



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Naam, zetel en duur

Artikel 1

- 1.1 De coöperatie draagt de naam: **Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.**
- 1.2 De coöperatie is gevestigd te Nieuwegein.
- 1.3 De coöperatie is opgericht op achtentwintig juli achttienhonderd achtennegentig en duurt voor onbepaalde tijd voort.

Begripsbepalingen

Artikel 2

- 2.1 Onder Makelaar, zonder nadere aanduiding, wordt in deze statuten, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan:
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.Onder Taxateur, zonder nadere aanduiding, wordt in deze statuten, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan:
de natuurlijke persoon die professioneel opnames en waarderingen van onroerende goederen verricht en daaromtrent deskundigenberichten uitbrengt.
- 2.2 Onder NVM-Makelaar/Taxateur, zonder nadere aanduiding, wordt in deze statuten, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan de Makelaar of Taxateur, zoals bedoeld in artikel 32.1 van deze statuten die overeenkomstig artikel 34 en artikel 35 van deze statuten aangesloten is bij de coöperatie en één of meer vakgroepen.
- 2.3 Onder Onderneming wordt in deze statuten, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan 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.
- 2.4 Onder Vestiging van de Onderneming wordt in deze statuten, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan iedere plek of locatie in Nederland waar of vanuit waar op duurzame wijze de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3, ten behoeve van de Onderneming wordt uitgeoefend.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 2.5 Onder (mede) beleidsbepalende personen wordt in deze statuten, voor zover niet uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan de bestuurders, commissarissen, aandeelhouders en feitelijke beleidsbepalers van een Onderneming.

Doel en middelen

Artikel 3

De coöperatie stelt zich ten doel om, met inachtneming van het algemeen belang, te behartigen de belangen van haar leden alsmede het vormen en versterken van de collegialiteit tussen de leden. De coöperatie heeft voorts ten doel het voorzien in bepaalde economische behoeften en belangen van haar leden krachtens met hen gesloten overeenkomsten, daaronder begrepen de lidmaatschapsverhouding tussen de leden en de coöperatie, in het bedrijf dat zij te dien einde te hunnen behoeve uitoefent of doet uitoefenen.

Artikel 4

De coöperatie tracht dit doel te bereiken door:

- a. het bevorderen van en het toezien op een juiste en kwalitatief hoogwaardige uitoefening van de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3;
- b. het ruimte bieden aan en het stimuleren van de ontwikkeling van specialismen, door middel van het vormen van vakgroepen;
- c. het streven naar een goede wettelijke regeling en het bevorderen van de naleving van zodanige regeling;
- d. het streven naar een leidende positie van de coöperatie;
- e. het geven van voorlichting en ondersteuning aan de leden;
- f. het geven van voorlichting aan derden;
- g. het scheppen van condities voor een zakelijk goed functioneren van de leden waaronder het vaststellen van uniforme voorwaarden voor de dienstverlening van leden aan derden;
- h. het onderhouden van contacten met en het vervullen van een signaalfunctie naar de overheid ten behoeve van het goed functioneren van de onroerendgoedmarkt;
- i. het samenwerken met en deelnemen in andere organisaties op het terrein van het onroerend goed of op aanverwant gebied, zowel in Nederland als daarbuiten;
- j. het indelen van de coöperatie in geografisch bepaalde, rechtspersoonlijkheid bezittende afdelingen, alsmede in vakmatig bepaalde vakgroepen, welke in geografische bepaalde regio's kunnen worden ingedeeld;
- k. het verzamelen en beheren van gegevens over de vastgoedmarkt, in het bijzonder met betrekking tot aanbod en vraag waarbij leden een rol spelen;
- l. alle andere wettige middelen, waaronder het in rechte optreden, welke tot het bereiken van het doel dienstig worden geacht.

Model-overeenkomst. Wijziging model-overeenkomst.

Artikel 5

Op voorstel van het Algemeen Bestuur stelt de Ledenraad een model-overeenkomst vast aan de hand waarvan de coöperatie met de afzonderlijke leden de in artikel 3 van deze statuten bedoelde overeenkomst aangaat. De model-overeenkomst kan bij besluit van de Ledenraad, op voorstel van het Algemeen Bestuur, worden gewijzigd.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Lidmaatschap

Artikel 6

- 6.1 De coöperatie kent drie categorieën leden:
 - a. leden;
 - b. aspirant-leden; en
 - c. ereleden.
- 6.2 In deze statuten wordt verstaan onder lid respectievelijk leden, de in artikel 6.1 onder a en b genoemde categorie, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 6.3 In deze statuten wordt onder lidmaatschap mede het aspirant-lidmaatschap verstaan tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 6.4 Het lidmaatschap van de coöperatie is niet overdraagbaar.
- 6.5 Het lidmaatschap van de coöperatie is niet mogelijk zonder lid te zijn van ten minste één vakgroep.
- 6.6 Het lidmaatschap van een vakgroep is niet mogelijk zonder lid te zijn van de coöperatie.
- 6.7 Elk lid van de vakgroep NVM Wonen zal ook lid worden van de afdelingen, waar de Onderneming een Vestiging heeft die activiteiten verricht op het door de vakgroep Wonen bestreken specialistische werkterrein.
- 6.8 Leden die tot andere vakgroepen behoren worden ingedeeld door het Algemeen Bestuur in een regio als bedoeld in artikel 78 van deze statuten.
- 6.9 De ereleden hebben geen andere rechten en verplichtingen dan die welke hun bij of krachtens deze statuten zijn toegekend of opgelegd.

Artikel 7

Lid kan uitsluitend zijn de Onderneming, die:

- a. daadwerkelijk de werkzaamheden, zoals omschreven in artikel 2.3, in Nederland althans in hoofdzaak aldaar uitoefent;
- b. voldoet aan de lidmaatschapsvereisten omschreven in het Reglement lidmaatschap en aansluiting;
- c. voldoet aan de door de desbetreffende vakgroep gestelde aanvullende lidmaatschapsvereisten omschreven in het reglement van de desbetreffende vakgroep; en
- d. de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 uitsluitend laat uitvoeren door personen die voldoen aan de door de coöperatie gestelde kwaliteitseisen zoals bedoeld in het Reglement lidmaatschap en aansluiting.

Artikel 8

- 8.1 Erelid is de natuurlijke persoon, die uit hoofde van zijn bijzondere verdiensten jegens de coöperatie of met betrekking tot de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 in het algemeen, op voordracht van het Algemeen Bestuur door de Ledenraad als zodanig wordt benoemd.
- 8.2 Een erelid heeft recht op toegang tot de Ledenraad en heeft voorts daarin een adviserende stem.
- 8.3 Het erelidmaatschap eindigt door:
 - a. de dood van het erelid;
 - b. opzegging door het erelid;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

c. opzegging door de coöperatie bij besluit van de Ledenraad en met ingang van het in dat besluit vermelde tijdstip.

Artikel 9

- 9.1 De coöperatie kent een Commissie Lidmaatschapszaken. De leden van de commissie worden benoemd en ontslagen door het Algemeen Bestuur.
- 9.2 De Commissie Lidmaatschapszaken neemt door het Algemeen Bestuur gegeven instructies in acht.
- 9.3 De coöperatie kent als commissie een Data Governance Board. De leden van deze commissie worden benoemd en ontslagen door het Algemeen Bestuur.
- 9.4 De Data Governance Board neemt door het Algemeen Bestuur gegeven instructies in acht.

Artikel 10

Een aanvraag tot toekenning van het lidmaatschap moet aan de hand van een door de coöperatie verstrekt aanvraagformulier worden ingediend bij de Commissie Lidmaatschapszaken.

De aanvraag tot toekenning van het lidmaatschap dient te omvatten;

- a. een opgave van ten minste één vakgroep waarvan de aanvrager lid wenst te worden;
- b. een opgave van de Vestiging(en) van de aanvrager, met uitzondering van de Vestigingen die uitsluitend onroerende zaken waarden ten behoeve van belastingheffing volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken;
- c. een opgave van alle Ondernemingen binnen het concern van de aanvrager met uitzondering van de Ondernemingen die uitsluitend onroerende zaken waarden ten behoeve van belastingheffing volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken;
- d. een verzoek tot aansluiting van alle Makelaars en Taxateurs die werkzaam zijn bij de aanvrager en bij zijn Vestiging(en);
- e. een verzoek tot aansluiting bij de coöperatie van ten minste één Makelaar en/of Taxateur die voldoet aan artikel 32 van deze statuten voor iedere Vestiging van de aanvrager;
- f. een door de gemeente verstrekte verklaring omtrent het gedrag van de (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager;
- g. een ondertekende verklaring waaruit blijkt dat de aanvrager zich zal onderwerpen aan de statuten, reglementen, aan de door de coöperatie voor leden gesloten overeenkomsten of regelingen, hoe ook genaamd en besluiten van de coöperatie; en
- h. indien de aanvrager een vennootschap is: een kopie van de statuten of de oprichtingsakte.

