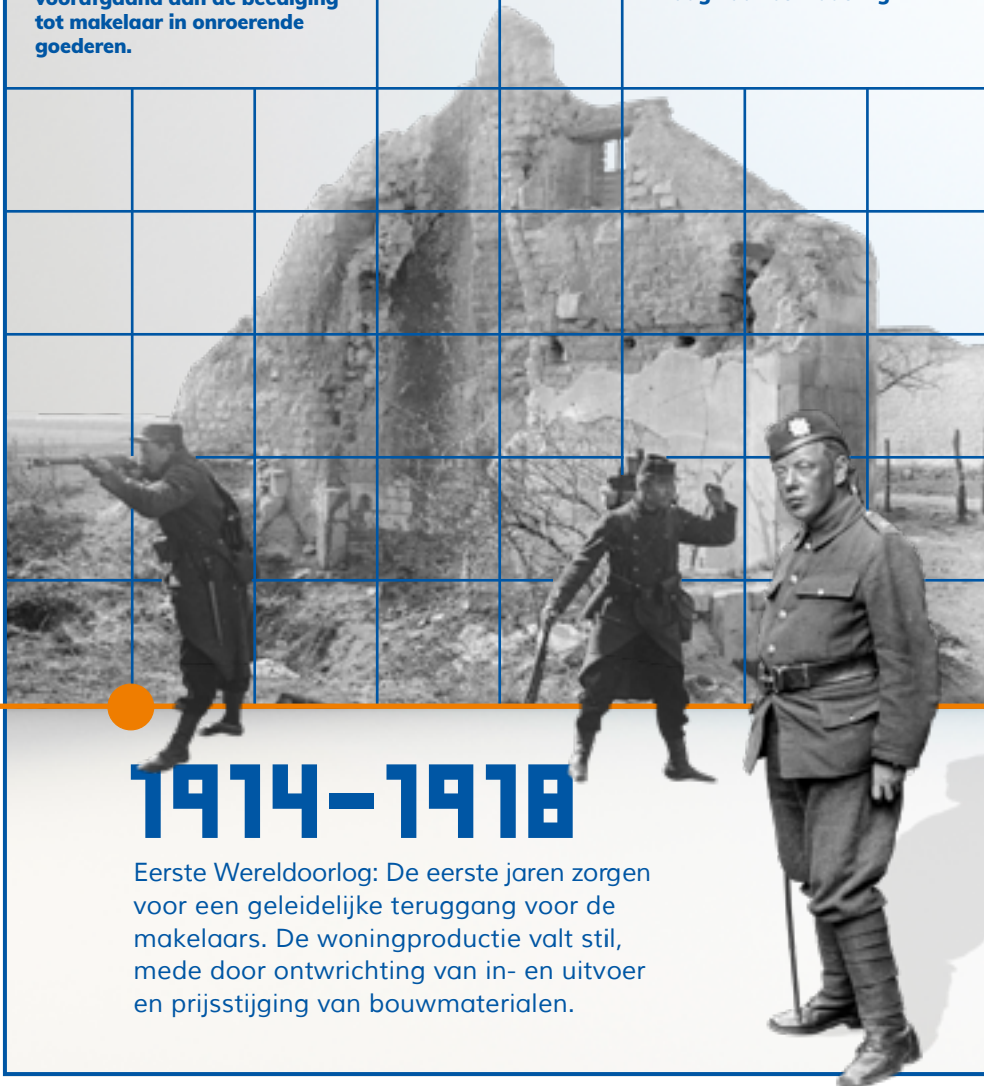
## & ontwikkeling van het vak

**1922**

Wetswijziging makelaardij: een advies van de Kamer van Koophandel is noodzakelijk voorafgaand aan de beëdiging tot makelaar in onroerende goederen.

**1919**

Na de Eerste Wereldoorlog neemt de onroerendgoedmarkt een grote vlucht en stijgt de vraag naar bemiddeling.



**1914-1918**

Eerste Wereldoorlog: De eerste jaren zorgen voor een geleidelijke teruggang voor de makelaars. De woningproductie valt stil, mede door ontwrichting van in- en uitvoer en prijsstijging van bouwmaterialen.

**1919**

Vrouwenkiesrecht wordt ingevoerd in Nederland. NBM is direct trendsetter en nodigt de vrouwen van de leden uit bij de ledenvergadering.



Amsterdam groeit. De Indische Buurt en andere wijken worden gebouwd.



**1926**

Er ontstaat discussie over de grote toename van makelaars met gebrekkige scholing. Een cursus vakbekwaamheid wordt ingevoerd. Beunhazen zijn niet meer welkom.



Theodorus Heemkerk: minister van Binnenlandse Zaken en grondlegger van de Armenwet.

**1928**

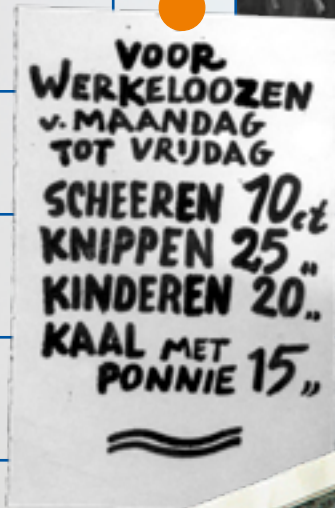
Olympische Spelen in Amsterdam. Nieuwbouw wordt in de Stadionbuurt speciaal voor dit evenement gebouwd. De woningen bieden onderdak aan sporters en toeschouwers.

