

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

Begripsbepalingen

Artikel 1

- 1.1 Begrippen die in dit reglement met een hoofdletter worden geschreven, hebben dezelfde betekenis als die daaraan in artikel 1.1 van de statuten van de Coöperatie wordt toegekend.
- 1.2 In aanvulling op de definities beschreven in artikel 1.1 van de statuten van de Coöperatie, wordt, voor zover niet anders is aangegeven of uit de context anders blijkt, verstaan onder:
- (a) **"Beleidsbepalende personen"**: bestuurders, commissarissen, aandeelhouders en feitelijke beleidsbepalers van een Onderneming;
 - (b) **"Commissie Lidmaatschapszaken"**: de door het Algemeen Bestuur benoemde commissie als bedoeld in artikel 34.1(a) van de statuten van de Coöperatie;
 - (c) **"Concern"**: een aantal ondernemingen of rechtspersonen, al dan niet ter uitoefening van de werkzaamheden zoals vermeld in artikel 1.1(j) van de statuten van de Coöperatie die vennootschapsrechtelijk met elkaar verbonden zijn;
 - (d) **"Makelaar"**: de 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;
 - Adviseert over onroerende goederen en beperkte rechten waaraan onroerende goederen kunnen zijn onderworpen;
 - de rentmeesterij beoefent, of
 - opnames en waarderingen van onroerende goederen verricht;
 - (e) **"NVM Makelaar"**: de Makelaar die als zodanig overeenkomstig dit reglement is aangesloten bij de Coöperatie en bij de vakgroep Wonen;
 - (f) **"NVM Register Makelaar"**: de Makelaar die als zodanig overeenkomstig dit reglement is aangesloten bij de Coöperatie en één of meer vakgroepen;
 - (g) **"NVM Register Taxateur"**: De Taxateur die als zodanig overeenkomstig dit reglement is aangesloten bij de Coöperatie en één of meer vakgroepen;
 - (h) **"Senior Vastgoeddeskundige"**: de persoon die als zodanig bij de Coöperatie is geregistreerd en voorheen daarbij aangesloten is geweest;
 - (i) **"NVM Vastgoedconsultant"**: de persoon die als zodanig overeenkomstig dit reglement is aangesloten bij de Coöperatie en één of meer vakgroepen;
 - (j) **"Segment Agrarisch & Landelijk"**: agrarisch onroerend goed en onroerend goed in het buitengebied;
 - (k) **"Segment Business"**: commercieel onroerend goed;
 - (l) **"Segment Wonen"**: onroerend goed met een woonfunctie;
 - (m) **"Taxateur"**: de persoon die professioneel schattingen (kwantificering van waarde onder onzekerheid) ten aanzien van onroerende goederen uitvoert;
 - (n) **"Vastgoedconsultant"**: de persoon die professioneel werkzaamheden verricht op het gebied van vastgoedconsultancy.
- 1.3 De definities beschreven in dit artikel zijn van toepassing zowel op het enkelvoud als het meervoud gedefinieerde begrippen.

Aanvraag lidmaatschap en/of aansluiting

Artikel 2

- 2.1 Een aanvraag van het lidmaatschap of tot aansluiting bij de Coöperatie kan worden ingediend op de door het Algemeen Bestuur aangewezen wijze.
- 2.2 De aanvraag van het lidmaatschap dient in ieder geval te omvatten:

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

- a) een opgave van alle Ondernemingen binnen het Concern;
 - b) een opgave van alle Vestiging(en);
 - c) een opgave van ten minste één vakgroep waarvan de Onderneming lid wenst te worden;
 - d) voor de vakgroep en het Segment Wonen dient een verzoek tot aansluiting van alle Vastgoeddeskundigen die werkzaam zijn bij de Onderneming(en) en de Vestiging(en) te worden ingediend en een verduidelijking vanuit welke Vestiging de Vastgoeddeskundige hoofdzakelijk zijn werkzaamheden verricht;
 - e) voor de vakgroep en het Segment Business en Agrarisch & Landelijk dient per Concern ten minste één verzoek tot aansluiting van een Vastgoeddeskundige te worden ingediend.
- 2.3 De aanvraag tot aansluiting dient in ieder geval te omvatten:
- a) een opgave bij welke Vestiging de Vastgoeddeskundige hoofdzakelijk werkzaam is en geregistreerd kan worden; en
 - b) een opgave van ten minste één vakgroep waarbij de Vastgoeddeskundige aangesloten wenst te worden.