Artikel 11

- 11.1 Alvorens over een aanvraag tot toekenning van het lidmaatschap te beslissen, zal de Commissie Lidmaatschapszaken toetsen of de aanvrager voldoet aan de lidmaatschapsvereisten van artikel 7 van deze statuten, het Reglement lidmaatschap en aansluiting en aanvullende lidmaatschapsvereisten van de desbetreffende vakgroep.
- 11.2 De Commissie Lidmaatschapszaken raadpleegt het bestuur van de vakgroep(en) waarvan de aanvrager blijkens zijn opgaaf lid wenst te worden.
- 11.3 Ook raadpleegt de Commissie Lidmaatschapszaken vooraf het betreffende afdelingsbestuur of de desbetreffende afdelingsbesturen omtrent bekend staan in de regio, collegialiteit, betrouwbaarheid, integriteit en de criminele en financiële antecedenten van de (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 11.4 Aan elke aanvrager wordt een aspirant-lidmaatschap toegekend voor een periode van twee jaar tenzij de Commissie Lidmaatschapszaken aanleiding ziet het lidmaatschap toe te kennen.
- 11.5 Een lidmaatschapsaanvraag kan door de Commissie Lidmaatschapszaken worden:
- toegekend;
 - toegekend voor een periode van maximaal twee jaar als aspirant-lid;
 - afgewezen; of
 - voorlopig buiten behandeling gelaten.
- 11.6 Wordt aan een aanvrager een aspirant-lidmaatschap toegekend dan vindt er na twee jaar, of zoveel eerder wanneer de Commissie Lidmaatschapszaken daartoe aanleiding ziet, opnieuw een toetsing plaats zoals omschreven in artikel 11.1, artikel 11.2 en artikel 11.3 om te bepalen of het lidmaatschap definitief wordt toegekend dan wel wordt afgewezen. Wordt de lidmaatschapsaanvraag dan afgewezen dan is artikel 15 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.
- 11.7 De aanvrager, de vakgroep en de desbetreffende afdeling worden schriftelijk in kennis gesteld van de genomen beslissing. Indien deze afwijzend is, wordt de beslissing gemotiveerd.
- 11.8 Ondanks het voldoen van de aanvrager aan de vereisten gesteld voor het lidmaatschap in artikel 7 van deze statuten en het Reglement lidmaatschap en aansluiting, behoudt de coöperatie het recht om de aanvraag tot het lidmaatschap af te wijzen:
- op grond van artikel 12 van deze statuten; of
 - indien de coöperatie kan aantonen dat zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen waardoor van de coöperatie redelijkerwijs niet gevergd kan worden om de aanvraag tot het lidmaatschap toe te kennen.

Artikel 12

- De Commissie Lidmaatschapszaken kan onder meer de aanvraag tot lidmaatschap afwijzen indien:
- de aanvrager niet voldoet aan de eisen aan het lidmaatschap bij of krachtens deze statuten gesteld, waaronder mede begrepen de lidmaatschapsvereisten zoals gesteld in artikel 7 van deze statuten, het Reglement lidmaatschap en aansluiting en de aanvullende lidmaatschapsvereisten van de desbetreffende vakgroep;
 - de aanvrager één of meer (mede) beleidsbepalende personen heeft die (mede) beleidsbepalende persoon is geweest van een lid dat overeenkomstig artikel 84.2 van deze statuten is ontzet of waarvan het lidmaatschap overeenkomstig artikel 26 van deze statuten is opgezegd, tenzij de (mede) beleidsbepalende persoon aantoont dat hem ter zake van de ontzetting of de opzegging geen verwijt treft;
 - de aanvrager één of meer (mede) beleidsbepalende personen heeft die (mede) beleidsbepalende persoon is geweest van een lid dat betrokken is geweest bij een ontzettingsprocedure zoals bedoeld in artikel 84.2 van deze statuten en het desbetreffende lid zijn lidmaatschap, vóór de uitspraak van de Raad van Toezicht zoals bedoeld in artikel 84.2 van deze statuten, heeft opgezegd, tenzij door de (mede) beleidsbepalende persoon aannemelijk wordt gemaakt dat de ontzettingsprocedure niet zou hebben geleid tot ontzetting van het lid of in het geval ontzetting wel zou hebben plaatsgevonden hem ter zake van de ontzetting geen verwijt zou treffen;
 - de aanvrager één of meer (mede) beleidsbepalende personen heeft die (mede) beleidsbepalende persoon is geweest van een lid dat betrokken is geweest bij een opzeggingsprocedure zoals bedoeld in artikel 26 van deze statuten en het desbetreffende lid zijn lidmaatschap, vóór de beslissing van het Algemeen Bestuur, heeft opgezegd, tenzij door



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- de (mede) beleidsbepalende persoon aannemelijk wordt gemaakt dat de opzeggingsprocedure niet zou hebben geleid tot opzegging van het lid of in het geval opzegging wel zou hebben plaatsgevonden hem ter zake van de opzegging geen verwijt zou treffen;
- e. tegen één of meer (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager een strafrechtelijk onderzoek door Justitie heeft plaatsgevonden waardoor gerede twijfel over de betrouwbaarheid of integriteit van één of meer (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager kan bestaan;
 - f. één of meer (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager zijn veroordeeld ter zake van misdrijven of overtredingen waardoor gerede twijfel over de betrouwbaarheid of integriteit van één of meer (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager kan bestaan;
 - g. de aanvrager vóór de beslissing op de aanvraag in staat van faillissement is verklaard, hem surseance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard;
 - h. één of meer (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager vóór de beslissing op de aanvraag in staat van faillissement zijn verklaard, hem/hen surseance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling op hem/hen van toepassing is verklaard;
 - i. de aanvrager de informatie, opgaven en verklaringen zoals bedoeld in artikel 10 van deze statuten niet binnen de redelijke termijn zoals bedoeld in artikel 13.2 van deze statuten aan de Commissie Lidmaatschapszaken heeft verstrekt;
 - j. de aanvrager niet heeft bewerkstelligd dat alle bij zijn Vestiging(en) werkzame Makelaars en Taxateurs die voldoen aan artikel 32 van deze statuten, zijn aangesloten bij de coöperatie;
 - k. de aanvrager niet ten minste voor ieder van zijn Vestiging(en) één Makelaar en/of Taxateur heeft aangesloten bij de coöperatie;
 - l. gerede twijfel bestaat of de aanvrager de Erecode zal naleven of gedurende de periode vóór en tijdens de aanvraag de Erecode heeft nageleefd;
 - m. op grond van gedragingen van de aanvrager gerede twijfel bestaat of de collegialiteit tussen de leden zoals bedoeld in artikel 3 van deze statuten niet zal worden verslechterd;
 - n. gerede twijfel bestaat over de betrouwbaarheid van de aanvrager of de (mede) beleidsbepalende personen van de aanvrager;
 - o. gerede twijfel bestaat over de onafhankelijkheid van de aanvrager zoals bedoeld in artikel 10 van het Reglement lidmaatschap en aansluiting;
 - p. gerede twijfel bestaat of de aanvrager het doel en het belang van de coöperatie niet zal ondermijnen;
 - q. gerede twijfel bestaat of de aanvrager zijn verplichtingen op grond van de statuten en het Reglement lidmaatschap en aansluiting zal nakomen;
 - r. de aanvrager reeds lid is van een brancheorganisatie met een soortgelijk doel als de coöperatie, tenzij de aanvrager aantoont dat zijn lidmaatschap bij die brancheorganisatie niet in strijd is met het doel en het belang van de coöperatie.

Artikel 13

- 13.1 De Commissie Lidmaatschapszaken kan de aanvraag tot lidmaatschap voorlopig buiten behandeling laten:
 - a. zolang de aanvraag onvolledig is en niet alle informatie zoals omschreven in artikel 10 van deze statuten omvat;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- b. zolang de aanvrager niet alle informatie heeft verstrekt die de Commissie Lidmaatschapszaken noodzakelijk acht; of
 - c. in geval het faillissement of surseance van betaling van de aanvrager is aangevraagd of de aanvrager om toepassing van de schuldsaneringsregeling heeft verzocht.
- 13.2 De Commissie Lidmaatschapszaken zal de aanvrager een naar de omstandigheden van het geval redelijke termijn bieden om zijn aanvraag aan te vullen en de noodzakelijk geachte informatie te verstrekken.

Artikel 14

- 14.1 Een hernieuwde aanvraag van het lidmaatschap van een voormalig lid van de coöperatie blijft, te rekenen vanaf het tijdstip waarop het lidmaatschap eindigde, buiten behandeling gedurende ten minste twee en ten hoogste vijf jaar ingeval het lidmaatschap eindigde als gevolg van opzegging of ontzetting door de coöperatie.
- 14.2 Onverminderd het feit dat moet worden voldaan aan alle toelatingsvereisten vindt hernieuwing van het lidmaatschap slechts plaats als:
- a. het voormalig lid desgevraagd aantoont dat de gronden waarop het lidmaatschap destijds werd beëindigd niet meer aanwezig zijn;
 - b. geen gegronde vrees behoeft te bestaan voor herhaling van de feiten waarop de opzegging of ontzetting werd gebaseerd;
 - c. eventuele schulden aan de coöperatie, een vakgroep, een afdeling of een aan de coöperatie nauw gelieerde rechtspersoon geheel zijn voldaan; en
 - d. hernieuwing van het lidmaatschap niet in strijd is met de belangen van de coöperatie.
- 14.3 Bij de hernieuwde aanvraag van het lidmaatschap door iemand wiens eerdere aanvraag is afgewezen, worden overeenkomstige regels gehanteerd.