# Crisis en

# werkloosheid

**1934**

Het Program van Actie wordt opgesteld: een pleidooi voor betere wettelijke regelgeving, consolidering en uitbreiding van de bond. Een propagandist wordt aangesteld om nieuwe leden te werven.



**1929**

NBM-leden in dezelfde plaats of regio kunnen voortaan samen een afdeling vormen. Ook andere plaatselijke makelaarsverenigingen kunnen zich aansluiten bij de NBM.

**1929**

In oktober storten de aandelenkoersen op Wall Street in. Na de beurskrach breken de crisisjaren uit.



**1930-1935**

De makelaardij lijdt. Er zijn fors minder transacties, terwijl het aantal makelaars en beunhazen flink toeneemt. Na 1935 keert het vertrouwen langzaam terug.

**1935**

Dieptepunt van de werkloosheid in Nederland. 600.000 mensen van de 8 miljoen Nederlanders is werkloos, wat neerkomt op 20 procent van de beroepsbevolking.



**1936**

en verder: Levensverzekeringsmaatschappijen gaan meer beleggen in huizen. Het fenomeen woningbureau als bemiddelaar tussen huurder en verhuurder doet zijn intrede.

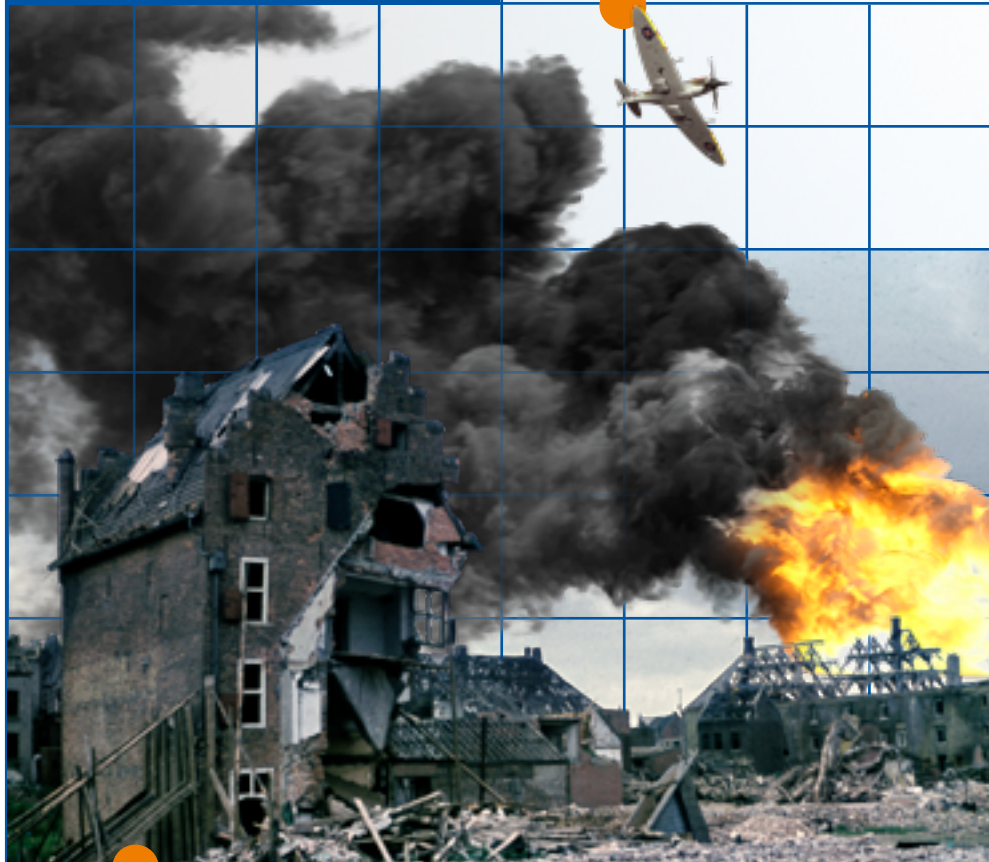


**1938**

Mede door het Program van Actie wordt de extreme toename van het aantal makelaars op de markt ingedamd.

# Tweede

# Wereldoorlog



## 1940

In hotel Krasnapolsky, in Amsterdam, vindt op 27 juli de eerste ledenvergadering sinds het uitbreken van de oorlog plaats. Er wordt een fonds opgericht dat familie bijstaat bij het overlijden van een NBM-lid.

## 1940 - 1945

Nederland lijdt onder de Duitse bezetting. 14 mei 1940 wordt Rotterdam gebombardeerd. 80 duizend mensen worden dakloos.

## 1941 - 1942

Verschillende afdelingen moeten (deels) de activiteiten staken. Duitsers richten Vakgroep Tusschenpersonen in Onroerende Goederen op, met een verplichte aansluiting. Andere bonden worden verboden.

## 1940 - 1945

Ondanks beperkende maatregelen gaat de onroerendgoedmarkt in de beginjaren van de oorlog door. De groei van makelaars en bemiddelaars houdt aan.



Toespraken van koningin Wilhelmina op Radio Oranje geven het volk moed.

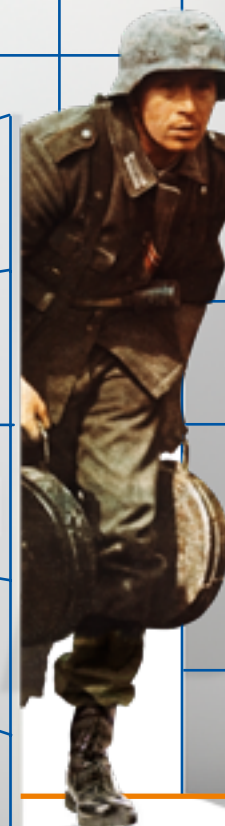


## 1940 - 1945

De bedrijvigheid in onroerend goed daalt naar een minimum. De omzet van de meeste makelaars valt stil. Veel leegstaande huizen worden gesloopt voor hout als brandstof.

