



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Begripsbepalingen

Artikel 1

In dit reglement wordt, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder:

- a) de coöperatie: de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.;
- b) het Algemeen Bestuur: het Algemeen Bestuur van de NVM;
- c) Commissie Lidmaatschapszaken: de door het Algemeen Bestuur benoemde commissie als bedoeld in artikel 9 van de statuten van de coöperatie.
- d) het NVM-lid: de Onderneming als bedoeld in artikel 7 van de statuten van de coöperatie waaraan het lidmaatschap of het aspirant-lidmaatschap op grond van de statuten is toegekend.
- e) Onderneming: een zelfstandige en duurzame organisatie in de vorm van een rechtspersoon, personenvennootschap of eenmanszaak, die erop gericht is met kapitaal en arbeid in Nederland, althans in hoofdzaak aldaar, op professionele wijze onderstaande werkzaamheden te verrichten.
 - bemiddeling verlenen bij het tot stand brengen en het sluiten van overeenkomsten betreffende onroerende goederen en beperkte rechten waaraan onroerende goederen kunnen zijn onderworpen, in opdracht en op naam van personen tot wie de bemiddelaar niet in vaste betrekking staat; en/of
 - het beoefenen van de rentmeesterij; en/of
 - verrichten van opnames en waarderingen van onroerende goederen en het uitbrengen van deskundigenbericht daaromtrent.
- f) Makelaar: de natuurlijke persoon die professioneel:
 - bemiddeling verleent bij het tot stand brengen en het sluiten van overeenkomsten betreffende onroerende goederen en beperkte rechten waaraan onroerende goederen kunnen zijn onderworpen, in opdracht en op naam van personen tot wie hij niet in vaste betrekking staat; en/of
 - de rentmeesterij beoefent; en/of
 - opnames en waarderingen van onroerende goederen verricht.
- g) Taxateur: de natuurlijke persoon die professioneel:
 - opnames en waarderingen van onroerende goederen verricht en daaromtrent deskundigenberichten uitbrengt.
- h) NVM-Makelaar/Taxateur: de NVM-Makelaar of NVM-Taxateur zoals bedoeld in artikel 32.1 van de statuten van de coöperatie die overeenkomstig artikel 34 en 35 van de statuten aangesloten is bij de coöperatie en één of meer vakgroepen.
- i) NVM-Makelaar: de Makelaar die overeenkomstig artikel 34 en 35 van de statuten aangesloten is bij de coöperatie en één of meer vakgroepen.
- j) NVM-Taxateur: de Taxateur die overeenkomstig artikel 34 en 35 van de statuten aangesloten is bij de coöperatie en één of meer vakgroepen.
- k) Vestiging: iedere plek of locatie in Nederland waar of vanuit waar op duurzame wijze de werkzaamheden zoals vermeld onder e van dit artikel, ten behoeve van de Onderneming worden uitgeoefend.
- l) concern: een aantal ondernemingen of rechtspersonen, al dan niet ter uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld onder e van dit artikel die hetzij in financieel, hetzij in organisatorisch, of economisch opzicht zodanig met elkaar zijn verweven dat zij een eenheid vormen;
- m) (mede) beleidsbepalende personen: bestuurders, commissarissen, aandeelhouders en feitelijke beleidsbepalers van een NVM-lid.
- n) woonruimte: objecten bestemd voor (gedeeltelijk) particulier gebruik, exclusief objecten met een (gedeeltelijke) agrarische planologische bestemming.
- o) bedrijfsmatig onroerend goed: objecten met (gedeeltelijke) bedrijfsmatige bestemming exclusief objecten met (gedeeltelijke) agrarische planologische bestemming.
- p) agrarisch onroerend goed: objecten met een (gedeeltelijk) agrarische bestemming.
- q) bestemming: de planologische bestemming of het feitelijk gebruik.
- r) NVM Wonen-Makelaar: een makelaar die aangesloten is bij de vakgroep NVM Wonen;
- s) NVM Wonen-kandidaat-makelaar: een natuurlijke persoon, ingeschreven in een door de Ledenraad aangewezen register¹, die voldoet aan de daartoe door de coöperatie aangewezen

¹ De ledenraad heeft het register Kandidaat Register Makelaar Taxateur van SVMNIVO aangewezen



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

opleidingseisen, werkzaam is op het door de vakgroep NVM Wonen bestreken specialistisch werkteerrein en die onder feitelijke leiding staat van een NVM-Makelaar die ingeschreven staat in het register van de Stichting VastgoedCert;

- t) NVM Wonen-assistent-makelaar: een natuurlijke persoon, ingeschreven in een door de Ledenraad aangewezen register², die voldoet aan de daartoe door de coöperatie aangewezen opleidingseisen, werkzaam is op het door de vakgroep NVM Wonen bestreken specialistisch werkteerrein en die onder feitelijke leiding staat van een NVM-Makelaar die ingeschreven staat in het register van de Stichting VastgoedCert;
- u) Merken: door of namens de NVM gedeponeerde (al dan niet collectieve) woordmerken, beeldmerken en slagzinnen in de breedste zin des woords;
- v) NVM merk: het woordmerk NVM, gedeponeerd bij het Benelux Merkenbureau op 1 september 1994, registratienummer 561415;
- w) Logo: het logo van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., gedeponeerd als beeldmerk bij het Benelux Merkenbureau op 8 september 2000, registratienummer 687232.
- x) Lidmaatschapslogo: Logo in combinatie met de tekst 'lid van' conform vaststelling door het Algemeen Bestuur.

De Onderneming en de NVM Makelaar/Taxateur

Artikel 2

In het geval het NVM-lid een eenmanszaak is, dient de ondernemer een NVM Makelaar/Taxateur te zijn.

Artikel 3

1. Het NVM-lid is verplicht om, in het geval hij zich in een concern bevindt waar tevens een Onderneming deel van uitmaakt die in aanmerking komt voor het lidmaatschap zoals bedoeld in artikel 7 van de statuten van de coöperatie, te bewerkstelligen, dat deze Onderneming lid van de coöperatie wordt en blijft. Uitgezonderd hiervan is de Onderneming die uitsluitend onroerende goederen waardeert ten behoeve van belastingheffing volgens de Wet Waardering Onroerende zaken.
2. Een NVM-lid is verplicht opgave te doen van alle Makelaars en Taxateurs die werkzaam zijn voor zijn Onderneming en zijn Vestiging en te bewerkstelligen dat deze Makelaars en Taxateurs, die in aanmerking komen voor aansluiting zoals bedoeld in artikel 32 en 34 van de statuten van de coöperatie, worden aangesloten bij de NVM.
3. In geval naar het oordeel van het Algemeen Bestuur niet binnen een redelijke termijn wordt voldaan aan een uit lid 1 of 2 voortvloeiende verplichting, is het Algemeen Bestuur bevoegd een daarbij betrokken NVM-lid, na dat NVM-lid gelegenheid te hebben gegeven zich te verweren, te verplichten tot betaling van zoveel extra contributie en andere bijdragen als overeenkomt met het bedrag dat de coöperatie, de vakgroep en voor zover van toepassing de desbetreffende afdeling aan contributie en andere bijdragen zou toekomen als aan de uit lid 1 of 2 voortvloeiende verplichting was voldaan. Deze bevoegdheid strekt zich mede uit tot in het verleden liggende periodes.
4. Het NVM-lid is alsdan gehouden het door het Algemeen Bestuur vastgestelde bedrag aan extra contributie en andere bijdragen aan de coöperatie te voldoen.
5. Het bepaalde in lid 3 en 4 van dit artikel doet niet af aan de overige consequenties van het niet naleven door het NVM-lid van een de leden bindend besluit.