Artikel 15

- 15.1 De aanvrager wiens aanvraag is afgewezen, kan schriftelijk en gemotiveerd zijn bezwaar tegen de genomen beslissing bij de Commissie Lidmaatschapszaken kenbaar maken en deze commissie verzoeken haar beslissing te herzien. Het bezwaar moet door de Commissie Lidmaatschapszaken zijn ontvangen binnen één maand na dagtekening van de brief waarin de beslissing is medegedeeld.
- 15.2 Ten aanzien van de op het bezwaarschrift te nemen beslissing is artikel 11.1, 11.2, 11.3, 11.6 en 11.7 en artikel 12 van deze statuten van overeenkomstige toepassing
- 15.3 De aanvrager wiens aanvraag ook in tweede termijn is afgewezen, kan hiertegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij het Algemeen Bestuur. Het beroep moet door het Algemeen Bestuur zijn ontvangen binnen één maand na dagtekening van de brief waarin de beslissing op het bezwaarschrift is medegedeeld.
- 15.4 Het Algemeen Bestuur stelt een ontvangen beroep in handen van de Centrale Raad van Toezicht als bedoeld in artikel 83 van deze statuten. De Centrale Raad van Toezicht beoordeelt of de formaliteiten in acht genomen zijn, en of de Commissie Lidmaatschapszaken in redelijkheid tot de beslissing heeft kunnen komen.
- 15.5 De Centrale Raad van Toezicht stelt de Commissie Lidmaatschapszaken, de aanvrager, het betreffende afdelingsbestuur en het betreffende vakgroepbestuur in staat te worden gehoord. Hij vervat zijn oordeel, voorzien van een motivering, in een advies aan het Algemeen Bestuur.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 15.6 Het Algemeen Bestuur beslist in hoogste instantie, in overeenstemming met het advies van de Centrale Raad van Toezicht. Het brengt zijn beslissing ter kennis van de aanvrager, de Commissie Lidmaatschapszaken, de vakgroep en de afdeling.
- 15.7 De Ledenraad kan bij reglement nadere regelen geven met betrekking tot de toelatings-, bezwaar- en beroepsprocedure.
- 15.8 Indien een lid het lidmaatschap van een afdeling of vakgroep aanvraagt, is artikel 10 tot en met artikel 15 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.

Entreevergoeding

Artikel 16

- 16.1 Indien de Ledenraad daartoe besluit, zijn de leden verplicht om een entreevergoeding aan de coöperatie te voldoen. De entreevergoeding geldt als (gedeeltelijke) vergoeding voor de gemaakte en lopende kosten van de coöperatie die reeds ten laste van de zittende leden in de coöperatie zijn gekomen.
- 16.2 De hoogte van de entreevergoeding wordt jaarlijks voor het komende boekjaar vastgesteld door de Ledenraad, zulks op voorstel van het Algemeen Bestuur. Zolang geen wijziging van dit bedrag heeft plaatsgevonden, geldt de laatst vastgestelde entreevergoeding. De entreevergoeding wordt in geld betaald.
- 16.3 De Ledenraad kan voorts besluiten dat een lid een entreevergoeding verschuldigd is voor elke nieuwe vestiging die dat lid start.
- 16.4 De Ledenraad kan besluiten dat de entreevergoeding bij het einde van het lidmaatschap wordt gerestitueerd.
- 16.5 Bij reglement kan het bepaalde in dit artikel 16 verder worden uitgewerkt.

Verplichtingen van de leden

Artikel 17

De leden van de coöperatie zijn verplicht:

- a. de statuten, reglementen en de Erecode van de coöperatie na te leven en de daaruit voortvloeiende verbintenissen na te komen;
- b. de door de coöperatie voor leden gesloten overeenkomsten of regelingen, hoe ook genaamd, na te leven en de daaruit voortvloeiende verbintenissen na te komen;
- c. de besluiten van de organen van de coöperatie na te leven en de daaruit voortvloeiende verbintenissen na te komen;
- d. de statuten, reglementen en besluiten van de vakgroepen en de afdelingen en hun organen, waartoe de leden behoren, na te leven en de daaruit voortvloeiende verbintenissen na te komen; en
- e. zich te onthouden van al hetgeen in strijd is met de belangen van de coöperatie en haar organen.

Artikel 18

- 18.1 De leden van de coöperatie zijn verplicht schriftelijk mededeling te doen aan de Commissie Lidmaatschapszaken van iedere:
 - a. vermindering, vergroting en verandering van een deelneming in het lid dat een rechtspersoon of een personenvennootschap is; en



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- b. wijziging in de samenstelling van de (mede) beleidsbepalende personen, waaronder ook de wijziging van de eigenaar van een eenmanszaak.
- 18.2 In de in artikel 18.1 onder a en b genoemde gevallen kan de Commissie Lidmaatschapszaken het lidmaatschap toetsen aan de lidmaatschapsvereisten zoals gesteld in artikel 7 en artikel 11.3 en de verplichtingen zoals gesteld in artikel 17 van deze statuten.
- 18.3 De Commissie Lidmaatschapszaken kan besluiten dat het lidmaatschap niet langer kan worden gehandhaafd. In dat geval zal het Algemeen Bestuur op voordracht van de Commissie Lidmaatschapszaken het lidmaatschap overeenkomstig artikel 26 van deze statuten opzeggen.

Uittreedvergoeding

Artikel 19

- 19.1 Teneinde de continuïteit van de dienstverlening door de coöperatie te waarborgen, kan het Algemeen Bestuur - na verkregen goedkeuring van de Ledenraad - besluiten dat leden bij het einde van hun lidmaatschap een uittreedvergoeding aan de coöperatie verschuldigd zijn. De uittreedvergoeding dient ter dekking van de schade die de coöperatie lijdt ten gevolge van deze beëindiging van het lidmaatschap.
- 19.2 De hoogte van de uittreedvergoeding van een lid wordt, na verkregen goedkeuring van de Ledenraad, vastgesteld door het Algemeen Bestuur met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 19 en het hierna te noemen reglement (indien vastgesteld). Bij de vaststelling van de hoogte van de uittreedvergoeding worden in elk geval betrokken de uitgaven waartoe de coöperatie zich reeds verplicht heeft, maar die niet langer (volledig) gedekt zijn door het eindigen van het lidmaatschap. Bij reglement kunnen nader worden uitgewerkt de gevallen waarin de uittreedvergoeding verschuldigd zal zijn en de (wijze van berekening van de) omvang van de uittreedvergoeding.
- 19.3 Bij vaststelling van het feit of een uittreedvergoeding verschuldigd is, zal steeds de volgorde van binnenkomst van de opzegging maatgevend zijn voor de beoordeling. Indien opzeggingen van verschillende leden op dezelfde dag door de coöperatie worden ontvangen, dan zullen deze gelijk worden behandeld, waardoor mogelijk door ieder van deze opzeggende leden pro rata een uittreedvergoeding verschuldigd zal zijn.
- 19.4 Indien een lid door opzegging een uittreedvergoeding verschuldigd zou worden, zal het Algemeen Bestuur het lid hiervan in kennis stellen en het desbetreffende lid in de gelegenheid stellen de opzegging in te trekken al dan niet onder tijdsbepaling zodanig dat de beëindiging van het lidmaatschap door opzegging plaatsvindt op de eerst mogelijke datum dat door het desbetreffende lid geen uittreedvergoeding verschuldigd zal zijn.
- 19.5 De coöperatie is bevoegd de uittreedvergoeding te verrekenen met de gelden waartoe het uittredende lid jegens de coöperatie gerechtigd is.

Ledenrekening

Artikel 20

Het Algemeen Bestuur kan besluiten dat leden verplicht zijn bij de coöperatie een ledenrekening aan te houden waarop worden gecrediteerd de betalingen door het desbetreffende lid aan de coöperatie en worden gedebiteerd de bedragen waarop de coöperatie recht heeft jegens het desbetreffende lid. Bij reglement kan de ledenrekening nader worden uitgewerkt.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Aansprakelijkheid (oud-)leden

Artikel 21

Iedere verplichting van de leden of oud-leden van de coöperatie om in een bij de ontbinding van de coöperatie blijvend tekort bij te dragen, is uitgesloten.

Ledencontracten

Artikel 22

- 22.1 De coöperatie kan ten behoeve van de leden rechten bedingen en te hunnen laste verplichtingen aangaan die bij het doel en de aard van de coöperatie passen.
- 22.2 De coöperatie, daartoe vertegenwoordigd door het Algemeen Bestuur, kan in elk geval rechten en verplichtingen aangaan als bedoeld in artikel 22.1 ter zake van goederen en/of diensten ten behoeve van de bedrijfsvoering van de leden op het gebied van verzekeringen, pensioenen, AVG en/of Wwft (collectieve verplichtstelling van een bepaald product of dienst).
Het besluit van het Algemeen Bestuur tot het aangaan van rechten en verplichtingen als bedoeld in dit artikel 22.2 behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Ledenraad, welk besluit door de Ledenraad slechts genomen kan worden met een meerderheid van ten minste twee derden van de geldig uitgebrachte stemmen.
- 22.3 De coöperatie, daartoe vertegenwoordigd door het Algemeen Bestuur, kan voorts rechten en verplichtingen aangaan als bedoeld in artikel 22.1 ter zake van het verzamelen en bewerken van data met het oog op productontwikkeling voor leden door de coöperatie en/of door een of meer door de Ledenraad aan te wijzen groepsmaatschappijen van de coöperatie.
- 22.4 Een lid kan niet door opzegging de toepasselijkheid van een door de coöperatie te zijnen laste aangegane verplichting uitsluiten.
- 22.5 De coöperatie kan nakoming van bedongen rechten jegens en schadevergoeding aan een lid vorderen, tenzij het lid zich daartegen verzet.