## 1942

Een eenmalige buitengewone ledenvergadering vindt plaats in februari. Een poging om verschillende makelaarsbonden te laten samenwerken als front tegen de bezetter mislukt.



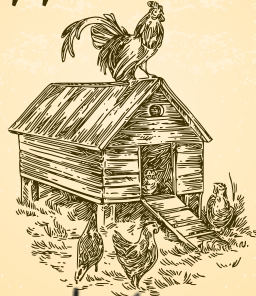
# Wederopbouw

**1946**

Tijdens een bijeenkomst van NBM-leden wordt unaniem gestemd voor een herleving van de NBM.



*Menschen  
wonen zelfs in  
kippenhokken*



**1945**

Er is woningnood: woningen en gebouwen zijn vernietigd, terwijl er in de oorlog vrijwel niets is bijgebouwd.



**1945**

Op 8 november komt het oude hoofdbestuur van NBM voor het eerst weer bijeen. Wat te doen? De NBM voortzetten of doorgaan met de Vakgroep, die door de Duitsers in het leven is geroepen?

A. van Loon,  
voorzitter NBM  
1931-1957



**1949**

Indonesië wordt onafhankelijk en Molukkers komen in de jaren erna naar Nederland. Ze worden gehuisvest in barakken. De Nederlandse overheid houdt er twintig jaar rekening mee dat de Molukkers hier tijdelijk verblijven. Hierdoor is van integratie geen sprake.

**1947**

Er vindt een zuivering plaats van makelaars die 'fout' waren in de oorlog. NBM wordt onderdeel van de Vakgroep.

**1945 - 1950**

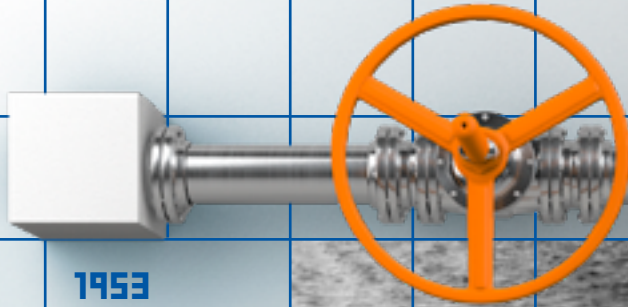
Nederlanders, vooral agrariërs, emigreren naar Canada en Australië. Naar ons land komen mensen uit Italië, Griekenland en Joegoslavië.



# Schaalvergroting

**1953**

Vakgroep en NBM fuseren in de Nederlandse Federatie van Makelaars in Onroerende Goederen. Het vertrouwen keert terug en het leden-tal en het aantal afdelingen nemen toe.



**1953**

De Watersnood-ramp: delen van Zeeland en Zuid-Holland lopen onder water.



**1950**

De welvaart en woningvoorraad nemen toe. Toch blijft er woning-nood. Beleggers zijn weer actief op de woningmarkt en schakelen vaker makelaars in.

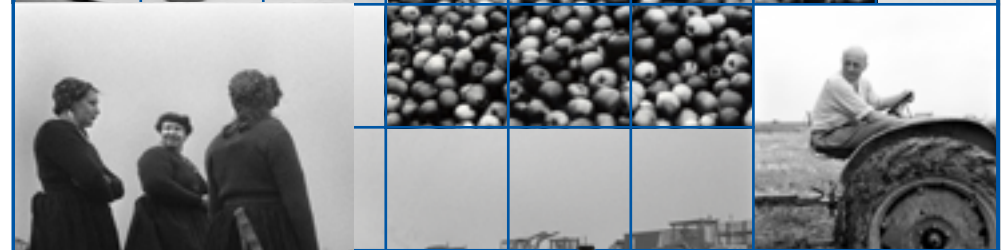
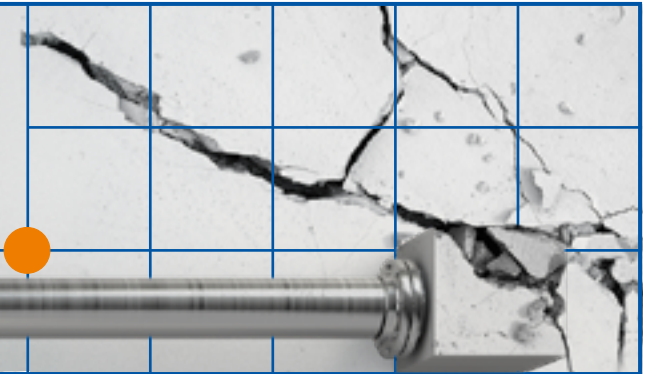


**1952**

Eerste uitgave van het zak-boekje, de voorloper van de huidige NVM-kantooragenda, inclusief de volledige overzichtslijst van leden.

**1959 - 2019**

Ontdekking gasbelveld in Slochteren. Deze vondst heeft grote impact. Van economisch gewin tot en met verzakkingen en waardedaling van de wonin-gen door (aard)bevingen.



**JAREN 50**

Er vindt schaal-vergroting van de landbouw plaats. Veel boerenbedrijven verdwijnen of worden overgenomen. Het is de start van een profes-sionalisering die niet meer stopt.





# Consumptiemaatschappij

## en migratie

**1963**

Start van de professionele projectontwikkeling en commercieel vastgoed in Nederland, met de ontwikkeling van Hoog Catharijne.