Artikel 3

- 3.1 Aansluiting als NVM Register Makelaar staat open voor de persoon die werkzaam is in het door de betreffende vakgroep bestreken segment, en:
- a) voor de vakgroep Wonen is ingeschreven in de kamer Wonen van de Stichting VastgoedCert;
 - b) voor de vakgroep Business is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van de Stichting VastgoedCert, lid is van de RICS op het gebied van taxatievastgoed dan wel in het bezit is van de kwalificatie MRE of MSRE;
 - c) voor de vakgroep Agrarisch & Landelijk is ingeschreven in de kamer Landelijk Vastgoed van de Stichting VastgoedCert of lid is van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.
- 3.2 Aansluiting als NVM Register Taxateur staat open voor de persoon die werkzaam is in het door de betreffende vakgroep bestreken segment, en
- a) voor de vakgroep Wonen is ingeschreven in de kamer Wonen van het NRVT Register;
 - b) voor de vakgroep Business is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT Register, lid is van de RICS als RRV of op het gebied van taxatievastgoed, in het bezit is van de kwalificatie MRE of MSRE dan wel geregistreerd is als REV bij TEGoVA;
 - c) voor de vakgroep Agrarisch & Landelijk is ingeschreven in de kamer Landelijk Vastgoed van het NRVT Register dan wel geregistreerd is als REV bij TEGoVA.
- 3.3 Aansluiting als NVM Makelaar staat open voor de persoon die is ingeschreven in het K-RMT-register van VastgoedCert en werkzaam is in het Segment Wonen.
- 3.4 Aansluiting als NVM Vastgoedconsultant staat open voor de persoon die voldoet aan de daartoe door het Algemeen Bestuur nader te bepalen voorwaarden¹.
- 3.5 In aanvulling op artikelen 3.1 onder b en c en 3.2 onder b en c kunnen door het Algemeen Bestuur ook normen worden vastgesteld die ten minste gelijkwaardig zijn aan de overige aansluitmogelijkheden, nadat het vakgroepbestuur hierover advies heeft uitgebracht.

Artikel 4

- 4.1 Voordat over een aanvraag van het lidmaatschap dan wel tot aansluiting wordt besloten, zal het Algemeen Bestuur toetsen of de aanvraag voldoet aan de vereisten.
- 4.2 Voordat het Algemeen Bestuur over de aanvraag besluit, publiceert zij deze gedurende twee weken op het ledenportaal. Het Algemeen Bestuur informeert daarbij tevens de besturen van de betreffende Vakgroep(en) en Afdeling(en).
- 4.3 De aanvrager levert een verklaring aan middels een formulier dat door de Coöperatie is opgesteld, waarin specifieke onderwerpen worden benoemd met betrekking tot de

¹ Deze voorwaarden moeten nog worden ingevuld door het AB na overleg met de vakgroepen.

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

bedrijfsvoering en activiteiten binnen het Concern en de daarbij betrokken personen.

Artikel 5

- 5.1 Een aanvraag van het lidmaatschap of tot aansluiting kan door het Algemeen Bestuur worden:
 - a) toegekend;
 - b) toegekend onder voorwaarden; of
 - c) afgewezen
- 5.2 De aanvrager, de vakgroep en de desbetreffende afdeling worden in kennis gesteld van de genomen beslissing.
- 5.3 De datum van ingang van het lidmaatschap van de Coöperatie en van de betreffende vakgroep(en) wordt in overleg met de aanvrager vastgesteld.
- 5.4 Een Vastgoeddeskundige kan uitsluitend worden aangesloten bij de Coöperatie en één of meer vakgroepen door een aansluitingsovereenkomst met de Coöperatie aan te gaan.
- 5.5 De Coöperatie bevestigt schriftelijk de datum van de ingang van de aansluiting. Zodra de aanvrager de bevestiging heeft ontvangen dat de aansluiting als NVM Register Makelaar en/of NVM Register Taxateur wordt toegekend, ontvangt deze persoon een uitnodiging om de eed of belofte af te leggen.
- 5.6 Een aansluiting geeft het recht op het voeren van de titel NVM Vastgoeddeskundige, NVM Makelaar, NVM Register Makelaar en/of NVM Register Taxateur en/of NVM Vastgoedconsultant.