Artikel 23

- 23.1 Periodiek vindt ten aanzien van elk lid herijking van het lidmaatschap plaats. Dit laat de mogelijkheid tot tussentijdse toepassing van artikel 26 en artikel 27 van deze statuten onverlet.
Bij periodieke herijking wordt het betreffende lid getoetst op ten minste de volgende punten:
 - a. het voldoen aan de geldende toelatingsvereisten;
 - b. de nakoming van de aan het lidmaatschap verbonden verplichtingen; en
 - c. de kwaliteit en de klantgerichtheid van zijn optreden.
- 23.2 De toetsing vindt plaats door de Commissie Lidmaatschapszaken. Deze maakt daarbij onder meer gebruik van bij de coöperatie bekende gegevens uit onderzoek en uit zaken die in het kader van de interne rechtspraak van de coöperatie zijn behandeld.
- 23.3 Als de Commissie Lidmaatschapszaken daartoe aanleiding ziet, stelt zij het Algemeen Bestuur voor over te gaan tot opzegging van het lidmaatschap of tot schorsing van het lid als bedoeld in artikel 26 en artikel 27 van deze statuten.
- 23.4 Het Algemeen Bestuur draagt in overleg met de Commissie Lidmaatschapszaken zorg voor een werkschema aan de hand waarvan kan worden bewerkstelligd dat het lidmaatschap van een lid in beginsel eens in de drie tot vier jaar aan een periodieke herijking wordt onderworpen.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Artikel 24

Het lidmaatschap eindigt door:

- a. opzegging door het lid;
- b. opzegging door de coöperatie;
- c. ontzetting door een tuchtcollege als bedoeld in artikel 84 en volgende van deze statuten.

Artikel 25

- 25.1 Opzegging van het lidmaatschap door een lid kan slechts geschieden tegen het einde van het kalenderjaar en dient plaats te vinden bij aangetekend schrijven aan het Algemeen Bestuur en met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden.
- 25.2 Opzegging van het lidmaatschap van de coöperatie door een lid heeft de opzegging van het lidmaatschap van de afdeling en de vakgroep waartoe het lid behoort tot gevolg.
- 25.3 Het Algemeen Bestuur is bevoegd een opzegging die niet voldoet aan het bepaalde in artikel 25.1, te aanvaarden. Het is tevens bevoegd desgevraagd een opzegging te aanvaarden tegen een ander tijdstip dan het einde van een kalenderjaar.
- 25.4 Een lid kan met onmiddellijke ingang zijn lidmaatschap opzeggen:
 - a. indien redelijkerwijs van hem niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
 - b. binnen een maand nadat het besluit, waarbij zijn rechten zijn beperkt of zijn verplichtingen verzwaard, hem bekend is geworden of medegedeeld;
 - c. binnen een maand nadat hem een besluit is medegedeeld tot omzetting van de coöperatie in een andere rechtsvorm of tot fusie.Deze opzeggingsbevoegdheid van een lid geldt niet voor het geval:
 - a. van wijziging van geldelijke rechten en verplichtingen, waaronder begrepen, doch niet beperkt tot de jaarlijkse contributie (artikel 48) en de uittreedvergoeding (artikel 19);
 - b. van oplegging of wijziging van verplichtingen als genoemd in deze statuten of reglementen, in het bijzonder, doch niet beperkt tot, de verplichtingen als bedoeld in artikel 17 van deze statuten;
 - c. verplichtingen voor een lid uit een ledencontract als bedoeld in artikel 22 ontstaan.

Artikel 26

- 26.1 Opzegging van het lidmaatschap door de coöperatie geschiedt door het Algemeen Bestuur en kan, ook lopende het kalenderjaar, met inachtneming van een termijn van ten minste één maand, plaatsvinden in geval:
 - a. het lid niet of niet meer voldoet aan de eisen aan het lidmaatschap bij of krachtens deze statuten gesteld, waaronder mede begrepen de lidmaatschapsvereisten zoals gesteld in artikel 7 van deze statuten, het Reglement lidmaatschap en aansluiting en de aanvullende lidmaatschapsvereisten van de desbetreffende vakgroep;
 - b. het lid ophoudt lid van enige vakgroep te zijn;
 - c. het lid, lid is van de vakgroep NVM Wonen, doch niet van enige afdeling als bedoeld in artikel 69;
 - d. in staat van faillissement is verklaard dan wel zijn eigen faillissement heeft aangevraagd, hem surséance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard;
 - e. het lid, niet zijnde een aspirant-lid, zijn vergaderrecht en stemrecht niet overeenkomstig artikel 63 en artikel 64 van deze statuten uitoefent;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- f. het lid de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 niet meer daadwerkelijk uitoefent;
 - g. het lid met betaling van aan de coöperatie, een vakgroep, een afdeling of een nauw met de coöperatie gelieerde rechtspersoon verschuldigde gelden in gebreke is gebleven;
 - h. het lid een wijziging ondergaat en deze gewijzigde positie bij een aanvraag van het lidmaatschap, naar redelijkerwijs valt aan te nemen, tot een afwijzende beslissing zou leiden;
 - i. de samenstelling van de (mede) beleidsbepalende personen van het lid is gewijzigd of een vermindering, vergroting of verandering van een deelneming in het lid heeft plaatsgevonden en gerede twijfel over de betrouwbaarheid of integriteit van de (mede) beleidsbepalende personen van het lid kan bestaan;
 - j. het lid de statuten, reglementen of bindende besluiten van de coöperatie, dan wel de vakgroep of de afdeling waartoe hij behoort, op dusdanige wijze overtreedt, dat voortdoring van het lidmaatschap in strijd is met de belangen van de coöperatie;
 - k. het lid bij zijn toelating zodanig onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt, dat, naar redelijkerwijs valt aan te nemen, tot weigering zou zijn besloten indien de juiste en volledige gegevens bekend zouden zijn geweest;
 - l. het lid hem bij zijn toelating opgelegde voorwaarden niet in acht heeft genomen;
 - m. het lid of zijn (mede) beleidsbepalende personen zich zodanig gedragen, dat van de coöperatie redelijkerwijs niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;
 - n. het lid geen opgave heeft gedaan van al zijn Vestigingen;
 - o. het lid niet heeft bewerkstelligd dat alle voor hem en voor zijn Vestiging(en) werkzame Makelaars en Taxateurs die voldoen aan de vereisten van artikel 32 van deze statuten zijn aangesloten bij de coöperatie;
 - p. het lid niet heeft bewerkstelligd dat alle Ondernemingen binnen zijn concern lid zijn van de coöperatie;
 - q. het lid, zijnde een franchisenemer, niet heeft bewerkstelligd dat alle Ondernemingen binnen de franchiseorganisatie lid worden van de coöperatie;
 - r. het lid niet onafhankelijk de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 uitoefent;
 - s. het lid, lid is geworden van een brancheorganisatie met een soortgelijk doel als de coöperatie, tenzij het lid aantoont dat zijn lidmaatschap bij die brancheorganisatie niet in strijd is met het doel en het belang van de coöperatie;
 - t. gerede twijfel bestaat over de integriteit en betrouwbaarheid van het lid of zijn (mede) beleidsbepalende personen;
 - u. het lid de statuten van de coöperatie, het Reglement lidmaatschap en aansluiting en de statuten en de reglementen van de vakgroepen niet naleeft dan wel de daaruit voortvloeiende verbintenissen niet nakomt;
 - v. het lid de Erecode niet naleeft;
 - w. niet bij iedere Vestiging van het lid een NVM-Makelaar/Taxateur is ingeschreven.
- 26.2 Het Algemeen Bestuur gaat niet tot opzegging over dan na het betrokken lid in de gelegenheid te hebben gesteld zich te verweren. De vakgroep en de afdeling waartoe het lid behoort, dienen van de opzegging tevoren in kennis gesteld te worden.
- 26.3 Het Algemeen Bestuur stelt het lid bij aangetekende brief in kennis van de opzegging en vermeldt in die brief de gronden waarop de opzegging berust.
- 26.4 Opzegging door het Algemeen Bestuur van uitsluitend een vakgroeplidmaatschap kan geschieden indien voortdoring van het vakgroeplidmaatschap in strijd is met de belangen van de vakgroep of de coöperatie, onverminderd het bepaalde in artikel 26.2 en artikel 26.3.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Artikel 27

- 27.1 Het Algemeen Bestuur is bevoegd een lid te schorsen, in geval het dit in het belang van de coöperatie acht. Het is tot schorsing verplicht in de gevallen genoemd in artikel 26.1 onder d, tenzij het tot opzegging van het lidmaatschap overgaat.
- 27.2 Tenzij de noodzaak van snel handelen naar zijn oordeel hieraan in de weg staat, gaat het Algemeen Bestuur niet tot schorsing over, dan na het betrokken lid in de gelegenheid te hebben gesteld zich te verweren en de vakgroep en de afdeling waartoe het lid behoort, te voren van de schorsing in kennis te hebben gesteld.
- 27.3 Het Algemeen Bestuur stelt het lid bij aangetekende brief in kennis van de schorsing en vermeldt in die brief de gronden waarop de schorsing berust.
- 27.4 De schorsing kan omvatten alle aan het lidmaatschap verbonden rechten, met inbegrip van de rechten die zijn verbonden aan het lidmaatschap van de vakgroep en van de afdeling waartoe het lid behoort, dan wel alleen die lidmaatschapsrechten, welke in het daartoe strekkend besluit van het Algemeen Bestuur zijn vermeld.
- 27.5 Gedurende de schorsing behoudt het lid alle aan het lidmaatschap verbonden verplichtingen, behoudens in zoverre het Algemeen Bestuur hem van enige verplichting ontslaat.
- 27.6 Schorsing vindt plaats voor de duur van ten hoogste een jaar, welke termijn slechts eenmaal met ten hoogste een jaar kan worden verlengd.
- 27.7 Indien het Algemeen Bestuur in verband met de aan een schorsing ten grondslag liggende omstandigheden een Raad van Toezicht benadert, duurt de schorsing, in afwijking van het in artikel 27.6 bepaalde en zonder dat daarvoor verlenging nodig is, voort totdat in het kader van de tuchtrechtspraak een onherroepelijke uitspraak is gedaan, tenzij het Algemeen Bestuur de schorsing eerder geëindigd verklaart.