**1963**

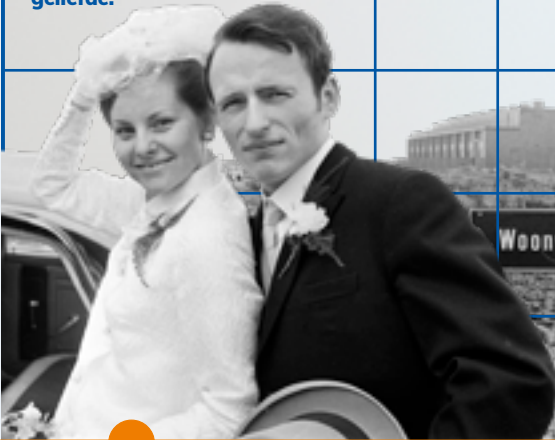
NBM richt Stichting Opleiding Makelaardij (SOM) op.

**1965**

Invoering landelijk taxatietarief, beheerstarief en hypotheekbemiddelings-tarief.

**1967**

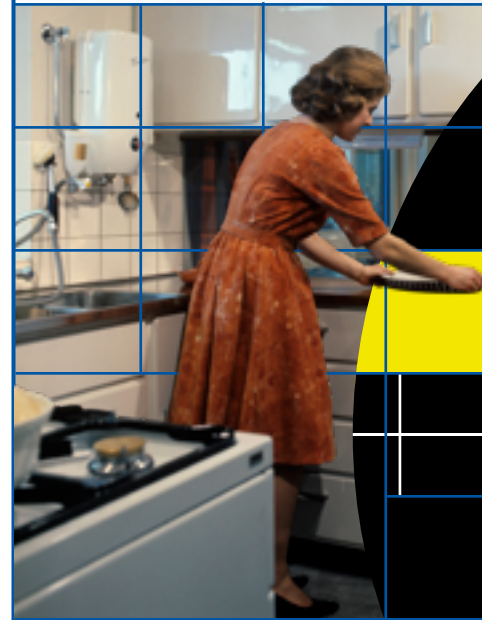
De eerste bewoners van Lelystad betrekken hun nieuwbouwwoningen. Drogist Oudshoorn besluit direct te trouwen met zijn geliefde.



**1957 - 1965**

Krapte op de woningmarkt leidt tot extreme prijsstijgingen. Makelaars krijgen het verwijt dat hun gewin te hoog is, omdat de courtage aan de verkoopprijs gerelateerd is.

Showroom in Rotterdam waar "modelwonen" wordt uitgelegd. Een ideaal van licht, lucht en ruimte.



**GEEN SIGNA**

**00:00**

**1967**

Introductie kleurentelevisie.

**1967**

Beroepsbescherming verdwijnt. Iedereen mag bemiddelen in onroerend goed.



**1960-1965**

Arbeidsmigranten beantwoorden de vraag naar goedkope krachten in de industrie.

**1966**

Start aanbouw Bijlmermeer: eerste grootschalige hoogbouw, 10-hoog, in ons land.



NVM

# Commercieel

Demonstratie tegen Hoog Catharijne op de dag van de opening, 24 september 1973.

# vastgoed



**1969**

Bemiddelaars zonder makelaars-titel schieten als paddenstoelen uit de grond.



Cor van Zadelhoff richt Zadelhoff Makelaars op. Hij is de grondlegger van de professionele makelaardij in commercieel vastgoed.

**1968**

**1973**

De invoering van de onroerendgoed-belasting.

# 1946 - 1970

Met 1,8 miljoen nieuwe woningen sinds 1946 lijkt de woningnood verleden tijd. Toch zijn er problemen met het huurprijsspeil, belemmeringen bij de doorstroming naar koophuizen en de kwaliteit van het snel gebouwde naoorlogse vastgoed.

**1975**

Suriname wordt onafhankelijk en 40.000 Surinamers emigreren in dat jaar naar Nederland. Daar worden ze regelmatig geweerd uit stadswijken en kraken met steun van de Amsterdamse kraakbeweging lege appartementen in de Bijlmer.



**1973**

Tot aan Japan komen collega's een kijkje nemen naar het Makeelaars Computer-Centrum (MCC), dat geautomatiseerde data-uitwisseling tussen NBM-leden mogelijk maakt.



**1973**

Eerste fase geopend van Hoog Catharijne, wat later het grootste winkelcentrum van Nederland wordt.



**1978**

Opening winkelcentrum en kantorencomplex Babylon. Investering: 120 miljoen gulden.



**1999**

Eerste paal van een icoon op de Zuidas: ING House.

# Media & politiek

**1978**  
Oprichting van de Stichting Garantie-regeling NBM.

**1979**  
Oprichting van de twee secties Agrarische objecten en Bedrijfs Onroerend Goed.



## Een nieuw medium gaat van start



**1975**  
NBM brengt tijdschrift 'Woongaard' met een overzicht van het woningaanbod.

**1974**

Op 24 mei verschijnt de eerste uitgave van De Vastgoedmarkt, met Dirk Rompelman als hoofdredacteur.

**1977**  
Er komen Kamervragen over de makelaarsstarieven, deze worden in overleg met NBM verlaagd naar 18 procent.



**1979**  
NBM-leden zijn voortaan verplicht via de centrale computer data uit te wisselen aan het nieuwe Makelaars-DienstenCentrum (MDC).



**1976**  
Eerste bewoners gaan in Almere wonen. Amsterdammers ontdekken ook Purmerend, Hoorn en de rest van Noord-Holland.



**1977**  
Door grondspeculaties wordt grond steeds duurder. Met als gevolg de val van Kabinet-Den Uyl, op grondpolitiek.