Kantoorvestiging

Artikel 4

1. Het NVM-lid is verplicht om aan het Algemeen Bestuur schriftelijk opgave te doen van al zijn Vestigingen, met uitzondering van:

² De ledenraad heeft het register Assistent Register Makelaar Taxateur van SVMNIVO aangewezen



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

- a) de Vestigingen die uitsluitend onroerende zaken waarderen ten behoeve van belastingheffing volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken;
- b) de Vestiging waarin de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement tijdelijk worden bedreven en uitsluitend met betrekking tot het object of project waarin of waarbij de vestiging is ondergebracht;
- c) de Vestiging die uitsluitend schriftelijke of visuele presentaties of gegevens verstrekt;
2. Ook in het geval twee of meer Ondernemingen op één vestigingsadres gevestigd zijn en deze Ondernemingen dezelfde 100% moederonderneming hebben of de ene Onderneming een deelneming van 100% in de andere Onderneming bezit, dienen alle Ondernemingen opgave te doen van al hun Vestigingen. Zij kunnen het Algemeen Bestuur in de beschreven situatie verzoeken één gezamenlijke Vestiging te registreren.
3. Indien de betreffende Vestiging van het NVM-lid voldoet aan het vereiste van lid 4 en 5 van dit artikel zal het Algemeen Bestuur het NVM-lid goedkeuring verlenen om de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement uit te oefenen in of vanuit de Vestiging. De Vestiging zal door het Algemeen Bestuur worden geregistreerd bij de coöperatie.
4. Op elke Vestiging dient ten minste één NVM-Makelaar/Taxateur daadwerkelijk werkzaam te zijn, die in de ledenadministratie van de coöperatie bij de betreffende Vestiging is geregistreerd. Een NVM-Makelaar/Taxateur kan slechts bij één Vestiging worden geregistreerd.
5. Bij gehele of gedeeltelijke overgang van (de activiteiten van) de Vestiging zal het Algemeen Bestuur besluiten dat:
 - a) de Vestiging na de overgang wordt beschouwd als een voortzetting van de oude Vestiging en dat daarmee de registratie van de oude Vestiging zal worden voortgezet; of
 - b) de Vestiging na de overgang niet wordt beschouwd als een voortzetting van de oude Vestiging. In dat geval zal de Vestiging als nieuwe Vestiging worden geregistreerd.

Artikel 5

1. Het Algemeen Bestuur is bevoegd om met een NVM-lid wiens Vestiging niet voldoet aan het vereiste van artikel 4 lid 4 dan wel aan het vereiste van artikel 1 Segmentspecifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot woonruimte, een regeling te treffen waardoor het mogelijk wordt dat het NVM-lid voor een door het Algemeen Bestuur te bepalen periode geheel of gedeeltelijk dezelfde rechten blijft behouden als het geval was toen de Vestiging nog aan de genoemde vereiste(n) voldeed.
2. Het Algemeen Bestuur zal van deze bevoegdheid in beginsel alleen gebruik maken indien:
 - a) de NVM-Makelaar/Taxateur onverwacht niet meer werkzaam is voor de Vestiging van het NVM-lid en het NVM-lid redelijkerwijs niet bijtijds heeft kunnen voorzien in opvolging; en
 - b) aannemelijk is dat binnen een termijn van een jaar weer aan artikel 4 lid 4 dan wel aan het vereiste van artikel 1 Segmentspecifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot woonruimte zal worden voldaan.
3. Een getroffen regeling wordt beëindigd zodra zich in de uitvoering ervan of in de naleving van de gestelde voorwaarden en gemaakte afspraken problemen van betekenis voordoen.

Affichering met de NVM

Artikel 6a

1. Naast de toekenning bij dit reglement is het Algemeen Bestuur bij uitsluiting bevoegd het recht tot het gebruik van een Merk toe te kennen. Het Algemeen Bestuur kan daarbij voorwaarden stellen.
2. NVM-leden en NVM-Makelaars/Taxateurs die bevoegd zijn verklaard tot gebruik van een Merk, zijn gerechtigd dit merk te gebruiken uitsluitend conform de in dit artikel gestelde en de door het Algemeen Bestuur gestelde of te stellen richtlijnen.
3. NVM-leden en NVM-Makelaars/Taxateurs zijn bevoegd het NVM merk en het Lidmaatschapslogo te gebruiken om hun lidmaatschap van de NVM respectievelijk hun aansluiting bij de NVM kenbaar te maken.
4. NVM-leden zijn bevoegd het NVM merk en het Lidmaatschapslogo te gebruiken bij de aanbieder van hun diensten op het gebied van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

reglement (zoals op briefpapier, visitekaartjes, facturen, reclamemateriaal, kantoorpand, websites e.d).

5. Behoudens toestemming van het Algemeen Bestuur is ieder ander gebruik van het NVM-merk ter aanduiding van de onderneming niet toegestaan.
6. Bij ieder gebruik van het NVM merk of het Lidmaatschapslogo dient duidelijk te zijn wie de gebruiker is.
7. Het NVM merk en het Lidmaatschapslogo dienen te allen tijde ondergeschikt te zijn aan het logo, de naam of andere aanduiding van de ondernemingen van het NVM-lid. Er is in ieder geval geen sprake van ondergeschiktheid als het NVM merk of het Lidmaatschapslogo groter wordt weergegeven dan het logo of de naam van de onderneming.
8. Het bij of krachtens dit reglement toegekende recht tot gebruik van een Merk kan niet aan een derde worden overgedragen of in licentie worden gegeven.
9. Alle bij of krachtens dit reglement toegekende rechten tot gebruik van een Merk vervallen zodra het lidmaatschap van de NVM of de aansluiting bij de NVM van de tot gebruik gerechtigde eindigt. Deze dient het gebruik daarvan met onmiddellijke ingang te staken. De gebruiker van wie het recht eindigt, heeft geen recht op vergoeding van enige schade, ook niet de schade die hij lijdt doordat hij het in lid 4 bedoelde materiaal, voorzien van NVM merk en/of Lidmaatschapslogo, niet meer mag gebruiken.

Artikel 6b

1. Een NVM-lid is verplicht te bewerkstelligen dat de aan zijn Onderneming verbonden personen die geen NVM-Makelaar/Taxateur zijn in uitingen naar het publiek toe kenbaar maken welke functie zij in de Onderneming uitoefenen en nimmer de schijn wekken dat zij NVM-Makelaar/Taxateur zijn.
2. In geval een NVM-lid op zijn briefpapier of website afficheert met een lidmaatschap van de coöperatie, dient hij daarop aan te geven welke bij het NVM-lid werkzame personen NVM-Makelaar/Taxateur zijn.