Artikel 28

- 28.1 Het lid dat door de coöperatie is opgezegd dan wel geschorst, heeft het recht daartegen schriftelijk in beroep te komen bij de Centrale Raad van Toezicht, tenzij één van de gronden waarop hij is opgezegd dan wel geschorst, behoort tot één van de categorieën genoemd in artikel 26.1 onder d. Het beroep moet zijn ontvangen door de secretaris van de Centrale Raad dan wel door het Algemeen Bestuur binnen een maand na dagtekening van de brief waarin de maatregel is medegedeeld.
- 28.2 Bij de behandeling van het beroep volgt de Centrale Raad van Toezicht een procedure als ware sprake van hoger beroep in een tuchtzaak, waarin het lid beklaagde en het Algemeen Bestuur klager is. De Centrale Raad van Toezicht beslist in hoogste instantie.
- 28.3 Gedurende de in artikel 28.1 genoemde termijn van één maand en de eventueel daaropvolgende procedure is het lid geschorst. Het Algemeen Bestuur of de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht kan bepalen dat de schorsing achterwege blijft totdat de beroepstermijn is verstreken, dan wel totdat de Centrale Raad van Toezicht in het beroep een beslissing heeft genomen. Bij intrekking van het beroep eindigt de eventuele opschorting van de schorsing.
- 28.4 In geval een lid in beroep gaat tegen de beslissing van het Algemeen Bestuur tot opzegging, wordt hij hangende het beroep geacht te zijn geschorst; het Algemeen Bestuur en de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht zijn echter bevoegd te bepalen dat bedoelde schorsing gedurende het beroep achterwege blijft.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Artikel 29

- 29.1 Elk lid wiens lidmaatschap is beëindigd en diens (mede) beleidsbepalende personen en de voor hem werkzame NVM-Makelaars/Taxateurs, zijn ontheven van alle functies waarmee zij door of namens de coöperatie, een afdeling, vakgroep of een aan de coöperatie nauw gelieerde rechtspersoon waren belast, tenzij uitdrukkelijk bij reglement of door het Algemeen Bestuur anders wordt bepaald.
- 29.2 Het voormalig lid, de (mede) beleidsbepalende personen van het lid en de voor het lid werkzame NVM-Makelaars/Taxateurs zijn tevens verplicht zich terug te trekken uit functies die zij vervullen in verband met het lidmaatschap van het lid, tenzij het Algemeen Bestuur anders bepaalt.
- 29.3 Het is een voormalig lid en diens (mede) beleidsbepalende personen alsmede Makelaars en Taxateurs verboden na het einde van het lidmaatschap gebruikte maken van goederen die uitsluitend of nagenoeg uitsluitend voor leden zijn bestemd.

Artikel 30

- 30.1 Het gewezen lid blijft gehouden tot betaling van alle aan de coöperatie, de vakgroep, een afdeling of een nauw met de coöperatie gelieerde rechtspersoon verschuldigde gelden, inclusief de contributie en andere bijdragen voor het lopende jaar. Er kan geen aanspraak worden gedaan op terugbetaling van reeds betaalde gelden.
- 30.2 Het gewezen lid blijft gebonden aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak, voor zover het betreft feiten of omstandigheden van voor het einde van het lidmaatschap.
- 30.3 Het gewezen lid blijft voorts onderworpen aan de bepalingen omtrent arbitrage in geschillen, welke zijn ontstaan als gevolg van of die verband houden met feiten of handelingen, die voorvielen voor het einde van het lidmaatschap.

NVM-Makelaar/Taxateur en Senior NVM-Makelaar/Taxateur

Artikel 31

De coöperatie kent naast leden zoals bedoeld in artikel 6 van deze statuten:

- a. NVM-Makelaars/Taxateurs; en
- b. Senior NVM-Makelaars/Taxateurs.

Artikel 32

- 32.1 Een NVM-Makelaar/Taxateur is een Makelaar en/of Taxateur die is aangesloten bij de coöperatie en één of meer vakgroepen en die:
 - a. werkzaam is voor een lid;
 - b. in Nederland de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 uitoefent, althans dit in hoofdzaak aldaar doet dan wel managementfuncties vervult binnen een Onderneming;
 - c. voldoet aan de door de desbetreffende vakgroep gestelde aanvullende vereisten omschreven in het reglement van de desbetreffende vakgroep; en
 - d. is ingeschreven in een door de Ledenraad aangewezen register¹, dan wel op een door een vakgroep bestreken specialistische werkerrein werkzaam is en die voldoet aan normen die hem ten minste gelijkwaardig doen zijn aan een Makelaar en/of Taxateur die is ingeschreven in een door de Ledenraad aangewezen register.

¹ In de Ledenraad van 17 december 2015 zijn de registers van VastgoedCert, NRVT en Tegova Netherlands aangewezen.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 32.2 Voor het voldoen aan de normen die iemand ten minste gelijkwaardig doen zijn aan een Makelaar en/of Taxateur die is ingeschreven in een register als bedoeld in artikel 32.1 onder d, is in ieder geval vereist:
- het beschikken over ervaring gedurende ten minste drie jaar op het door de desbetreffende vakgroep bestreken specialistische werkterrein. Deze minimale termijn kan in bijzondere gevallen na overleg met het vakgroepbestuur worden verkort;
 - het voldoen aan de door de desbetreffende vakgroep gestelde verdere vereisten die in het basisreglement van de vakgroep zijn opgenomen en waarmee het Algemeen Bestuur heeft ingestemd. Deze eisen dienen gericht te zijn op het waarborgen van de kwaliteit van de Makelaars en/of Taxateurs; zij mogen niet het karakter aannemen van omzet- of ervaringseisen.
- 32.3 Een NVM-Makelaar/Taxateur kan niet:
- werkzaam zijn voor een Onderneming die geen lid is van de coöperatie; of
 - één of meer aandelen houden in het aandelenkapitaal van een Onderneming die geen lid is van de coöperatie.

Artikel 33

- 33.1 Senior NVM-Makelaar/Taxateur kan uitsluitend zijn een Makelaar en/of Taxateur die de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 niet meer daadwerkelijk uitoefent maar betrokken wenst te blijven bij de coöperatie.
- 33.2 De status van Senior NVM-Makelaar/Taxateur kan slechts worden verleend met ingang van een kalenderjaar en uitsluitend aan degene, die:
- een aanvraag daartoe heeft ingediend bij de Commissie Lidmaatschapszaken;
 - ten tijde van de aanvraag een NVM-Makelaar/Taxateur is; en
 - gedurende ten minste vijf jaar NVM-Makelaar/Taxateur is geweest.

Artikel 34

- 34.1 Een Makelaar en/of Taxateur kan uitsluitend worden aangesloten bij de coöperatie en één of meer vakgroepen door een aansluitingsovereenkomst met de coöperatie.
- 34.2 Een aanvraag tot aansluiting bij de coöperatie moet aan de hand van een door de coöperatie verstrekt aanvraagformulier worden ingediend bij de Commissie Lidmaatschapszaken. De aanvraag tot aansluiting dient te omvatten:
- een verklaring van een lid dat de Makelaar en/of Taxateur werkzaam is voor het lid;
 - een opgave van de Vestiging waarbij de Makelaar en/of Taxateur wenst te worden geregistreerd;
 - een opgave van de vakgroep waarbij de Makelaar en/of Taxateur wenst te worden aangesloten; en
 - een door de gemeente verstrekte verklaring omtrent het gedrag van de Makelaar en/of Taxateur.
- 34.3 De aansluitingsovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van twee jaar tenzij de Makelaar en/of Taxateur reeds eerder NVM-Makelaar/Taxateur is geweest voor een periode van ten minste twee jaar.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Artikel 35