**1978**  
Oprichting van de secties Hypotheken en Financiën.



# Rode cijfers

## en faillissementen

GEEN  
WONING  
GEEN  
KRONING



1979  
De tweede  
oliecrisis  
breekt uit.

1980

30 april 1980, inauguratie van koningin Beatrix, met rellen en demonstranten met de leus 'Geen woning, geen kroning'.

1979

Professor Hofstra adviseert het kabinet-Van Agt om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen. Daarop stort de woningmarkt in. Prijzen kelderen met minstens 30 procent.



## BEGIN JAREN 80

De regering verlaagt de lonen en uitkeringen. Heel veel mensen kunnen hun hypotheek niet meer betalen en moeten hun huis gedwongen verkopen met een forse schuld.

1981

Piek van de hypotheekrente, van bijna 14 procent!

14%

1980

Nieuwbouwkantoor NBM geopend in Nieuwegein.



69%

1980

69 procent van de makelaarskantoren schrijft rode cijfers; een aantal makelaarskantoren moet noodgedwongen de deuren sluiten.

# Eendracht

## maakt machtig



**1984**  
Melkquotum wordt  
ingevoerd om de  
boterberg tegen te  
gaan.

**1984**  
De prijzenbeschik-  
king wordt afge-  
schikt, op grond  
waarvan makelaars  
volgens vaste tarie-  
ven moeten werken.

**1989**  
Het marktaandeel  
voor makelaars in  
de hypotheek-  
bemiddeling stijgt  
naar bijna 25  
procent.

25%

**1984**  
Introductie van het  
Stappenplan, dat  
voor de consument  
het aanbod van  
hypotheken in  
kaart brengt.



**1984**  
Er komt een erecode  
en tweezijdige  
bemiddeling wordt  
verboden, evenals  
risicodragende  
projectontwikkeling.



Peter Jager

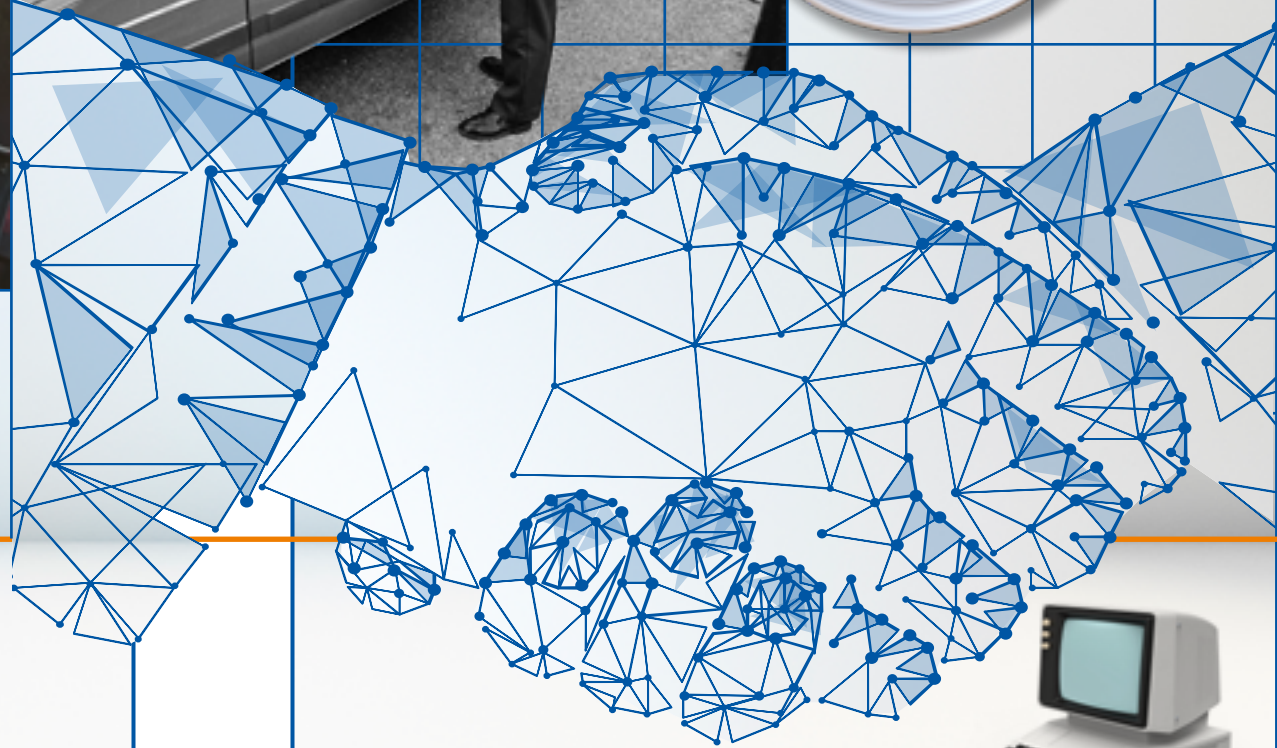
# 1984

Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)  
wordt geboren in een fusie van de NBM en de  
MVA. De eerste NVM-voorzitter is Peter Jager.

**1985**  
Verdrag van Schen-  
gen: vrij verkeer van  
personen mogelijk  
van en naar bepaal-  
de Europese landen.



**1988**  
Het Nederlands  
elftal wordt Europees  
Kampioen. Tijdens  
de huldiging in de  
Amsterdamse grach-  
ten gaan woonboten  
bijna kopje onder  
tijdens de feest-  
vreugde.



**1986**  
180 makelaarskantoren werken  
met een pc van circa 11 duizend  
gulden, met een opslagcapaciteit  
van 1.000 MB.