Mentorschap

Artikel 7

1. Aan nieuwe leden en aan nieuwe NVM-Makelaars/Taxateurs wordt door de Commissie Lidmaatschapszaken een mentor toegewezen. De Commissie Lidmaatschapszaken kan de toewijzing van een mentor achterwege laten:
 - a) wanneer voor het nieuwe lid een NVM-Makelaar/Taxateur werkzaam is die reeds twee jaar NVM-Makelaar/Taxateur is;
 - b) wanneer het nieuwe lid eerder gewoon NVM-lid is geweest;
 - c) wanneer de nieuwe NVM-Makelaar/Taxateur eerder NVM-Makelaar/Taxateur is geweest; of
 - d) wanneer zij daartoe in verband met bijzondere omstandigheden gereede aanleiding ziet.
2. Het nieuwe lid en de nieuwe NVM-Makelaar/Taxateur, behoren aan het goed functioneren van het mentorschap medewerking te verlenen.
3. Het mentorschap duurt twee jaar.
4. De Commissie Lidmaatschapszaken stelt de vakgroep(en) en de afdeling dan wel de regiocoördinator in de gelegenheid een voordracht inzake de te benoemen mentor te doen.
5. De mentor heeft tot taak:
 - a) regelmatig, ten minste eenmaal per drie maanden, contact met het nieuwe lid of de nieuwe – NVM-Makelaar/Taxateur te onderhouden;
 - b) het nieuwe lid of de nieuwe NVM-Makelaar/Taxateur desgevraagd advies en bijstand te verlenen; en
 - c) te controleren of het nieuwe lid of de nieuwe NVM-Makelaar/Taxateur de NVM-regels naleeft.
6. De mentor is verplicht tot geheimhouding van vertrouwelijke gegevens die hij van het hem toegewezen nieuwe lid of de nieuwe NVM-Makelaar/Taxateur verkrijgt, behoudens voor zover hij bekendmaking aan de Commissie Lidmaatschapszaken noodzakelijk acht. Hij is op geen enkele wijze aansprakelijk voor het doen en laten van het nieuwe lid of de nieuwe NVM-Makelaar/Taxateur. Voor zover hij dit noodzakelijk acht, zal de mentor na twaalf maanden een



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

rapport indienen bij de Commissie Lidmaatschapszaken naar een door deze commissie vastgesteld model.

Wijzigingen, informatieverstrekking en onderzoek

Artikel 8

1. Elk NVM-lid is verplicht om aan de Commissie Lidmaatschapszaken tijdig en schriftelijk een opgave te doen van:
 - a) elke wijziging van de (mede) beleidsbepalende personen van zijn Onderneming en zijn Vestiging(en), waaronder ook de wijziging van de eigenaar van een eenmanszaak, onder verstrekking van een door de gemeente verstrekte verklaring omtrent het gedrag van elke nieuwe (mede) beleidsbepalende persoon van de Onderneming, waaronder ook de eenmanszaak, of een Vestiging;
 - b) iedere vermindering, vergroting en verandering van een deelneming in het NVM-lid dat rechtspersoon of een personenvennootschap is; en
 - c) de wijziging van zijn statuten of oprichtingsakte.
2. De verplichtingen zoals omschreven in lid 1 van dit artikel rusten ook op de NVM-Makelaar/Taxateur.
3. Elk NVM-lid is verplicht om op verzoek van het Algemeen Bestuur dan wel de Commissie Lidmaatschapszaken aan te tonen dat hij aan zijn uit het lidmaatschap voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan en desgevraagd alle inlichtingen te verstrekken die voor het lidmaatschap van belang zijn.
4. Elke NVM-Makelaar/Taxateur is verplicht om op verzoek van het Algemeen Bestuur dan wel de Commissie Lidmaatschapszaken aan te tonen dat hij aan zijn uit de aansluiting voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan en desgevraagd alle inlichtingen te verstrekken die voor de aansluiting van belang zijn.
5. Indien de verstrekte informatie onvoldoende wordt geacht of twijfel bestaat over de juistheid en/of volledigheid van de informatie, is de Commissie Lidmaatschapszaken bevoegd om een onderzoek in te stellen. Het onderzoek vindt plaats met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur gestelde regels.

Aansprakelijkheidsverzekering

Artikel 9

1. Het NVM-lid is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn risico van beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid -inclusief het opzichtrisico - gedekt is en blijft door een verzekering, voor zover dit risico verband houdt met activiteiten ten aanzien van in Nederland gelegen onroerend goed.
2. Een beroepsaansprakelijkheidsverzekering dekt de aansprakelijkheid voor financiële schade die het gevolg is van fouten. Een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering dekt de aansprakelijkheid voor de financiële gevolgen van schade door letsel of aantasting van de gezondheid van personen, al dan niet de dood tot gevolg hebbende en door beschadiging, tenietgaan of vermissing van stoffelijke goederen. Het opzichtrisico is het risico van aansprakelijkheid voor de financiële gevolgen van schade aan onroerende goederen van opdrachtgevers en derden die het NVM-lid onder zijn opzicht heeft.
3. De in lid 1 genoemde verzekering moet doelmatig zijn. Daartoe moet zij in elk geval een verzekerd bedrag omvatten van minimaal € 450.000 per gebeurtenis voor beroepsaansprakelijkheid tot een totaal van tweemaal dat bedrag per verzekeringsjaar en van minimaal € 450.000 per gebeurtenis per verzekeringsjaar voor bedrijfsaansprakelijkheid.
4. Het Algemeen Bestuur is gerechtigd bij beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraars die informatie op te vragen die het nodig acht om de naleving van de in lid 1 opgenomen verplichting te controleren, alsmede alle beschikbare (statistische) informatie over de aard en de omvang van schades, kosten en uitkeringen.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Onafhankelijkheid

Artikel 10

1. Een NVM-lid moet in staat zijn tot een onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement. Hij dient de schijn te vermijden dat zulks niet het geval is. Aan onafhankelijkheid staat niet in de weg het aanvaarden van instructies van de cliënt, mits de instructies een behoorlijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement niet in de weg staan. Instructies van derden, niet zijnde de cliënt, worden slechts aanvaard indien zij in het belang van de cliënt zijn en niet in strijd zijn met een juiste uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement.
2. Een NVM-lid behoort de mogelijkheid van feitelijke beïnvloeding van derden die een onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement in de weg staat, te vermijden.
3. De mogelijkheid van feitelijke beïnvloeding die een onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement in de weg staat, wordt geacht aanwezig te zijn ingeval het NVM-lid in enigerlei vorm anders dan met betrekking tot een bepaalde opdracht, een samenwerking is aangegaan met een persoon of onderneming - al of niet gecontroleerd door een NVM-lid - die zich geheel of in belangrijke mate beroeps- of bedrijfsmatig bezighoudt met:
 - a) handel in en verhuur van onroerende goederen;
 - b) risicodragende projectontwikkeling van onroerende goederen;
 - c) bouw of verbouw van onroerende goederen;
 - d) bezorgen van assurantiën of hypotheek;
 - e) bemiddeling bij transacties in onroerende goederen, rentmeesterij en taxaties van onroerende goederen, tenzij degene met wie wordt samengewerkt NVM-lid is; of
 - f) bancaire zaken.
4. Tot de mogelijkheid van feitelijke beïnvloeding die een onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement in de weg staat, worden onder meer gerekend de navolgende situaties:
 - a) het NVM-lid werkt wat betreft de uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement uitsluitend of in hoofdzaak voor één opdrachtgever;
 - b) het NVM-lid wordt geheel of hoofdzakelijk gefinancierd door het concern dan wel een onderdeel daarvan waartoe de Onderneming behoort; of
 - c) het doel of de feitelijke activiteiten van het NVM-lid dan wel een onderneming binnen het concern waartoe het NVM-lid behoort in strijd zijn met een juiste uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement. Tot een dergelijke doelstelling of dergelijke activiteiten wordt in ieder geval gerekend: handel in of verhuur van onroerende goederen; risicodragende projectontwikkeling van onroerende goederen; bouw of verbouw van onroerende zaken; bezorging van assurantiën of hypotheek. Het adviseren en bemiddelen bij de financiering van onroerend goed of op het gebied van assurantiën wordt niet beschouwd als een met de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement strijdig doel.
5. Ingeval zich een of meer der in de leden 2, 3 en 4 bedoelde situaties voordoen, wordt het NVM-lid of aanvrager in de gelegenheid gesteld aannemelijk te maken dat hij desondanks in staat is tot een onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement.