Lidmaatschap en/of aansluiting

Artikel 6

- 6.1 Het NVM-lid meldt elke Onderneming binnen het Concern aan voor een lidmaatschap.
- 6.2 Een NVM-lid kan op ieder moment het lidmaatschap van een extra vakgroep aangaan.
- 6.3 Het NVM-lid zorgt gedurende het lidmaatschap voor een passende beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.
- 6.4 Het NVM-lid meldt al zijn Vestigingen aan.
- 6.5 Een NVM-lid zorgt ervoor dat ten minste één NVM Register Makelaar dan wel NVM Register Taxateur werkzaam is voor zijn Onderneming tenzij de Segmentspecifieke eisen anders bepalen.
- 6.6 Een NVM Vastgoeddeskundige kan maar bij één Vestiging worden geregistreerd.
- 6.7 Een NVM Vastgoeddeskundige kan niet werkzaam zijn voor een Onderneming die geen NVM-lid is of één of meer aandelen houden in een Onderneming die geen NVM-lid is.
- 6.8 Het Algemeen Bestuur is bevoegd om een lid dispensatie te verlenen wanneer er niet langer wordt voldaan aan artikel 6.5.

Artikel 7

- 7.1 De NVM Vastgoeddeskundige leeft de statuten en reglementen van de Coöperatie na en onthoudt zich van al hetgeen dat in strijd is met de belangen van de Coöperatie.
- 7.2 De NVM Vastgoeddeskundige kan de rechten die hem op grond van dit reglement en de aansluitingsovereenkomst worden toegekend slechts uitoefenen indien hij in de ledenadministratie van de Coöperatie is geregistreerd en daadwerkelijk werkzaam is voor het NVM-lid.

Artikel 8

- 8.1 Het NVM-lid zal elke relevante wijziging binnen het Concern tijdig doorgeven. Onder relevante wijzigingen worden in ieder geval verstaan:
 - a) elke wijziging in Beleidsbepalende personen;
 - b) elke wijziging in rechtsvorm van het NVM-lid;
 - c) elke wijziging in naamvoering en locatie van het NVM-lid dan wel de Vestiging(en);
 - d) elke wijziging in statuten of de oprichtingsakte;

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

- e) elke wijziging in de voor het NVM-lid werkzame personen voor zover dit toeziet op Vastgoeddeskundigen, conform de Segmentspecifieke eisen.
- 8.2 Elk NVM-lid en elke NVM Vastgoeddeskundige zal op verzoek van het Algemeen Bestuur alle informatie verstrekken die voor het lidmaatschap dan wel de aansluiting van belang is.

Artikel 9

- 9.1 Een NVM-lid voert zijn werkzaamheden onafhankelijk uit in het belang van de opdrachtgever.
- 9.2 In verband met de mogelijkheid van feitelijke beïnvloeding van derden in strijd met de onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden is een NVM-lid extra alert bij het samenwerken met partijen die zich bezighouden met de volgende activiteiten:
 - 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 hypotheeken;
 - 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.
- 9.3 Daarnaast is het NVM-lid zich ervan bewust dat de onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden in het geding kan komen in de volgende situaties:
 - a) het NVM-lid werkt 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 het NVM-lid behoort; of
 - c) het NVM-lid of een onderneming binnen het Concern houdt zich bezig met activiteiten zoals beschreven onder artikel 9.2. Het adviseren en bemiddelen bij de financiering van onroerend goed of op het gebied van assurantiën wordt niet beschouwd als een strijdig doel.
- 9.4 Bij het aangaan van een samenwerking is het van belang dat niet NVM-leden op geen enkele wijze voordeel hebben van de kennis, diensten, data en knowhow die door de Coöperatie aan de NVM-leden worden verstrekt.
- 9.5 In het geval een samenwerking of situatie zoals omschreven onder artikel 9.2 en 9.3 zich voordoet, wordt het NVM-lid in de gelegenheid gesteld om aannemelijk te maken dat het in staat is tot een onafhankelijke uitoefening van de werkzaamheden. Het Algemeen Bestuur kan in voorkomende gevallen aanvullende voorwaarden stellen, zoals het op afstand plaatsen van een aandeelhouder of door het tekenen van een onafhankelijkheidsverklaring.