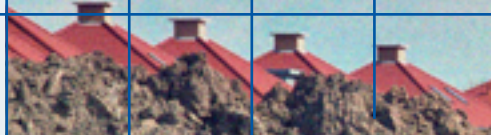
# Mobiele telefonie

**1991**

Na Wonen, Commercieel Vastgoed en Agrarisch onroerend goed wordt een vierde sectie opgericht: Vastgoedmanagement.

## JAREN 90

Start van grootschalige binnenstedelijke herontwikkelingen tot multifunctionele gebieden. Nederland is voorloper. De Resident is een succesvol voorbeeld in Den Haag.



**1990**

Zweedse beleggers investeren voor honderden miljoenen gulden in commercieel vastgoed in Nederland.



**1992**

Nokia komt met de eerste mobiele telefoon (type 1110) voor de massa op de markt. Het toestel weegt net geen halve kilo.

**1990**

NVM introduceert een hypotheekadviesformule: NVM Hypotheekshop.

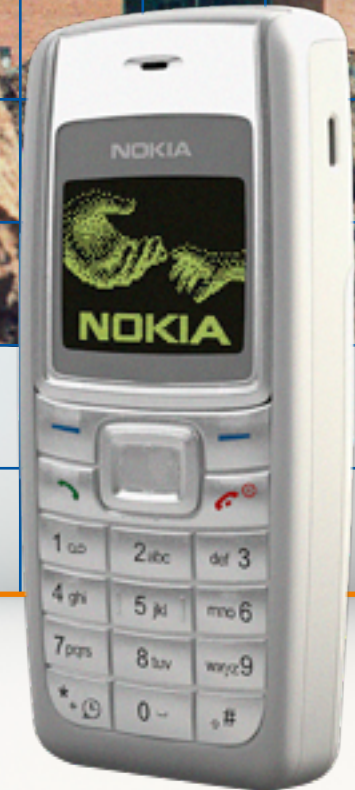
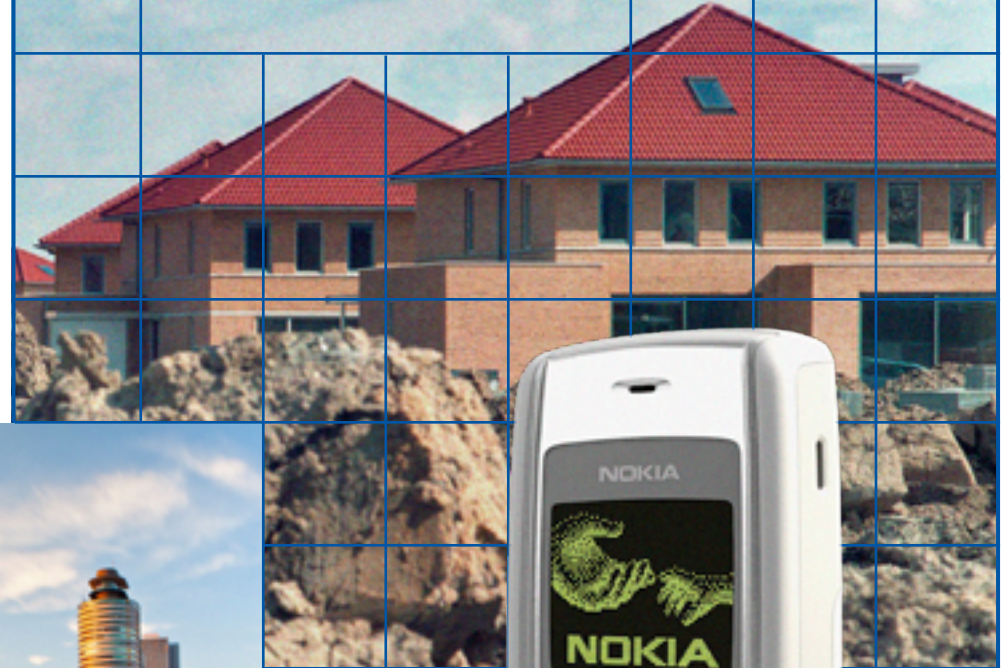


**1992**

Wijziging van de NVM-koopakte. Kopers krijgen drie dagen bedenktijd na een schriftelijke overeenkomst.

**1991**

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex): uitgangspunten woningbouw 1995 – 2005, met het oog op uitbreiding van kleine en grotere steden.



# Digitale voortgang

1995

Duitse beleggers en financiers komen op grote schaal op de Nederlandse commercieel vastgoedmarkt.



## HALVERWEGE JAREN 90

De vier secties veranderen in vier vakgroepen. De vakgroepen krijgen ieder een eigen structuur. NVM blijft formeel één vereniging.

1994

NVM laat de vaste tarieven los.