Duidelijkheid taken/positie NVM-lid

Artikel 11

Een NVM-lid en een NVM - Makelaar/Taxateur dienen tegenover alle bij een (beoogde) transactie betrokken partijen tijdig duidelijkheid te scheppen over hun positie ten opzichte van alle andere bij die transactie betrokken (rechts)personen. Zij melden aan alle partijen wier belangen zij behartigen en attenderen partijen op het nut van het inschakelen van een vastgoeddeskundige.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Transparantieverplichting

Artikel 11a

1. Een NVM-lid verricht geen activiteit (mede) ten behoeve van een ander dan zijn opdrachtgever indien die activiteit strijdig is met het belang van zijn opdrachtgever. Het is daarbij niet van belang of de activiteit wordt uitgevoerd in het kader van een opdracht. Dreigt strijdigheid van belangen van opdrachtgevers eerst na aanvaarding van een opdracht te ontstaan, dan overlegt het NVM-lid met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of beëindigen van ten minste een van de opdrachten.
2. Een NVM-lid aanvaardt geen nieuwe opdracht voor een activiteit die direct of indirect verband houdt met het belang van een opdrachtgever, voordat het NVM-lid zijn opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van die nieuwe opdracht en samen met zijn opdrachtgever tot de conclusie is gekomen dat het aanvaarden van die nieuwe opdracht niet strijdig is met het belang van de opdrachtgever. Tevens dient het NVM-lid zich er vooraf van te vergewissen dat als gevolg van die activiteit geen enkele onduidelijkheid kan ontstaan over de positie of belangen van het NVM-lid.
3. Voor het onder lid 1 en 2 gestelde is het niet van belang of voor de activiteit een tegenprestatie is bedongen en ook niet of de activiteit betrekking heeft op een ander object dan waarop de opdracht betrekking heeft.
4. In dit artikel wordt met het verrichten van activiteiten door een NVM-lid in ieder geval gelijk gesteld het verlenen van diensten door verschillende NVM-Makelaars/Taxateurs of medewerkers, verbonden aan dezelfde kantoorvestiging.

Samenwerking met niet-NVM-leden

Artikel 12

1. Het is een NVM-lid niet toegestaan anders dan op uit een normale beroepsuitoefening voortvloeiende incidentele basis samen te werken, in welke vorm dan ook, met een onderneming die werkzaamheden verricht zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement zonder dat deze lid is van de coöperatie. Deze bepaling lijdt uitzondering indien aannemelijk wordt gemaakt dat binnen de desbetreffende samenwerkingsvorm niet-leden op geen enkele wijze voordeel hebben van diensten en know-how die door de coöperatie aan de NVM-leden worden verstrekt.
2. Bij het aanvaarden van een opdracht samen met een niet-NVM-lid behoort het NVM-lid ervan te vergewissen dat zijn mede-opdrachtnemer zich bij de uitvoering van de opdracht gedraagt als ware hij NVM-lid. Blijkt later van een ander gedrag, dan zal het NVM-lid zich op de situatie moeten beraden.
3. In geval een NVM-lid gezamenlijk met een niet-NVM-lid een opdracht tot dienstverlening met betrekking tot bestaande bouw of verhuur aanvaardt, dient het NVM-lid ervoor te zorgen dat hij beschikt over een van de opdrachtgever afkomstig bewijs dat het diens wens is dat de opdracht gezamenlijk wordt uitgevoerd.
4. In afwijking van het voorgaande is het een NVM-lid dan wel de daar geregistreerde NVM-Taxateur toegestaan om, gedurende de inschrijving van de NVM-Taxateur als meester in het NRVt, een meester-gezel relatie aan te gaan met een niet-NVM-lid dan wel een niet-NVM-gezel, op voorwaarde dat het niet-NVM-lid dan wel de niet-NVM-gezel, buiten het meester-gezeltraject, op geen enkele wijze voordeel heeft van diensten en know-how die door de coöperatie aan de NVM-leden wordt verstrekt. Het is aan het NVM-lid en de NVM-Taxateur om dit als zodanig richting de markt/derden te verduidelijken.

Deskundigheid

Artikel 13

1. De NVM-Makelaar/Taxateur is verplicht deel te nemen aan bijscholingsactiviteiten in de vorm van cursussen, seminars e.d., die door de coöperatie of door een vakgroep waarbij hij aangesloten is, als verplicht zijn aangewezen. Onverminderd de door een vakgroep respectievelijk de coöperatie te stellen eisen, dient een NVM-Makelaar/Taxateur die gedurende een aaneengesloten periode



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

van twee jaar of langer aangesloten is bij de coöperatie, ervoor zorg te dragen dat hij op ieder moment kan aantonen dat hij niet langer dan twee jaar geleden het jaarprogramma van een van de vakgroepen waarvan hij in die periode van twee jaar aangesloten was, met goed gevolg heeft doorlopen.

2. Het Algemeen Bestuur kan na overleg met de vakgroepbesturen het deelnemen aan bepaalde bijscholingsactiviteiten, indien het dit in het belang van de coöperatie, de NVM-leden en de NVM-Makelaars/Taxateurs acht, voor alle NVM-Makelaar/Taxateur van de coöperatie verplicht stellen. De verplichting dient een bijscholingsactiviteit te betreffen die naar het oordeel van het Algemeen Bestuur de hele beroepsgroep raakt.
3. Het NVM-lid is ervoor verantwoordelijk dat degenen die op enigerlei wijze aan zijn kantoorvestiging zijn verbonden over voldoende deskundigheid beschikken om de hun opgedragen taken te kunnen vervullen.

Taxeren

Artikel 14

1. Taxaties worden door een NVM-Taxateur verricht.
2. Onder taxaties worden in dit verband verstaan: waardeoordelen waaromtrent minimaal een eenvoudig rapport is uitgebracht, waarin het gevraagde oordeel over de waarde van het getaxeerde wordt weergegeven. Het geven van een al dan niet voorlopige indruk omtrent de waarde zonder deze te baseren op de werkzaamheden die aan een normale taxatie zijn verbonden ("geveltaxatie", "bureautaxatie"), valt in dit verband niet onder het begrip taxaties.
3. Een taxatierapport dient ten minste te bevatten: de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde van het getaxeerde en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Een taxatierapport dient tevens duidelijk leesbaar de naam te bevatten van degene die het heeft uitgebracht.
4. Werkzaamheden ter voorbereiding van een taxatie, zoals metingen, recherche e.d. mogen door een daartoe bekwame medewerker worden verricht. De in- en uitwendige opname behoren niet tot de voorbereiding van een taxatie.
5. Van lid 1 zijn uitgezonderd:
 - a) taxaties van de herbouwwaarde, al dan niet in verband met artikel 7:960 BW; en
 - b) taxaties verricht ten behoeve van de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken, voor zover deze worden verricht door een gediplomeerde WOZ-taxateur.