Artikel 10

- 10.1 Taxaties worden door een NVM Register Taxateur verricht.
- 10.2 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.
- 10.3 Van artikel 10.1 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.

Uitwisseling

Artikel 11

- 11.1 Ieder 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 hebbende op in Nederland gelegen objecten. Deze meldingsplicht heeft tevens betrekking op eventuele wijzigingen in bedoelde gegevens, daaronder begrepen de

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

totstandkoming van een transactie, intrekking van de opdracht, prijswijzigingen e.d. De melding vindt plaats via het uitwisselingssysteem dat door het Algemeen Bestuur is aangewezen en ten behoeve van de Coöperatie wordt geëxploiteerd, met inachtneming van de daaromtrent door het Algemeen Bestuur gestelde regels, zoals weergegeven in de bijlage bij dit reglement.

- 11.2 Ieder NVM-lid is verplicht² 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.

Afwijzen van een aanvraag tot lidmaatschap en/of aansluiting

Artikel 12

Het Algemeen Bestuur kan onder meer de aanvraag tot lidmaatschap en/of aansluiting afwijzen indien:

- a) de aanvrager niet voldoet aan de eisen van het lidmaatschap en/of de aansluiting zoals omschreven in de reglementen van de Coöperatie dan wel gerede twijfel bestaat dat de aanvrager zich hier in de toekomst niet aan zal houden;
- b) de Coöperatie kan aantonen dat zich uitzonderlijke omstandigheden dan wel gedragingen voordoen waardoor van de Coöperatie redelijkerwijs niet gevergd kan worden om de aanvraag tot het lidmaatschap en/of aansluiting toe te kennen;
- c) de aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt;
- d) de aanvrager (of de daaraan verbonden Beleidsbepalende personen) eerder betrokken is geweest bij een opzeggingsprocedure door de Coöperatie of ontzetting door een tuchtcollege;
- e) er gerede twijfel is over de betrouwbaarheid of integriteit van de aanvrager en de daarbij betrokken personen;
- f) de aanvrager (of de daaraan verbonden Beleidsbepalende personen) in staat van faillissement is verklaard, surseance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling van toepassing is;
- g) gerede twijfel bestaat of de aanvrager het doel en het belang van de Coöperatie voldoende zal dienen;
- h) de aanvrager (en/of de daarbij betrokken personen) reeds betrokken is bij een (branche)organisatie met een soortgelijk doel als van de Coöperatie;
- i) de Vastgoeddeskundige verbonden is aan een Onderneming die geen NVM- lid is.

Artikel 13

- 13.1 De aanvrager waarvan de aanvraag is afgewezen, kan schriftelijk en gemotiveerd zijn bezwaar bij het Algemeen Bestuur kenbaar maken en het Algemeen Bestuur verzoeken de beslissing te herzien. Het bezwaar moet binnen één maand na dagtekening van de beslissing zijn ontvangen.
- 13.2 De aanvrager wiens bezwaar is afgewezen, kan hiertegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij het door de Coöperatie daartoe aangewezen orgaan³. Het beroep moet binnen één maand na dagtekening van de beslissing op zijn bezwaarschrift worden ingediend. Het orgaan beoordeelt of de formaliteiten in acht genomen zijn, en of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot de beslissing heeft kunnen komen.

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.

³ Dit is momenteel de Tuchtcommissie Vastgoedprofessionals (De Geschillencommissie) in Den Haag.

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

Procedure opzegging/schorsing van het lidmaatschap en/of de aansluiting

Artikel 14

Het lidmaatschap of de aansluiting eindigt door:

- a) opzegging door het NVM-lid of de NVM Vastgoeddeskundige;
- b) opzegging door de Coöperatie⁴;
- c) ontzetting door een tuchtcollege.