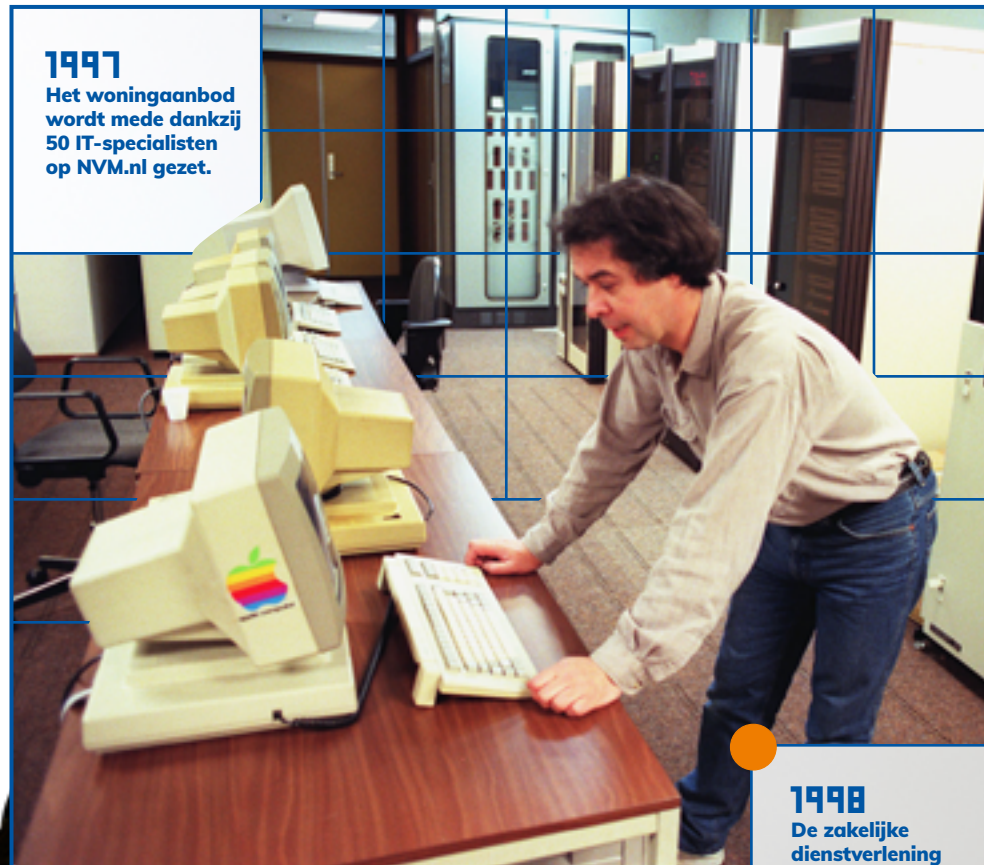
1993

Op 1 mei wordt internet toegankelijk voor het publiek via XS4ALL.



1997

Het woningaanbod wordt mede dankzij 50 IT-specialisten op NVM.nl gezet.



## EIND JAREN 90

De NVM-adviestarieven worden door de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) verboden.

1997

NVM-Hypotheekshop gaat zelfstandig verder, los van de NVM, en heet voortaan Hypotheekshop.

1998

De zakelijke dienstverlening groeit snel en er is schaarste aan kantorenaanbod op toplocaties. Huren stijgen tot ver boven het inflatieniveau.



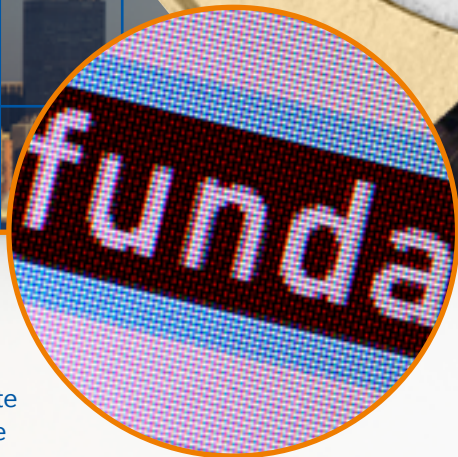
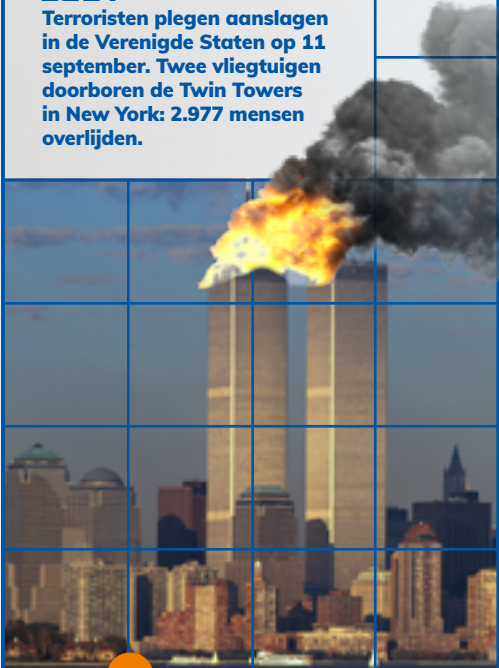
# Nieuw bloed

**2001**

Annemarie Jorritsma, minister van Economische Zaken, schaft de titelbescherming en de beëdiging van de makelaar af.

**2001**

Terroristen plegen aanslagen in de Verenigde Staten op 11 september. Twee vliegtuigen doorboren de Twin Towers in New York: 2.977 mensen overlijden.



**2001**

In februari start NVM de website funda.nl, na een grote vrijwillige participatie van de leden. Het makelaarsvak verandert in de jaren erna rigourees.

**2002**

Op 1 januari is de invoering van de euro, tijdens de grootste monetaire omwisselingsoperatie aller tijden.