Datanetwerk

Artikel 15

Het NVM-lid is verplicht ervoor zorg te dragen dat op elke Vestiging een aansluiting op het datanetwerk functioneert dat door het Algemeen Bestuur is aangewezen en ten behoeve van de coöperatie wordt geëxploiteerd tenzij er sprake is van een agentvestiging zoals omschreven in artikel 3a van de Entreegeldregeling.

Uitwisseling

Artikel 16

1. Elk NVM-lid is verplicht bij de coöperatie gegevens te melden omtrent opdrachten tot dienstverlening bij verkoop of verhuur en soortgelijke transacties, verstrekt aan hem en betrekking hebbend op in Nederland gelegen objecten. Deze gegevens worden door de Vestiging waar de opdracht wordt uitgevoerd aangemeld in het datanetwerk. Deze meldingsplicht heeft tevens betrekking op eventuele wijzigingen in bedoelde gegevens, daaronder begrepen de totstandkoming van een transactie, intrekking van de opdracht, prijswijzigingen e.d. Het Algemeen Bestuur is bevoegd uitzonderingen op de bedoelde meldingsplicht toe te staan. Het kan daaraan voorwaarden verbinden. De melding vindt plaats via het uitwisselingssysteem dat door het



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Algemeen Bestuur is aangewezen en ten behoeve van de coöperatie wordt geëxploiteerd, met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur gestelde regels³. De informatievelden (waaronder mede begrepen de fotovelden) mogen geen informatie bevatten over de aanmelder of een derde. Dat brengt in ieder geval mee dat een verwijzing naar of vermelding van naam, adres, telefoonnummer, website, e-mailadres, productnaam of logo van de aanmelder of een derde niet is toegestaan. Enkel de kantoornaam van de aanmelder of naam van de behandelend makelaar mag in de omschrijvingstekst van een object vermeld worden. Bij overtreding kan de verenging de gegevens corrigeren, waarbij de aanmelder een verwijderingsbijdrage van € 250 in rekening wordt gebracht. Onder melding via het aangewezen uitwisselingssysteem wordt ook verstaan aanlevering van gegevens door middel van namens de coöperatie gecertificeerde software van een leverancier die daarvoor een aansluitovereenkomst is aangegaan. Melding via het uitwisselingssysteem van de coöperatie van gegevens betreffende objecten waarvoor een opdracht tot dienstverlening zoals hiervoor omschreven ontbreekt, is niet toegestaan. De melding geschiedt terstond, althans binnen 24 uur, nadat een opdracht is verkregen - ook al is deze nog niet schriftelijk vastgelegd - dan wel wijziging in de gegevens optreedt. De meldingsplicht geldt onverkort voor opdrachten ten aanzien waarvan de opdrachtgever vertrouwelijkheid heeft opgelegd. Bij het voldoen aan de meldingsplicht kan van deze door de opdrachtgever opgelegde verplichting volgens door het Algemeen Bestuur te stellen regels opgaaf worden gedaan, in welk geval de gegevens slechts onder NVM-leden worden verspreid.

2. De verplichting tot melden geldt eveneens in geval van voorgenomen verkoop of verhuur van onroerend goed ten aanzien waarvan een NVM-lid direct of indirect belang heeft. De aanwezigheid van dit eigen belang dient bij de melding duidelijk kenbaar te worden gemaakt. De melding van eigen belang wordt alleen opgenomen in de gegevens die onder NVM-leden worden verspreid. Deze meldingsplicht geldt niet ten aanzien van verhuur van tot belegging dienend eigen onroerend goed.
3. Een opdracht ten aanzien waarvan de uitvoering, of de begeleiding van de opdrachtgever en eventuele gegadigden, niet kan worden verzorgd door het opdrachthebbende NVM-lid wordt niet aanvaard. Indien dit niettemin gebeurt, dient volgens de normaal geldende regels melding plaats te vinden. Het Algemeen Bestuur is in zodanig geval bevoegd aan het betreffende NVM-lid te laten weten dat de opdracht ten onrechte is aanvaard en dient te worden teruggegeven. In dat geval wordt de opdracht, zolang de afmelding niet heeft plaats gevonden, als vertrouwelijke opdracht behandeld.
Het Algemeen Bestuur is bevoegd meldingen die niet aan de gestelde eisen voldoen of waarvan de onderliggende opdracht niet meer in behandeling is bij het NVM-lid dat heeft gemeld, buiten behandeling te stellen.
4. Het opdrachthebbende NVM-lid treedt met gegevens omtrent de opdracht niet eerder door middel van advertenties, borden, biljetten, etalages, vitrines, mailings, websites en dergelijke naar buiten dan nadat hij bericht heeft ontvangen dat de gemelde gegevens succesvol zijn verwerkt door het uitwisselingssysteem van de coöperatie.

Artikel 17

1. Een NVM-lid dat via het uitwisselingssysteem van de coöperatie gegevens heeft ontvangen omtrent een aan een of meer collega's verstrekte opdracht:
 - a) regelt bezichtigingen, onderhandelingen, opties en dergelijke uitsluitend met die collega(s);
 - b) treedt met die gegevens niet naar buiten door middel van advertenties, borden, biljetten, etalages, vitrines, vrij toegankelijke gedeelten van eigen websites en dergelijke, tenzij de betreffende collega daarvoor toestemming heeft gegeven;
 - c) stelt die gegevens evenmin op andere wijze ter beschikking van derden, tenzij in het kader van een verkregen opdracht tot dienstverlening bij koop, huur, taxatie e.d. (een oriëntatie-

³ Het Algemeen bestuur heeft in zijn vergadering van 18 maart 2010 bepaald dat het verplicht is om bij de objectaanmelding het oppervlakte te vermelden conform de Meetinstructie Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