Artikel 15

- 15.1 Opzegging van het lidmaatschap of de aansluiting dient schriftelijk plaats te vinden aan het Algemeen Bestuur tegen het einde van een kalendermaand.
- 15.2 Opzegging van het lidmaatschap of de aansluiting heeft tevens de opzegging van het lidmaatschap of de aansluiting bij de vakgroep tot gevolg.

Artikel 16

- 16.1 Het Algemeen Bestuur kan de aansluitingsovereenkomst met de NVM Vastgoeddeskundige opzeggen indien:
 - a) de NVM Vastgoeddeskundige niet voldoet aan de statuten of de reglementen van de Coöperatie;
 - b) de Coöperatie kan aantonen dat zich uitzonderlijke omstandigheden dan wel gedragingen hebben voorgedaan waardoor van de Coöperatie redelijkerwijs niet gevergd kan worden om de aansluiting voort te zetten;
 - c) er gerede twijfel is over de betrouwbaarheid of integriteit van de NVM Vastgoeddeskundige;
 - d) de NVM Vastgoeddeskundige in staat van faillissement is verklaard, surseance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling van toepassing is;
 - e) de NVM Vastgoeddeskundige zich niet in het belang van de Coöperatie gedraagt;
 - f) de NVM Vastgoeddeskundige werkzaam is voor een Onderneming die geen NVM-lid is;
 - g) de NVM Vastgoeddeskundige bij zijn aansluiting onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt, waardoor redelijkerwijs valt aan te nemen dat de Coöperatie geen aansluitingsovereenkomst had gesloten indien de juiste en volledige gegevens bekend zouden zijn geweest;
 - h) de NVM Vastgoeddeskundige betrokken is bij een (branche)organisatie met een soortgelijk doel als dat van de Coöperatie.
- 16.2 De opzegging van de aansluitingsovereenkomst geschiedt schriftelijk en gemotiveerd en met inachtneming van ten minste een maand. Het Algemeen Bestuur stelt de NVM Vastgoeddeskundige eerst in de gelegenheid om verweer te voeren.

Artikel 17

- 17.1 Elk voormalig NVM-lid (en diens Beleidsbepalende personen) en alle daar werkzame NVM Vastgoeddeskundigen, zijn ontheven van alle functies waarmee zij door of namens de Coöperatie, een afdeling of een vakgroep van de Coöperatie, of een aan de Coöperatie nauw gelieerde rechtspersoon waren belast en trekken zich terug uit functies die zij vervullen in verband met het lidmaatschap dan wel de aansluiting, tenzij anders wordt bepaald.
- 17.2 Het gestelde in 17.1 is niet van toepassing op de NVM Vastgoeddeskundige als deze werkzaam is bij een ander NVM-lid.
- 17.3 Het is een voormalig NVM-lid en diens Beleidsbepalende personen alsmede NVM Vastgoeddeskundigen en andere werkzame personen niet toegestaan na het einde van het lidmaatschap dan wel de aansluiting gebruik te maken van goederen en diensten die (nagenoeg) uitsluitend voor NVM-leden en/of NVM Vastgoeddeskundigen zijn bestemd.

⁴ De opzegging van het lidmaatschap is nader uitgewerkt in de statuten van de Coöperatie

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

- 17.4 Het gewezen lid dan wel NVM Vastgoeddeskundige blijft gehouden tot betaling van alle aan de Coöperatie, de vakgroep, een afdeling verschuldigde gelden, inclusief de contributie en andere bijdragen tot het moment van opzegging. Er kan geen aanspraak worden gedaan op terugbetaling van reeds betaalde gelden.
- 17.5 Het gewezen lid dan wel NVM Vastgoeddeskundige blijft gebonden aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak, voor zover het betreft feiten of omstandigheden van voor het einde van het lidmaatschap dan wel de aansluiting.

Artikel 18

Een hernieuwde aanvraag van het lidmaatschap dan wel aansluiting van een NVM Vastgoeddeskundige kan, te rekenen vanaf het tijdstip waarop het lidmaatschap dan wel de aansluiting eindigde, maximaal vijf jaar buiten behandeling worden gelaten als het lidmaatschap dan wel de aansluiting eindigde als gevolg van opzegging of ontzetting door de Coöperatie.