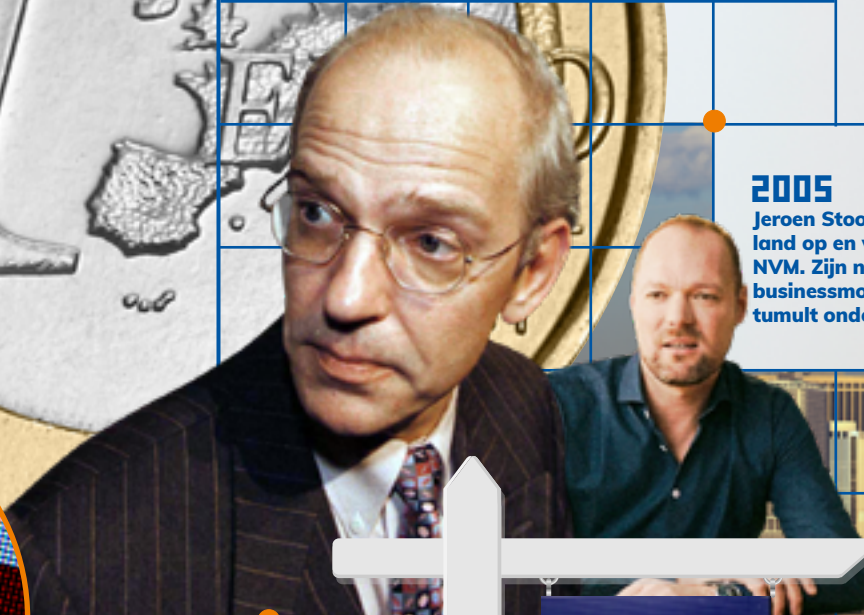


**2002**

Jan Doets, ceo van ING Real Estate, wint de eerste Vastgoedman van het Jaar-verkiezing.

**2005**

Jeroen Stoop richt Makelaarsland op en wordt lid van de NVM. Zijn nieuwe digitale businessmodel zorgt voor tumult onder NVM-leden.



**2002**

Gerrit Zalm staat als minister van Financiën aan de wieg van de euro.



**JAREN 00**

Hoogconjunctuur laat de vastgoedmarkt volop bloeien. De markt blaakt van vertrouwen. Commercieel vastgoed wordt op risico gebouwd.





# Crisis, crisis, crisis

Europese Centrale Bank laat de rente krachtig dalen.



**2007**

De vastgoedwereld wordt opgeschrikt door een fraudezaak van ongekende omvang. De zogenaamde Klimopaffaire.



**2013**

Een piek van 1,5 miljoen huizen staat onder water.



**2008**

Crisis in de financiële sector zorgt voor de grootste vastgoedcrisis aller tijden. Commercieel vastgoedprijzen en huizenprijzen kelderen, met enorme leegstand van commercieel vastgoed tot gevolg.

**2009**

Oprichting Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

**2011**

Oprichting Taxatie Management Instituut (TMI).

**2012**

Introductie Geografisch Informatie Systeem (GIS).



**2013**

Nederland heeft het hoogste percentage lege kantoren van Europa. Alleen Athene scoort met 20 procent leegstand slechter.

**2013**

Kantoor-toren Symphony, symbool voor de vastgoedfraude, staat te koop.



**2010**

Vakgroep Agrarisch organiseert als eerste vakgroep kennis gedreven netwerksessies.

**2008 - 2013**

De overheid neemt in 2008 de Nederlandse tak van Fortis/ABN Amro over. In 2013 wordt SNS Reaal generationaliseerd.

# Transformatie

**2017**

NVM besluit tot invoering van een systeem van collegiale audits. Bedoeld om leden (elkaar) te helpen bij het verhogen van de kwaliteit van de dienstverlening en bedrijfsvoering.

**2014**

Van Nellefabriek wordt als herbestemming UNESCO Werelderfgoed. Honderden kantoren worden in de jaren erna getransformeerd tot woningen, scholen, flexplekken, broedplaatsen of nieuwe kantoren.

**2015**

NVM kijkt scherp naar de toekomst en koopt innovatieve bedrijven. Realworks (2015), FluX (2017) en Brainbay (2018).



**2018**

Code Rood voor de woningmarkt. Terwijl de transactieprijs naar recordhoogte stijgt, houdt de daling van het aantal transacties aan. NVM doet een oproep om meer te bouwen, omdat steeds meer bevolkingsgroepen buitenspel staan.

**2019**

Per 1 juli worden geen bouwvergunningen meer gegeven voor nieuwbouwhuizen met aardgas. Het duurzame debat ontbrandt.



Klaas Knot

**2018**

Ondanks de snel stijgende huizenprijzen verwacht president Klaas Knot van De Nederlandsche Bank (DNB) niet dat het hoogtepunt bereikt is.

**2015**

De Europese Unie schaft het melkquotum af.

**2018**

ING neemt een meerderheidsbelang in Makelaarsland. Met de investering gaat de bank haar woondiensten uitbreiden.



# 120 jaar

## NVM

Innoveren is van alle tijden. Dankzij de verbinding van mensen kwamen in de afgelopen 120 jaar creatieve oplossingen bovendrijven.

Zo zetten onze opa's en vaders ogenschijnlijke trendbreuken om in kansen en mogelijkheden. De oplossing was vaker niet dan wel voorhanden. Maar met een flinke dosis lef en enthousiasme werden muren doorbroken.

Vandaag de dag staan we voor dezelfde uitdagingen: trendbreuken komen op ons af en technische ontwikkelingen hebben invloed op onze klanten.

De vraag is: "hoe innoveert de makelaar en de taxateur, zodat ze over vijf jaar nog relevant zijn?"

Met ons nieuwe innovatieprogramma NVM Future gaan we makelaars en taxateurs helpen. Omdat innoveren lang niet voor iedereen een tweede natuur is en er 1000 en 1 redenen te verzinnen zijn om op de oude voet verder te gaan.

Dat laatste is niet de oplossing, zo leert de bombastische geschiedenis van ons vak. De klokt tikt verder en de wereld draait door. •



**2019**

Schrijf je nu in voor een van de NVM Future-events, kijk voor meer informatie op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl). De toekomst start vandaag.