- opdracht en incidentele informatie aan hem bekende potentiële gegadigden daaronder begrepen);
- d) geeft aan een derde op bij welke collega's de betreffende opdracht berust, indien deze derde daarom verzoekt aan de hand van hem bekende, van een NVM-lid afkomstige informatie over de betreffende aanbidding; en
 - e) treedt met die gegevens niet naar buiten door middel van websites van derden. Dergelijke gegevens mogen wel binnen de eigen kantoorvestiging ter beschikking worden gesteld van degenen die deze vestiging betreden, mits daarbij duidelijk wordt gemaakt dat de gegevens betrekking (kunnen) hebben op opdrachten van collega's.
2. De NVM-leden brengen aan het uitwisselingssysteem van de coöperatie, een afdeling of een vakgroep te ontleen verzamelingen van gegevens over de onroerendgoedmarkt en over ontwikkelingen daarin niet naar buiten, tenzij
- a) het uitsluitend gegevens betreft over onroerend goed waarmee zij zelf of de voor hun werkzame NVM- Makelaars/Taxateurs bemoeienis hebben gehad, of
 - b) in het kader van een specifieke opdracht tot bemiddeling, taxatie, advisering, marktrapportage e.d., of
 - c) het niet tot individuele objecten herleidbare informatie betreft die betrekking heeft op een periode waarover algemene marktgegevens reeds door of met instemming van het Algemeen Bestuur voor niet NVM-leden toegankelijk is gemaakt (bijvoorbeeld door publicaties in Vastgoed of via persberichten).
3. Bij het naar buiten brengen van gegevens geldt, ook als deze niet aan NVM-gegevens worden ontleend, steeds dat
- a) herleidbaarheid tot gegevens over individuele personen, ondernemingen en transacties wordt vermeden (tenzij het gegevens betreft over onroerend goed waarmee het NVM-lid zelf of de voor hem werkzame NVM- Makelaars/Taxateurs bemoeienis hebben gehad, in welk geval hij er echter steeds voor dient te waken dat belangen van de daarbij betrokkene(n) zouden worden geschaad)
 - b) bronvermelding plaats vindt als van NVM-gegevens gebruik wordt gemaakt;
 - c) bij het interpreteren aansluiting wordt gezocht bij interpretaties van NVM-wege, tenzij een vakmatig onderbouwde andere interpretatie is te rechtvaardigen en wordt gegeven;
 - d) dit gebeurt zonder zich op enigerlei wijze te vergelijken met andere NVM-leden en zonder de indruk te wekken werkzaam of deskundig te zijn op terreinen waarop dat niet het geval is.
4. Het Algemeen Bestuur stelt de NVM-leden in de gelegenheid om, met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur gestelde regels, via hun aansluiting op het uitwisselingssysteem van de coöperatie kennis te nemen van gemelde gegevens. Het Algemeen Bestuur draagt zorg voor het putten van statistische informatie uit de gemelde gegevens. Het brengt deze informatie regelmatig ter kennis van de NVM-leden en is bevoegd dit eveneens ten aanzien van derden te doen. Het waakt ervoor dat hierbij gegevens omtrent individueel bepaalde objecten of personen ter kennis van derden komen, tenzij met instemming van degene die deze gegevens heeft ingebracht. Het is bevoegd deze gegevens te raadplegen in het kader van de behandeling van een lidmaatschapsaangelegenheid. Het Algemeen Bestuur is bevoegd gemelde gegevens te gebruiken voor de samenstelling van collectieve overzichten van het aanbod.
5. De NVM-leden ontleen aan onverhoopt voorkomende onvolkomenheden in de verstrekking of verwerking van gegevens geen aanspraken jegens elkaar of de coöperatie, een vakgroep, een afdeling of een aan de coöperatie nauw gelieerde rechtspersoon, tenzij in geval van opzet of grove schuld.

Artikel 18

1. De afdelingen zijn bevoegd ten aanzien van aangelegenheden met betrekking tot de uitwisseling aanvullende initiatieven te nemen en aanvullende regels te stellen. Deze mogen uiteraard niet in strijd komen met dit reglement, met andere besluiten van de coöperatie of met de belangen van de coöperatie, in het bijzonder op het terrein van de uitwisseling. De aanvullende regels en initiatieven worden vooraf ter toetsing aan het Algemeen Bestuur voorgelegd.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

2. Tot de niet-mogelijke aanvullende initiatieven en regels behoren in ieder geval het hanteren van eigen sancties, anders dan in de vorm van het opleggen van de verplichting tot betaling van maximaal € 500,- ten gunste van de afdeling.
3. Ten aanzien van de aanvullende regels en initiatieven dient de ledenvergadering van de betreffende afdeling het beleidsbepalend orgaan te zijn en het bestuur van de afdeling het beleidsvoorbereidend en uitvoerend orgaan. Het afdelingsbestuur kan zich echter doen bijstaan door een commissie.
4. Voor zover voor de realisatie van aanvullende initiatieven gebruik van een technisch apparaat nodig is, kan dit worden ondergebracht in een afzonderlijk lichaam, waarover de zeggenschap echter volledig bij de afdeling dient te berusten.
In afwijking van dit reglement kan een afdeling bepalen dat niet alleen de melding, maar ook de afname van visuele presentatie verplicht is.

Artikel 19

1. Elk NVM lid is verplicht om bij de coöperatie nader door het Algemeen Bestuur vast te stellen gegevens te melden omtrent opdrachten tot dienstverlening bij koop of huur en soortgelijke transacties, verstrekt aan hem en betrekking hebbend op in Nederland gelegen objecten. De melding vindt plaats via het NVM-uitwisselingssysteem en met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur te stellen regels. Het Algemeen Bestuur is bevoegd uitzonderingen op de bedoelde meldingsplicht toe te staan. Het kan daaraan voorwaarden verbinden.
2. Deze meldingsplicht is opgeschort tot een nader door het Algemeen Bestuur te bepalen tijdstip doch in ieder geval tot drie maanden nadat het Algemeen Bestuur heeft gemeld op welke gegevens de meldingsplicht betrekking heeft.

Artikel 19a

1. De gegevens die NVM-leden in het kader van hun dienstverlening verzamelen over hun opdrachtgevers en transacties, alsmede de gegevens die via het uitwisselingssysteem toegankelijk zijn of worden gedeeld met de NVM en andere NVM-leden zijn in veel gevallen persoonsgegevens in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Ieder NVM-lid is verantwoordelijke in de zin van de AVG.
2. Ieder NVM-lid zal zich houden aan de toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van de bescherming van persoonsgegevens en ongevraagde communicatie, waaronder de AVG en de relevante bepalingen uit aanverwante wetgeving.
3. Bij iedere opdracht tot dienstverlening bij koop, verkoop huur of verhuur, dient een NVM-lid ervoor te zorgen dat zijn opdrachtgever in kennis wordt gesteld van de standaard privacyverklaring waarin staat beschreven hoe het NVM-lid en de NVM omgaan met de verwerking van persoonsgegevens.
4. Elk NVM-lid is verplicht om passende technische en organisatorische maatregelen treffen om persoonsgegevens die zij verwerkt te beveiligen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking. Deze maatregelen zullen, rekening houdend met de stand van de techniek en de kosten van de tenuitvoerlegging, een passend beveiligingsniveau garanderen, gelet op de risico's die de verwerking en de aard van de te beschermen persoonsgegevens met zich brengen.
5. Een NVM-lid zal meewerken aan inzageverzoeken van zijn opdrachtgever die zijn gedaan op grond van de AVG. Een inzageverzoek moet in beginsel binnen 4 weken na ontvangst worden beantwoord.

Segmentspecifieke kwaliteitseisen

Artikel 20

1. Voor activiteiten die worden verricht met betrekking tot woonruimte, bedrijfsmatig onroerend goed en agrarisch onroerend goed kunnen mede de segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen van toepassing zijn die in het aanhangsel bij dit reglement zijn opgenomen.
2. Indien een object valt onder meer dan één segment, dan geldt met betrekking tot de in de segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen opgenomen regelgeving dat uitsluitend voldaan behoeft te



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

worden aan de met betrekking tot één van de betreffende segmenten gestelde eisen. Voor eisen die geen betrekking hebben op de kwalificatie van personen geldt bovendien dat:

- a) als het object zowel valt onder woonruimte als onder een ander segment, uitsluitend voldaan hoeft te worden aan de met betrekking tot woonruimte gestelde eisen;
- b) als het object niet valt onder woonruimte maar wel onder bedrijfsonroerend goed alsmede onder een ander segment, uitsluitend voldaan hoeft te worden aan de met betrekking tot bedrijfsonroerend goed gestelde eisen.

Activiteiten buiten de Makelaardij

Artikel 21

Zakelijke activiteiten buiten de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement en maatschappelijke activiteiten van het NVM-lid en de bij het lid werkzame personen en de NVM-Makelaar(s)/Taxateur(s) mogen:

- a) geen gevaar opleveren voor een juiste en onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1 onder e van dit reglement;
- b) niet schadelijk zijn voor de goede naam van de branche of de coöperatie; en
- c) niet strijdig zijn met de belangen van de branche of de coöperatie.