Artikel 19

- 19.1 Het Algemeen Bestuur kan de rechten van de NVM Vastgoeddeskundige schorsen indien de het Algemeen Bestuur dit in het belang van de Coöperatie acht⁵.
- 19.2 De schorsing van de NVM Vastgoeddeskundige geschiedt schriftelijk en gemotiveerd. Het Algemeen Bestuur stelt de persoon eerst in de gelegenheid zich te verweren, tenzij de noodzaak tot onmiddellijke schorsing hieraan in de weg staat.
- 19.3 Gedurende de schorsing kan de NVM Vastgoeddeskundige de rechten die hem op grond van dit reglement en de aansluitingsovereenkomst worden toegekend niet uitoefenen en is hij ontheven van alle functies waarmee hij door of namens de Coöperatie is belast. De NVM Vastgoeddeskundige behoudt zijn verplichtingen zoals omschreven in de statuten, dit reglement en de aansluitovereenkomst, tenzij het Algemeen Bestuur hem van enige verplichting ontslaat.
- 19.4 Schorsing kan plaatsvinden voor de duur van ten hoogste een jaar, welke termijn slechts eenmaal met ten hoogste een jaar kan worden verlengd.
- 19.5 In afwijking van het voorgaande is de NVM Vastgoeddeskundige van rechtswege geschorst, indien het NVM-lid voor wie hij werkzaam is, is geschorst. Indien de schorsing van het NVM-lid wordt opgeheven of de NVM Vastgoeddeskundige een verklaring overhandigt waaruit blijkt dat hij niet langer werkzaam is voor het geschorste NVM-lid, eindigt de schorsing van de NVM Vastgoeddeskundige.

Bevoegdheden Algemeen Bestuur

Artikel 20

Indien bijzondere redenen daartoe aanleiding geven kan het Algemeen Bestuur afwijken het gestelde in dit reglement al dan niet onder het stellen van voorwaarden.

Artikel 21

In de uitvoering van de aan haar opgedragen taak kan het Algemeen Bestuur gebruik maken van externe bronnen en partijen om informatie in te winnen.

Artikel 22

- 22.1 Het Algemeen Bestuur kan een NVM-lid of NVM Vastgoeddeskundige telkens wanneer een uit NVM-regelgeving voortvloeiende verplichting of verbintenis niet wordt nagekomen, een boete opleggen van respectievelijk maximaal € 15.000,- of maximaal € 5.000,-
- 22.2 Het Algemeen Bestuur is bevoegd een NVM-lid, dat de regels van de Coöperatie niet in acht neemt of een uit dit reglement voortvloeiende voor alle NVM-leden geldende

⁵ De schorsing van het lidmaatschap is nader uitgewerkt in de statuten van de Coöperatie

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

- verplichting of verbintenis niet nakomt, uit te sluiten van het leveren van goederen en diensten door de Coöperatie en aan de Coöperatie gelieerde instellingen.
- 22.3 Een uitsluiting heeft betrekking op alle Vestigingen van het NVM-lid, tenzij door de het Algemeen Bestuur anders wordt bepaald.
 - 22.4 Het Algemeen Bestuur beëindigt de uitsluiting zodra er naar zijn oordeel geen reden meer is deze te handhaven.
 - 22.5 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.

Beroep

Artikel 23

- 23.1 Het lidmaatschap van een NVM-lid dat door het Algemeen Bestuur is opgezegd dan wel het NVM-lid dat door het Algemeen Bestuur is geschorst en de NVM Vastgoeddeskundige waarvan de aansluiting is opgezegd dan wel die is geschorst, hebben het recht schriftelijk en gemotiveerd in beroep te komen bij het door het Algemeen Bestuur aangewezen orgaan.
- 23.2 Het beroep moet binnen één maand na de dagtekening van de brief waarin de schorsing of de opzegging is medegedeeld, door het door het Algemeen Bestuur aangewezen orgaan dan wel door het Algemeen Bestuur zijn ontvangen.
- 23.3 Beroep behoort niet tot de mogelijkheden indien er is opgezegd dan wel geschorst op grond van artikel 16.1 onder d van dit reglement en artikel 12.1 onder d van de statuten van de Coöperatie.
- 23.4 Gedurende de in artikel 23.2 genoemde termijn van één maand en de eventueel daaropvolgende beroepsprocedure is het NVM-lid dan wel de NVM Vastgoeddeskundige geschorst. Het Algemeen Bestuur of de voorzitter van het door het Algemeen Bestuur aangewezen orgaan kan bepalen dat de schorsing achterwege blijft totdat de beroepstermijn is verstreken, dan wel totdat het orgaan in het beroep een beslissing heeft genomen. Bij intrekking van het beroep eindigt de eventuele opschorting van de schorsing.