- 35.1 Voordat de Commissie Lidmaatschapszaken besluit tot aansluiting, zal zij de Makelaar en/of Taxateur toetsen op de aansluitingseisen zoals gesteld in artikel 32.1 van deze statuten en het Reglement lidmaatschap en aansluiting.
- 35.2 De Commissie Lidmaatschapszaken raadpleegt het bestuur van de vakgroep waarbij de Makelaar en/of Taxateur blijkens zijn opgaaf wenst te worden aangesloten.
- 35.3 De Commissie Lidmaatschapszaken raadpleegt vooraf het afdelingsbestuur van de desbetreffende afdeling waar de Vestiging is gevestigd waar de Makelaar en/of Taxateur werkzaam is omtrent ervaring, bekend staan in de regio, collegialiteit, betrouwbaarheid, deskundigheid, integriteit, de criminele en financiële antecedenten en de overige persoonlijke aspecten van de Makelaar en/of Taxateur.
- 35.4 Een aanvraag tot aansluiting kan door de Commissie Lidmaatschapszaken worden:
- toegekend;
 - afgewezen; of
 - voorlopig buiten behandeling gelaten.
- 35.5 De Makelaar en/of Taxateur en het lid, de vakgroep en de afdeling worden schriftelijk in kennis gesteld van de genomen beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken. Indien de Commissie Lidmaatschapszaken besluit om geen aansluitingsovereenkomst met de Makelaar en/of Taxateur te sluiten, zal de beslissing worden gemotiveerd.
- 35.6 Ondanks het voldoen van de Makelaar en/of Taxateur aan de vereisten gesteld voor de aansluiting in artikel 32.1 van deze statuten en het Reglement lidmaatschap en aansluiting, behoudt de coöperatie het recht om de aanvraag tot aansluiting af te wijzen:
- op grond van artikel 36 van deze statuten; of
 - indien de coöperatie kan aantonen dat zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen waardoor van de coöperatie redelijkerwijs niet gevergd kan worden om de aanvraag tot aansluiting toe te wijzen.
- 35.7 Nadat de Makelaar en/of Taxateur is aangesloten bij de coöperatie dient de Makelaar en/of Taxateur, volgens een door het Algemeen Bestuur vastgestelde procedure, binnen drie maanden na aansluiting de eed of belofte af te leggen dat hij de Erecode zal naleven, alle verplichtingen krachtens de aansluitingsovereenkomst en de statuten zal nakomen en niets zal doen of nalaten waardoor de belangen van de coöperatie zouden kunnen worden geschaad.
- 35.8 Nadat de Makelaar en/of Taxateur is aangesloten bij de coöperatie en de vakgroep(en) zal hij door de Commissie Lidmaatschapszaken worden geregistreerd in de administratie van de coöperatie bij de Vestiging waar de Makelaar en/of Taxateur wenst te worden geregistreerd.
- 35.9 Na de periode van twee jaar, zoals omschreven in artikel 34.3 van deze statuten, wordt de aansluitingsovereenkomst stilzwijgend verlengd tenzij het Algemeen Bestuur beslist de aansluitingsovereenkomst op te zeggen. Artikel 45 en artikel 46 van deze statuten zijn in dat geval van overeenkomstige toepassing.

Artikel 36

De Commissie Lidmaatschapszaken kan onder meer de aanvraag van de Makelaar en/of Taxateur tot aansluiting bij de coöperatie afwijzen indien:

- de Makelaar en/of Taxateur niet voldoet aan de vereisten van artikel 32.1 of artikel 32.2 van deze statuten en het Reglement lidmaatschap en aansluiting;
- de Makelaar en/of Taxateur zich zodanig heeft gedragen, dat de toewijzing van de aanvraag redelijkerwijs niet van de coöperatie kan worden geveerd;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- c. gerede twijfel bestaat of de Makelaar en/of Taxateur de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 integer uitoefent;
- d. op grond van gedragingen van de Makelaar en/of Taxateur gerede twijfel bestaat of de collegialiteit tussen de leden zoals bedoeld in artikel 3 van deze statuten niet zal worden verslechterd;
- e. gerede twijfel bestaat over de betrouwbaarheid of de deskundigheid van de Makelaar en/of Taxateur;
- f. de Makelaar en/of Taxateur reeds lid is van een brancheorganisatie met een soortgelijk doel als de coöperatie, tenzij de aanvrager aantoont dat zijn lidmaatschap bij die brancheorganisatie niet in strijd is met het doel en het belang van de coöperatie;
- g. gerede twijfel bestaat of de Makelaar en/of Taxateur zich in het belang van de coöperatie zal gedragen;
- h. de Makelaar en/of Taxateur werkzaam is (geweest) voor een Onderneming die overeenkomstig artikel 84.2 van deze statuten is ontzet of waarvan overeenkomstig artikel 26 van deze statuten het lidmaatschap is opgezegd, tenzij de Makelaar en/of Taxateur aantoont dat hem ter zake van de ontzetting of de opzegging geen verwijt treft;
- i. de Makelaar en/of Taxateur werkzaam is (geweest) voor een Onderneming die betrokken is geweest bij een ontzettingsprocedure zoals bedoeld in artikel 84.2 van deze statuten of een opzeggingsprocedure zoals bedoeld in artikel 26 van deze statuten en de desbetreffende Onderneming vóór de uitspraak van de Raad van Toezicht of het besluit van het Algemeen Bestuur haar lidmaatschap heeft opgezegd, tenzij door de Makelaar en/of Taxateur aannemelijk wordt gemaakt dat de ontzettingsprocedure niet zou hebben geleid tot ontzetting van de Onderneming of in het geval ontzetting wel zou hebben plaatsgevonden hem ter zake van de ontzetting geen verwijt zou treffen;
- j. tegen de Makelaar en/of Taxateur een strafrechtelijk onderzoek door Justitie heeft plaatsgevonden of plaatsvindt waardoor gerede twijfel over de betrouwbaarheid of integriteit van de Makelaar en/of Taxateur kan bestaan;
- k. de Makelaar en/of Taxateur vóór de beslissing op de aanvraag in staat van faillissement is verklaard, hem surseance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard;
- l. de aansluiting van de Makelaar en/of Taxateur eerder is beëindigd door de coöperatie, tenzij de Makelaar en/of Taxateur aantoont dat geen feiten meer bestaan op grond waarvan de aansluiting eerder is beëindigd en geen gegronde vrees bestaat voor herhaling van feiten op grond waarvan de aansluiting is beëindigd;
- m. gerede twijfel bestaat of de Makelaar en/of Taxateur de Erecode zal naleven;
- n. de Makelaar en/of Taxateur werkzaam is voor een Onderneming die geen lid is van de coöperatie.

Artikel 37

- 37.1 De Commissie Lidmaatschapszaken kan de aanvraag tot aansluiting voorlopig buiten behandeling laten:
 - a. zolang de aanvraag onvolledig is en niet alle informatie zoals omschreven in artikel 34.2 van deze statuten omvat;
 - b. zolang de Makelaar en/of Taxateur niet alle informatie heeft verstrekt die de Commissie Lidmaatschapszaken noodzakelijk acht; of



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- c. in geval het faillissement of surseance van betaling van de Makelaar en/of Taxateur is aangevraagd of de Makelaar en/of Taxateur om toepassing van de schuldsaneringsregeling heeft verzocht;
- 37.2 De Commissie Lidmaatschapszaken zal de Makelaar en/of Taxateur een naar de omstandigheden van het geval redelijke termijn bieden om zijn aanvraag aan te vullen en de noodzakelijk geachte informatie te verstrekken.

Artikel 38

- 38.1 De Makelaar en/of Taxateur wiens aanvraag is afgewezen, kan schriftelijk en gemotiveerd zijn bezwaar tegen de genomen beslissing bij de Commissie Lidmaatschapszaken kenbaar maken en deze commissie verzoeken haar beslissing te herzien. Het bezwaar moet door de Commissie Lidmaatschapszaken zijn ontvangen binnen één maand na dagtekening van de brief waarin de beslissing is medegedeeld.
- 38.2 Ten aanzien van de op het bezwaarschrift te nemen beslissing is artikel 35.2 en artikel 35.3 en artikel 36 van overeenkomstige toepassing.
- 38.3 De Makelaar en/of Taxateur wiens aanvraag ook in tweede termijn is afgewezen, kan hiertegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij het Algemeen Bestuur. Het beroep moet door het Algemeen Bestuur zijn ontvangen binnen een maand na dagtekening van de brief waarin de beslissing op zijn bezwaarschrift is medegedeeld. Ten aanzien van deze beroepsprocedure is artikel 15.4, artikel 15.6 en artikel 15.8 van deze statuten van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

De NVM-Makelaar/Taxateur en de Senior NVM-Makelaar/Taxateur hebben geen andere rechten en verplichtingen dan die welke hen bij of krachtens de aansluitingsovereenkomst en de statuten zijn toegekend of opgelegd, aangezien zij niet de status van lid hebben.

Artikel 40

De NVM-Makelaar/Taxateur en de Senior NVM-Makelaar/Taxateur zijn verplicht:

- a. de statuten en het Reglement lidmaatschap en aansluiting van de coöperatie en het reglement van de desbetreffende vakgroep na te leven en de daaruit voortvloeiende verbintenissen na te komen;
- b. de Erecode na te leven; voor Senior NVM-Makelaar/Taxateur dient in de Erecode voor "NVM-Makelaar/Taxateur" te worden gelezen: "de Senior NVM-Makelaar/Taxateur" ;
- c. zich te onthouden van al hetgeen in strijd is met de belangen van de coöperatie; en
- d. de Commissie Lidmaatschapszaken tijdig te voorzien van alle informatie die noodzakelijk is voor een juiste registratie van zijn gegevens in de administratie van de coöperatie.