Bedrijfsvergelijkend onderzoek

Artikel 22

1. Het NVM-lid is verplicht zorg te dragen dat van zijn Onderneming gegevens ter beschikking komen ten behoeve van het bedrijfsvergelijkend onderzoek (BVO), dat in opdracht van de coöperatie wordt verricht.
2. Het Algemeen Bestuur stelt vast:
 - a) welke gegevens beschikbaar moeten worden gesteld;
 - b) op welke wijze dit behoort te gebeuren;
 - c) waar de gegevens moeten worden gedeponneerd; en
 - d) wat de uiterste datum is waarop de gegevens beschikbaar gesteld moeten zijn.Het verzamelen van de gegevens geschiedt zodanig dat zij na binnenkomst en controle geen naam dragen van het NVM-lid van herkomst, tenzij de naam door het NVM-lid zelf is aangebracht.
3. De resultaten van een BVO worden weergegeven in een rapport. Ieder NVM-lid heeft recht op een exemplaar van dit rapport, tenzij hij zijn verplichting ten aanzien van de deelname aan het BVO niet is nagekomen. Voor zover het rapport gegevens vermeldt over enig NVM-lid, geschiedt dit zonder vermelding van enige naam.
4. Het Algemeen Bestuur bepaalt in hoeverre de resultaten van een BVO in handen van derden worden gesteld en/of worden gepubliceerd.

Overtredingen

Artikel 23

1. Het Algemeen Bestuur kan een NVM-Makelaar/Taxateur of NVM-lid telkens wanneer hij een uit NVM-regelgeving voortvloeiende verplichting of verbintenis niet nakomt, de verplichting opleggen een bedrag van respectievelijk maximaal € 5.000 of maximaal € 15.000 aan de coöperatie te voldoen.
2. De NVM-Makelaar/Taxateur of het NVM-lid aan wie deze verplichting is opgelegd, kan het door de coöperatie aangewezen orgaan verzoeken zich uit te spreken over de vraag of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot oplegging van de verplichting is gekomen. Het verzoek moet schriftelijk en gemotiveerd worden ingesteld en binnen één maand na dagtekening van de mededeling, door het orgaan zijn ontvangen. Bij de behandeling van dit verzoek volgt het orgaan een procedure als ware sprake van hoger beroep in een tuchtzaak, waarin de NVM-Makelaar/Taxateur of het NVM-lid beklaagde en het Algemeen Bestuur klager is. Het orgaan beslist in hoogste instantie.
3. Indien het door de coöperatie aangewezen orgaan bepaalt dat het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot oplegging van de verplichting kon komen, dan wel het verzoek ontijdig werd



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

ingetrokken, kan het orgaan bepalen dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten ten laste komen van het NVM-lid of de NVM-Makelaar/Taxateur.

4. Toepassing van dit artikel doet niet af aan de overige consequenties, waaronder eventuele tuchtrechtelijke maatregelen, die aan het niet nakomen van verplichtingen en verbintenissen verbonden kunnen worden.

Uitsluiting

Artikel 24

1. Het Algemeen Bestuur is bevoegd een NVM-lid, dat naar het oordeel van het Algemeen Bestuur de regels van de coöperatie niet in acht neemt of een uit dit reglement voortvloeiende voor alle NVM-leden geldende verplichting of verbintenis niet nakomt, uit te sluiten van het leveren van alle of bepaalde goederen en diensten door de coöperatie en aan de coöperatie gelieerde instellingen. Een uitsluiting heeft betrekking op alle Vestigingen van het NVM-lid en de NVM-Makelaars/Taxateurs die werkzaam zijn voor het NVM-lid. De door de coöperatie bij de tenuitvoerlegging van deze maatregel gemaakte kosten kunnen door het Algemeen Bestuur in rekening gebracht worden bij het lid.
2. Het Algemeen Bestuur kan bepalen dat de uitsluiting niet alle Vestigingen en NVM-Makelaars/Taxateurs van het NVM-lid treft.
3. Het Algemeen Bestuur beëindigt de uitsluiting zodra er naar haar oordeel geen reden meer is deze te handhaven.
4. Het Algemeen Bestuur maakt van zijn bevoegdheid tot uitsluiting, behoudens in dringende gevallen, niet eerder gebruik dan 14 dagen nadat aan het NVM-lid het voornemen tot uitsluiting en de aanleiding daartoe bij aangetekende brief is meegedeeld.
5. Het NVM-lid waaraan is meegedeeld dat het van levering wordt uitgesloten, kan de voorzitter van het door de coöperatie aangewezen orgaan verzoeken zich uit te spreken over de vraag of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot de uitsluiting is gekomen. Het verzoek moet schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend en binnen veertien dagen na dagtekening van de mededeling, door het orgaan zijn ontvangen.
6. De voorzitter van het door de coöperatie aangewezen orgaan:
 - a) beslist in hoogste instantie; of
 - b) draagt, indien dit naar zijn oordeel noodzakelijk is, de behandeling over aan het door de coöperatie aangewezen orgaan. Het orgaan volgt dan een procedure als ware sprake van hoger beroep in een tuchtzaak, waarin het NVM-lid beklagde en het Algemeen Bestuur klager is. Het orgaan beslist dan in hoogste instantie.
7. Gedurende de procedure blijft de uitsluiting van kracht, tenzij het Algemeen Bestuur of de voorzitter van het door de coöperatie aangewezen orgaan op uitdrukkelijk verzoek van het NVM-lid dat beroep heeft ingesteld, deze uitsluiting opschort totdat in het beroep een beslissing is genomen. Bij intrekking van het beroep eindigt de eventuele opschorting van de uitsluiting.
8. Indien het verzoek ontijdig wordt ingetrokken dan wel ongegrond wordt verklaard, kan (de voorzitter van) het door de coöperatie aangewezen orgaan bepalen dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten ten laste komen van het NVM-lid dat het verzoek indiende.

Ontheffingen

Artikel 25

Het Algemeen Bestuur kan, indien bijzondere redenen daartoe aanleiding vormen, een NVM-lid of een NVM-Makelaar/Taxateur al of niet onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van een of meer uit dit reglement voortvloeiende verplichtingen.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Afwijkingsbevoegdheid

Artikel 26

Indien bijzondere redenen daartoe aanleiding vormen staat het het Algemeen Bestuur vrij om in bijzondere gevallen van het gestelde in dit reglement af te wijken al dan niet onder het stellen van voorwaarden aan betrokkene.

Delegatie Commissie Lidmaatschapszaken

Artikel 27

Alle ingevolge dit reglement aan het Algemeen Bestuur toekomende bevoegdheden kunnen door het Algemeen Bestuur aan de Commissie Lidmaatschapszaken worden gedelegeerd. Hetzelfde geldt voor alle overige bevoegdheden van het Algemeen Bestuur in lidmaatschapsaangelegenheden en aansluitingsaangelegenheden, daaronder begrepen het optreden namens het Algemeen Bestuur in opzeggings- en schorsingsprocedures.