Artikel 24

- 24.1 De NVM Vastgoeddeskundige of het NVM-lid, kan (de voorzitter van) het door het Algemeen Bestuur aangewezen orgaan verzoeken zich uit te spreken over de vraag of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot oplegging van de boete of de uitsluiting is gekomen.
- 24.2 Het verzoek moet schriftelijk en gemotiveerd worden ingediend. De beroepstermijn is ingeval van een boete vastgesteld op één maand na dagtekening van de mededeling. Bij uitsluiting geldt een beroepstermijn van twee weken na dagtekening van de mededeling.
- 24.3 Bij een beroep tegen een opgelegde boete beslist het door het Algemeen Bestuur aangewezen orgaan in hoogste instantie.
- 24.4 Bij een beroep tegen uitsluiting zal de voorzitter van het door het Algemeen Bestuur aangewezen orgaan:
 - a) beslissen in hoogste instantie; of
 - b) de behandeling, indien dit naar zijn oordeel noodzakelijk is, overdragen aan het door het Algemeen aangewezen orgaan. Dat orgaan beslist dan in hoogste instantie.
- 24.5 Gedurende de procedure blijft de uitsluiting van kracht, tenzij de het Algemeen Bestuur of de voorzitter van het door het Algemeen 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.

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

Delegatie Commissie Lidmaatschapszaken

Artikel 25

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.

Slotbepaling

Artikel 26

Het Algemeen Bestuur is bevoegd om nadere voorschriften en regels te stellen betreffende:

- a) de uitwisseling zoals vermeld in artikel 11;
- b) het gebruik door NVM-leden of NVM Vastgoeddeskundigen van alle door of namens de Coöperatie gedeponeerde (al dan niet collectieve) woordmerken, beeldmerken en slagzinnen in de breedste zin des woords.

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

Segmentspecifieke eisen

Segment Wonen

Artikel 1

- 1.1 Indien een NVM-lid makelaardijactiviteiten verricht in het Segment Wonen, zorgt het NVM-lid ervoor dat:
- a) - ten minste één NVM Register Makelaar ingeschreven in de kamer Wonen van de Stichting VastgoedCert werkzaam is voor – en geregistreerd bij een Vestiging van het NVM-lid; of
 - ten minste één NVM Register Taxateur en een NVM Makelaar werkzaam zijn voor– en geregistreerd bij een Vestiging van het NVM-lid;
 - b) - op iedere tweede en volgende Vestiging van het NVM-lid waar makelaardijactiviteiten worden verricht in het Segment Wonen ten minste één NVM Register Makelaar die is ingeschreven in de kamer Wonen van de Stichting VastgoedCert werkzaam en geregistreerd is; of
 - ten minste één NVM Makelaar werkzaam en geregistreerd is.
- 1.2 Indien een NVM-lid onderdeel uitmaakt van een Concern waarin een ander NVM-lid reeds voldoet aan artikel 1.1. en direct of indirect voor minimaal 70% deelneemt⁶ in het betreffende NVM-lid, dient er bij de Vestiging van het NVM-lid een NVM Register Makelaar die is ingeschreven in de kamer Wonen van de Stichting VastgoedCert, dan wel een NVM Makelaar werkzaam en geregistreerd te zijn.
- 1.3 Indien in een nieuw NVM-lid uitsluitend direct of indirect bestaande NVM-leden deelnemen, geldt voor de Vestiging(en) van dit NVM-lid het bepaalde in artikel 1.1.b.

Artikel 2

Een NVM-lid dient een opgave te doen bij de Coöperatie van alle medewerkers die in het ARMT-register staan, Senior Vastgoeddeskundigen en NVM Vastgoeddeskundigen die werkzaam zijn voor het NVM-lid en voor welke Vestigingen dat geldt.