Artikel 41

- 41.1 De NVM-Makelaar/Taxateur heeft het recht:
- a. tot toegang tot de ledenvergadering van de vakgroep waar de Makelaar en/of Taxateur is aangesloten en om daar het woord te voeren binnen door de voorzitter te bepalen orde;
 - b. tot toegang tot de afdelingsledenvergadering van de afdeling waarvan het lid waarvoor de NVM-Makelaar/Taxateur werkzaam is, lid is. De NVM-Makelaar/Taxateur mag daar het woord voeren binnen de door de voorzitter van de afdelingsledenvergadering te bepalen orde;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- c. tot toegang tot de Ledenraad van de coöperatie en om daar het woord te voeren onverminderd artikel 61 van deze statuten;
 - d. om een lid bij het uitoefenen van zijn vergaderrecht en stemrecht in de vakgroepledenvergadering, de afdelingsledenvergadering en de Ledenraad te vertegenwoordigen zoals bedoeld in artikel 63 en artikel 64 van deze statuten en het reglement en de statuten van de desbetreffende vakgroep en afdeling.
- 41.2 De Senior NVM-Makelaar/Taxateur heeft de rechten zoals omschreven in artikel 41.1 onder a, b en c.
- 41.3 De NVM-Makelaar/Taxateur en de Senior NVM-Makelaar/Taxateur zijn benoembaar in besturen, commissies en werkgroepen van de coöperatie, de vakgroepen en de afdelingen, binnen de door het Algemeen Bestuur te stellen grenzen.

Artikel 42

- 42.1 Het Algemeen Bestuur kan de rechten van de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur zoals bedoeld in artikel 41 van deze statuten schorsen indien het Algemeen Bestuur dit in het belang van de coöperatie acht.
- 42.2 De schorsing van de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur geschiedt schriftelijk en gemotiveerd.
- 42.3 Het Algemeen Bestuur stelt de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur in de gelegenheid zich te verweren alvorens hij over gaat tot schorsing, tenzij de noodzaak tot onmiddellijke schorsing hieraan in de weg staat.
- 42.4 Gedurende de schorsing kan de (Senior) NVM Makelaar/Taxateur de rechten die hem op grond van deze statuten en de aansluitingsovereenkomst worden toegekend niet uitoefenen en is hij ontheven van alle functies waarmee hij door of namens de coöperatie is belast. De (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur behoudt zijn verplichtingen zoals bedoeld in artikel 40, tenzij het Algemeen Bestuur hem van enige verplichting ontslaat.
- 42.5 Schorsing kan plaatsvinden voor de duur van ten hoogste een jaar, welke termijn slechts eenmaal met ten hoogste een jaar kan worden verlengd.
- 42.6 In afwijking van artikel 42.1, artikel 42.2, artikel 42.3 en artikel 42.5 is de NVM-Makelaar/Taxateur van rechtswege geschorst, indien het lid voor wie hij werkzaam is, is geschorst. Artikel 42.4 is van overeenkomstige toepassing. Indien de schorsing van het lid wordt opgeheven of de NVM-Makelaar/Taxateur een verklaring overhandigt waaruit blijkt dat hij niet langer werkzaam is voor het geschorste lid, eindigt de schorsing van de NVM-Makelaar/Taxateur.

Artikel 43

- 43.1 De NVM-Makelaar/Taxateur kan de rechten die hem op grond van deze statuten en de aansluitingsovereenkomst worden toegekend slechts uitoefenen indien hij in de administratie van de coöperatie is geregistreerd zoals bedoeld in artikel 35.8 van deze statuten en daadwerkelijk werkzaam is voor het lid.
- 43.2 Indien het lidmaatschap van het lid waarvoor de NVM-Makelaar/Taxateur werkzaam is, is beëindigd, is de NVM-Makelaar/Taxateur ontheven van alle functies waarmee hij door of namens de coöperatie, een afdeling, vakgroep of een aan de coöperatie nauw gelieerde rechtspersoon was belast, tenzij:
- a. de NVM-Makelaar/Taxateur nog daadwerkelijk werkzaam is bij een ander lid en is geregistreerd in de administratie van de coöperatie zoals bedoeld in artikel 35.8 van deze statuten; of



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- b. uitdrukkelijk bij reglement of door het Algemeen Bestuur anders wordt bepaald.
- 43.3 De NVM-Makelaar/Taxateur is tevens verplicht zich terug te trekken uit functies die hij vervult in verband met het lidmaatschap van het voormalige lid, tenzij het Algemeen Bestuur anders bepaalt.
- 43.4 Het is een voormalig NVM-Makelaar/Taxateur verboden na het einde van zijn aansluiting gebruik te maken van goederen die uitsluitend of nagenoeg uitsluitend voor leden of NVM-Makelaars/Taxateurs zijn bestemd.

Artikel 44

- 44.1 Een (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur kan zijn aansluiting bij de coöperatie opzeggen.
- 44.2 Opzegging van de aansluiting door een (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur kan slechts geschieden tegen het einde van het kalenderjaar en dient plaats te vinden bij aangetekend schrijven aan het Algemeen Bestuur en met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste drie maanden.
- 44.3 Opzegging van de aansluiting van de coöperatie door een (Senior) NVM Makelaar/Taxateur heeft de opzegging van de aansluiting bij de vakgroep(en) tot gevolg.
- 44.4 Het Algemeen Bestuur is bevoegd een opzegging die niet voldoet aan het bepaalde in artikel 44.2, te aanvaarden. Het is tevens bevoegd desgevraagd een opzegging te aanvaarden tegen een ander tijdstip dan het einde van een kalenderjaar.
- 44.5 Een (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur kan met onmiddellijke ingang zijn aansluiting opzeggen:
 - a. indien redelijkerwijs van hem niet gevergd kan worden de aansluiting te laten voortduren;
 - b. binnen een maand nadat het besluit, waarbij zijn rechten zijn beperkt of zijn verplichtingen verzwaaard, hem bekend is geworden of medegedeeld, tenzij het alleen betreft een wijziging van geldelijke rechten en verplichtingen;
 - c. binnen een maand nadat hem een besluit is medegedeeld tot omzetting van de coöperatie in een andere rechtsvorm of tot fusie.

Artikel 45

- 45.1 Het Algemeen Bestuur kan de aansluitingsovereenkomst met de NVM Makelaar/Taxateur opzeggen indien:
 - a. de NVM-Makelaar/Taxateur niet meer voldoet aan de aansluitingseisen van artikel 32 van deze statuten;
 - b. de NVM-Makelaar/Taxateur in staat van faillissement is verklaard, hem surséance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard;
 - c. de NVM-Makelaar/Taxateur 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;
 - d. de NVM-Makelaar/Taxateur zich niet in het belang van de coöperatie gedraagt;
 - e. de NVM-Makelaar/Taxateur de statuten van de coöperatie, het Reglement lidmaatschap en aansluiting en de statuten en de reglementen van de vakgroepen niet naleeft en de daaruit voortvloeiende verbintenissen niet nakomt;
 - f. de NVM-Makelaar/Taxateur de Erecode van de coöperatie niet naleeft;
 - g. de NVM-Makelaar/Taxateur zich zodanig heeft gedragen of gedraagt, dat redelijkerwijs



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- niet van de coöperatie kan worden geveegd om de aansluiting voor te zetten;
 - h. tegen de NVM-Makelaar/Taxateur een strafrechtelijk onderzoek door Justitie plaatsvindt waardoor gereede twijfel over de betrouwbaarheid of integriteit van de NVM-Makelaar/Taxateur kan bestaan;
 - i. gereede twijfel bestaat of de NVM-Makelaar/Taxateur de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3 integer uitoefent;
 - j. gereede twijfel bestaat of de NVM-Makelaar/Taxateur goede contacten onderhoudt met Ondernemingen en NVM Makelaars /Taxateurs;
 - k. gereede twijfel bestaat over de betrouwbaarheid of de deskundigheid van de NVM Makelaar/Taxateur;
 - l. de NVM-Makelaar/Taxateur lid is geworden van een brancheorganisatie met een soortgelijk doel als de coöperatie, tenzij de NVM Makelaar/Taxateur aantoont dat zijn lidmaatschap bij die brancheorganisatie niet in strijd is met het doel en het belang van de coöperatie.
- 45.2 Het Algemeen Bestuur kan de aansluitingsovereenkomst met de Senior NVM-Makelaar/Taxateur opzeggen indien de Senior NVM-Makelaar/Taxateur niet meer voldoet aan de aansluitingseisen van artikel 33 van deze statuten en op grond van artikel 45.1 onder b tot en met h en onder j tot en met l.
- 45.3 De opzegging van de aansluitingsovereenkomst geschiedt schriftelijk en gemotiveerd en met inachtneming van ten minste een maand.
- 45.4 Het Algemeen Bestuur stelt de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur in de gelegenheid zich te verweren alvorens hij over gaat tot opzegging.

Artikel 46

- 46.1 De (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur heeft het recht schriftelijk en gemotiveerd beroep in te stellen bij de Centrale Raad van Toezicht, tenzij de aansluiting van de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur op grond van artikel 45.1 onder b of artikel 42.6 van deze statuten is opgezegd of geschorst. Het beroep moet binnen één maand na de dagtekening van de brief waarin hem de schorsing of de opzegging is medegedeeld, door de secretaris van de Centrale Raad dan wel door het Algemeen Bestuur zijn ontvangen.
- 46.2 Bij de behandeling van het beroep volgt de Centrale Raad van Toezicht een procedure als ware sprake van hoger beroep in een tuchtzaak, waarin de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur beklaagde en het Algemeen Bestuur klager is. De Centrale Raad van Toezicht beslist in hoogste instantie.
- 46.3 Gedurende de in artikel 46.1 genoemde termijn van één maand en de eventueel daarop volgende procedure is de (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur geschorst. Het Algemeen Bestuur of de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht kan bepalen dat de schorsing achterwege blijft totdat de beroepstermijn is verstreken, dan wel totdat de Centrale Raad van Toezicht in het beroep een beslissing heeft genomen. Bij intrekking van het beroep eindigt de eventuele opschorting van de schorsing.
- 46.4 In geval een (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur in beroep gaat tegen de beslissing van het Algemeen Bestuur tot opzegging, wordt hij hangende het beroep geacht te zijn geschorst. Het Algemeen Bestuur en de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht zijn echter bevoegd te bepalen dat bedoelde schorsing gedurende het beroep achterwege blijft.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Artikel 47

De (Senior) NVM-Makelaar/Taxateur blijft na de beëindiging van zijn aansluiting gebonden aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak, voor zover het betreft feiten of omstandigheden van voor de beëindiging van de aansluiting.