Delegatie Data Governance Board

Artikel 28

Alle ingevolge dit reglement aan het Algemeen Bestuur toekomende bevoegdheden op het gebied van data-uitwisseling kunnen door het Algemeen Bestuur aan de Data Governance Board worden gedelegeerd. Dit geldt in ieder geval voor de bevoegdheden zoals genoemd in artikel 16 t/m 19.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Vastgesteld in de Ledenraad van 12 december 2008 en gewijzigd bij besluit van de Ledenraad van:

- 11 december 2009, ingaande per 1 januari 2010 waarbij artikel 23 is komen te vervallen. Artikel 24 is tekstueel gewijzigd en het bepaalde in lid 3 is toegevoegd. Artikel 25 is tekstueel gewijzigd en lid 8 is toegevoegd.
- 4 juni 2010 ingaande per direct waarbij artikel 25 lid 1 is aangevuld, het aanhangsel segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen is aangepast c.q. aangevuld.
- 24 juni 2011 waarbij het aanhangsel segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen is aangepast c.q. aangevuld als gevolg van de invoering van de NVM Wonen assistent –makelaar en NVM Wonen kandidaat – makelaar per 31-12-2011.
- 9 december 2011 waarbij het reglement is aangepast door de invoering van het aspirant-lidmaatschap. Deze wijzigingen gaan in per 1 januari 2012 mits de Ledenraad akkoord gaat met de invoering van het aspirant –lidmaatschap. Tevens is het aanhangsel segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen c.q. aangevuld als gevolg van de invoering van de NVM Wonen assistent –makelaar en NVM Wonen kandidaat – makelaar per 31-12-2011. Tot slot is artikel 17 lid 3 sub d gewijzigd.
- 14 december 2012 waarbij artikel 19a is toegevoegd.
- 13 december 2013 waarbij artikel 1a is toegevoegd aan de Segmentspecifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot woonruimte.
- 17 december 2015 ingaande per 1 januari 2016 waarbij de definities in artikel 1 zijn aangepast en doorgevoerd in het reglement en het aanhangsel segment specifieke kwaliteitsparagrafen is aangepast.
- 28 juni 2016 waarbij artikel 15 is aangepast
- 14 december 2017 ingaande per 1 januari 2018 waarbij artikel 23 is toegevoegd.
- 26 november 2018 waarbij artikel 15, 16 en 19a zijn aangepast.
- 26 juni 2019, ingaande per 1 oktober 2019 waarbij de statuten van de NVM zijn gewijzigd en de NVM is omgezet naar een coöperatieve vereniging.
- 18 december 2019 waarbij artikel 16 is aangepast.
- 16 december 2020 waarbij artikel 29 is toegevoegd.
- 21 december 2022 waarbij artikel 24 en 25 zijn aangepast.
- 28 juni 2023 waarbij artikel 12 lid 4 is toegevoegd.
- 13 december 2023, ingaande per 1 januari 2024 waarbij artikel 23 is komen te vervallen.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Aanhangsel Segmentspecifieke kwaliteitsparagrafen 2016

A. Segmentspecifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot woonruimte⁴

Algemeen

Artikel 1

Indien in een Vestiging diensten worden verleend op het gebied van het door de vakgroep Wonen bestreken specialisme dient op die vestiging ten minste één NVM Makelaar daadwerkelijk werkzaam te zijn die in de ledenadministratie van de vereniging bij de betreffende Vestiging is geregistreerd en is ingeschreven in het Wonen/MKB-register van de Stichting VastgoedCert. Bovendien dient deze NVM Makelaar voor ten minste drie dagen per week daadwerkelijk werkzaam te zijn voor de Vestiging.

Artikel 1A

Een NVM-lid is verplicht bij de Commissie Lidmaatschapzaken opgave te doen van alle NVM Wonen-kandidaat-makelaars en NVM Wonen-assistent-makelaars die werkzaam zijn voor dat lid en voor welke vestigingen dat geldt.

Bezichtigingen

Artikel 2

1. Voor zover de Onderneming bezichtigingen verzorgt in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij verkoop, huur en verhuur, dient het te worden vertegenwoordigd door een NVM-Makelaar, een NVM Wonen-kandidaat-makelaar of een NVM Wonen-assistent-makelaar.
2. Voor zover de Onderneming bezichtigingen verzorgt in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij koop, dient het te worden vertegenwoordigd door een NVM-Makelaar of door een NVM Wonen-kandidaat-makelaar.

Waarderingen

Artikel 3

1. Iedere waarde-indicatie anders dan taxatie zoals bedoeld in artikel 14 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting, behoort gegeven te worden door een NVM-Makelaar/Taxateur dan wel door een NVM Wonen-kandidaat-makelaar.
2. Taxaties zoals bedoeld in artikel 14 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting mogen uitsluitend worden verricht door een NVM-Taxateur.

Onderhandelingen

Artikel 4

1. Bij iedere opdracht tot dienstverlening bij koop of verkoop dient duidelijk gemaakt te worden welke van de aan de Onderneming verbonden personen de onderhandelingen voeren. Een onderhandelende persoon dient als zodanig bekend te zijn bij, en aanspreekbaar te zijn voor, de opdrachtgever. Onder onderhandelingen wordt in ieder geval verstaan het geven van inhoudelijk advies over het uitbrengen of accepteren van gerichte biedingen.
2. Degene die de onderhandeling voert, in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij verkoop, huur en verhuur, dient NVM-Makelaar, NVM Wonen- kandidaat-makelaar of NVM Wonen-assistent-makelaar te zijn.
3. Degene die de onderhandeling voert in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij koop, dient NVM-Makelaar dan wel NVM Wonen- kandidaat-makelaar te zijn.

⁴ De Ledenraad heeft op 15 juni 2012 bepaald dat de kwaliteitseisen, zoals omschreven in deze kwaliteitsparagraaf, voor wat betreft makelaardijactiviteiten op het gebied van huur en verhuur inwerking zullen treden per 1-7-2013.



Reglement Lidmaatschap & Aansluiting

Koopovereenkomst / huurovereenkomst

Artikel 5

Voor zover een koopovereenkomst of huurovereenkomst mede ondertekend wordt namens het NVM-lid, dient het NVM-lid te worden vertegenwoordigd door een NVM-Makelaar of door een NVM Wonen-kandidaat-makelaar.

Meetinstructie

Artikel 6

De vermelding van oppervlakten geschiedt conform de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen gebaseerd op NEN 2580" tenzij uitdrukkelijk door de NVM-Makelaar/Taxateur anders is vermeld. Dit artikel is van kracht per 15 juni 2010 voor alle nieuwe opdrachten.

B. Segmentspecifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot bedrijfsmatig onroerend goed

Artikel 1

Indien op het gebied van het door de vakgroep Business bestreken specialisme vanuit een Vestiging wordt bemiddeld bij het tot stand brengen en het sluiten van overeenkomsten betreffende onroerende goederen en beperkte rechten waaraan onroerende goederen kunnen zijn onderworpen, in opdracht en op naam van personen tot wie hij niet in vaste betrekking staat, dient op die vestiging ten minste één NVM-Makelaar daadwerkelijk werkzaam te zijn die in de ledenadministratie van de coöperatie bij de betreffende Vestiging is geregistreerd.

C. Segmentspecifieke kwaliteitseisen voor activiteiten met betrekking tot agrarisch onroerend goed

Artikel 1

Indien op het gebied van het door de vakgroep Agrarisch & Landelijk bestreken specialisme vanuit een Vestiging wordt bemiddeld bij het tot stand brengen en het sluiten van overeenkomsten betreffende onroerende goederen en beperkte rechten waaraan onroerende goederen kunnen zijn onderworpen, in opdracht en op naam van personen tot wie hij niet in vaste betrekking staat, dient op die vestiging ten minste één NVM-Makelaar daadwerkelijk werkzaam te zijn die in de ledenadministratie van de coöperatie bij de betreffende Vestiging is geregistreerd.