Artikel 3

- 3.1 Voor zover het NVM-lid bezichtigingen verzorgt in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij verkoop, huur en verhuur, dient het te worden vertegenwoordigd door een NVM Registermakelaar, NVM Makelaar, Senior Vastgoeddeskundige, assistent makelaar ingeschreven in het A-RMT register of een medewerker in opleiding⁷.
- 3.2 Voor zover het NVM-lid bezichtigingen verzorgt in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij koop, dient het NVM-lid te worden vertegenwoordigd door een NVM Register Makelaar of een NVM Makelaar.

Artikel 4

- 4.1 Iedere waarde-indicatie anders dan taxatie zoals bedoeld in artikel 10 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting, behoort gegeven te worden door een NVM Register Makelaar, een NVM Register Taxateur dan wel een NVM Makelaar.
- 4.2 Taxaties zoals bedoeld in artikel 10 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting mogen uitsluitend worden verricht door een NVM Register Taxateur.

⁶ Vennoten in een vennootschap onder firma zijn hier gelijkgesteld met aandeelhouders.

⁷ De medewerker die:

- geregistreerd is bij de NVM en
- is ingeschreven voor een opleiding (Assistent) Makelaar en daarmee start uiterlijk binnen 6 maanden na registratie bij NVM en
- de opleiding uiterlijk na 3 jaar met succes afrondt.

De bevoegdheid vervalt automatisch als niet binnen 6 maanden is gestart met de opleiding of na 3 jaar als die dan niet succesvol (diploma) is afgerond.

Reglement Lidmaatschap en Aansluiting

versie 2024

Artikel 5

- 5.1 Bij iedere opdracht tot dienstverlening bij koop of verkoop dient duidelijk gemaakt te worden welke van de aan het NVM-lid 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.
- 5.2 Degene die de onderhandeling voert, in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij verkoop, huur en verhuur, dient NVM Register Makelaar, NVM Makelaar, Senior Vastgoeddeskundige, assistent makelaar ingeschreven in het A-RMT register of een medewerker in opleiding⁸ te zijn.
- 5.3 Degene die de onderhandeling voert in het kader van een opdracht tot dienstverlening bij koop, dient NVM Register Makelaar dan wel NVM Makelaar te zijn.

Artikel 6

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

Artikel 7

- 7.1 De vermelding van oppervlakten geschiedt conform de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen gebaseerd op NEN 2580" tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.
- 7.2 In het kader van een opdracht tot dienstverlening bij verkoop, zorgt een NVM-lid ervoor dat alle kandidaat-kopers na het verstrijken van de bedenkttermijn en/of eventuele ontbindende voorwaarden een geanonimiseerd biedlogboek ontvangen waarin het verloop van het biedingsproces automatisch inzichtelijk is gemaakt, ongeacht de biedingsmethode.

Segment Business

Artikel 8

- 8.1 Indien er vanuit een NVM-lid activiteiten worden verricht in het Segment Business dient er binnen het Concern waar het NVM-lid deel van uitmaakt ten minste één NVM Register Makelaar dan wel NVM Register Taxateur werkzaam en geregistreerd te zijn.
- 8.2 Taxaties zoals bedoeld in artikel 10 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting mogen uitsluitend worden verricht door een NVM Register Taxateur.

Segment Agrarisch & Landelijk

Artikel 9

- 9.1 Indien er vanuit een NVM-lid activiteiten worden verricht in het Segment Agrarisch & Landelijk dient er binnen het Concern waar het NVM-lid deel van uitmaakt ten minste één NVM Register Makelaar dan wel NVM Register Taxateur werkzaam en geregistreerd te zijn.
- 9.2 Taxaties zoals bedoeld in artikel 10 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting mogen uitsluitend worden verricht door een NVM Register Taxateur.

Overkoepelende activiteiten

Artikel 10

Indien er vanuit een NVM-lid alleen op incidentele basis activiteiten worden verricht op een van de genoemde segmenten dan zijn de betreffende segmentspecifieke eisen niet van toepassing, met uitzondering van artikel 7.

⁸ Zie voetnoot 6.