Inkomsten

Artikel 48

- 48.1 De inkomsten van de coöperatie bestaan uit:
 - a. contributies en andere bijdragen van de leden; en
 - b. andere inkomsten.
- 48.2 De grondslag en de hoogte van de contributies en andere bijdragen van de leden worden vastgesteld door de Ledenraad.
- 48.3 Leden zijn gehouden tot betaling van de contributie en andere bijdragen. In het geval twee of meer leden vanuit één of meer gezamenlijke Vestigingen de werkzaamheden uitoefenen, zoals omschreven in artikel 2.3, zullen de desbetreffende leden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de contributie en andere bijdragen. Bij betaling door één van de leden zal de coöperatie aan de desbetreffende leden kwijting verlenen.
- 48.4 Ereleden zijn niet gehouden tot betaling van contributie.
- 48.5 De Ledenraad kan bij reglement nadere regels vaststellen met betrekking tot de inning van vorderingen, berekening van rente in geval van te late betaling, alsmede van kosten van invordering.

Algemeen Bestuur

Artikel 49

- 49.1 De coöperatie kent een Algemeen Bestuur.
- 49.2 Het Algemeen Bestuur bestaat uit ten minste vijf en maximaal negen natuurlijke personen en wordt gevormd door:
 - a. natuurlijke personen die ofwel NVM-Makelaars/Taxateurs zijn dan wel statutaire bestuurders of beherende vennoten van een lid, niet zijnde een aspirant-lid, die conform artikel 51 van deze statuten worden benoemd; en
 - b. de voorzitters van de vakgroepen; en
 - c. de voorzitter die conform artikel 50 van deze statuten wordt benoemd.Met inachtneming van het voorgaande bepaalt het Algemeen Bestuur zelf zijn omvang.
- 49.3 De status van lid van het Algemeen Bestuur is onverenigbaar met de status van bestuurder van een vakgroep, behoudens de voorzitter van de vakgroep.
- 49.4 De status van een bestuurder zal van rechtswege vervallen indien hij niet meer voldoet aan de kwaliteitseis van artikel 49.2 onder a of b.

Artikel 50

- 50.1 De voorzitter van het Algemeen Bestuur zoals bedoeld in artikel 49.2 onder c van deze statuten wordt op voordracht van het Algemeen Bestuur door de Ledenraad benoemd. De status van voorzitter van het Algemeen Bestuur is onverenigbaar met de status van de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 63 van deze statuten.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 50.2 De benoeming van de voorzitter vindt iedere drie jaar plaats op overeenkomstige wijze als in artikel 51 bepaald, met dien verstande dat het Algemeen Bestuur bevoegd is tot het doen van een bindende voordracht.
- 50.3 De overige bestuursfuncties worden door het Algemeen Bestuur onder de bestuursleden verdeeld.
- 50.4 De voorzitter kan van de coöperatie voor de door hem als zodanig ten behoeve van de coöperatie verrichte diensten een beloning ontvangen; een nadere regeling daaromtrent alsmede betreffende een kostenvergoeding wordt getroffen door het Algemeen Bestuur.

Artikel 51

- 51.1 De benoeming als lid van het Algemeen Bestuur door de Ledenraad zoals bedoeld in artikel 49.2 onder a van deze statuten geschiedt per vacature uit één of meer voordrachten.
- 51.2 Tot het doen van een voordracht is bevoegd:
 - a. het Algemeen Bestuur;
 - b. een afdeling;
 - c. een vakgroep; of
 - d. tien of meer leden gezamenlijk.
- 51.3 Voordrachten als bedoeld in artikel 51.2, dienen ten minste veertien dagen voor de datum van de Ledenraad schriftelijk bij het algemene bestuur te zijn ingediend.
- 51.4 De leden van het Algemeen Bestuur kunnen te allen tijde onder opgaaf van redenen door de Ledenraad worden ontslagen of geschorst.

Artikel 52

- 52.1 Het Algemeen Bestuur is belast met het besturen van de coöperatie en heeft alle daaruit voortvloeiende en daarmee samenhangende bevoegdheden.
- 52.2 Het Algemeen Bestuur is, mits met goedkeuring van de Ledenraad, bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen alsmede tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de coöperatie zich als borg of hoofdelijk mede schuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt. Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden een beroep worden gedaan.
- 52.3 Het Algemeen Bestuur behoeft goedkeuring van de Ledenraad voor het aangaan van rechtshandelingen en het doen van investeringen, in bedrag of waarde te bovengaande een som van vijf procent van de totaalstelling van de laatstelijk door de Ledenraad goedgekeurde begroting van de coöperatie. Op het ontbreken van deze goedkeuring kan door en tegen derden geen beroep worden gedaan.

Vertegenwoordiging en delegatiebevoegdheid

Artikel 53

- 53.1 Het Algemeen Bestuur vertegenwoordigt de coöperatie.
- 53.2 De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende leden van het Algemeen Bestuur, onder wie in elk geval de voorzitter.
- 53.3 In geval van belet of ontstentenis van de voorzitter, komt de vertegenwoordigingsbevoegdheid mede toe aan drie gezamenlijk handelende leden van het Algemeen Bestuur.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 53.4 Het Algemeen Bestuur kan aan de penningmeester bevoegdheid verlenen tot vertegenwoordiging binnen de daar bij te stellen grenzen.
- 53.5 Het Algemeen Bestuur kan ook aan andere bestuursleden en aan derden bevoegdheid tot vertegenwoordiging verlenen.
- 53.6 De bevoegdheidstoedeling aan de Commissie Lidmaatschapszaken omschreven in artikel 34, artikel 35 en artikel 36 brengt de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Commissie Lidmaatschapszaken mee voor zover het de uitoefening van de toebedeelde bevoegdheden betreft.

De Ledenraad

Artikel 54

- 54.1 Aan de Ledenraad komen alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.
- 54.2 Jaarlijks komt de Ledenraad ten minste tweemaal in vergadering bijeen; de voorjaarsvergadering wordt gehouden in de eerste helft, de najaarsvergadering in de tweede helft van het jaar.
- 54.3 In de voorjaarsvergadering komen onder meer aan de orde het jaarverslag over de gang van zaken in de coöperatie en het gevoerde beleid in het afgelopen jaar alsmede de jaarrekening over dat jaar en decharge van het Algemeen Bestuur. In de najaarsvergadering komen onder meer aan de orde de begroting en het beleidsplan voor het komende jaar.
- 54.4 Andere vergaderingen van de Ledenraad worden gehouden zo dikwijls het Algemeen Bestuur dit wenselijk oordeelt of uit artikel 55 voortvloeit.

Artikel 55

- 55.1 De Ledenraad wordt in vergadering bijeengeroepen door het Algemeen Bestuur. De termijn van de oproeping bedraagt ten minste drie weken. Indien, ter beoordeling van het Algemeen Bestuur, dringende redenen daartoe aanleiding geven, kan het Algemeen Bestuur de Ledenraad op kortere termijn bijeenroepen.
- 55.2 De bijeenroeping van de Ledenraad geschiedt door middel van schriftelijke of elektronische mededeling aan de leden van de coöperatie; deze mededeling kan zijn opgenomen in een periodiek verschijnend orgaan van de coöperatie.
- 55.3 Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld.

Artikel 56

- 56.1 Indien een vakgroep, ten minste drie afdelingen, of dertig leden dan wel vijf afgevaardigden uit de Ledenraad, zulks gezamenlijk, schriftelijk en onder opgave van de te behandelen onderwerpen verzoeken, is het Algemeen Bestuur verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek over te gaan tot het uitschrijven van een vergadering van de Ledenraad.
- 56.2 De termijn van bijeenroeping is in dit geval ten minste drie weken en mag niet langer zijn dan vier weken.
- 56.3 Indien aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan door oproeping op de wijze waarop het Algemeen Bestuur de Ledenraad bijeenroept of bij advertentie in ten minste een vakblad op



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

het terrein van het onroerend goed en ten minste twee veel gelezen, landelijk verschijnende dagbladen.

Artikel 57

- 57.1 De Ledenraad wordt geleid door de voorzitter van het Algemeen Bestuur. Is deze ter vergadering niet aanwezig, dan treedt een der andere bestuursleden als voorzitter op. Wordt aldus niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de Ledenraad daarin.
- 57.2 Ongeacht het bepaalde in artikel 57.1 kan de Ledenraad tijdens de vergadering een ander dan de voorzitter aanwijzen om de desbetreffende vergadering van de Ledenraad, dan wel een onderdeel daarvan, te leiden.

Artikel 58

Over een onderwerp dat niet tijdig schriftelijk aan de Ledenraad ter kennis is gebracht, kan wel worden gedebatteerd, maar geen besluit worden genomen, tenzij daartoe ter vergadering wordt besloten met een meerderheid van ten minste tweederden van het totaal aantal stemmen dat door de in functie zijnde afgevaardigden kan worden uitgebracht.

Artikel 59

- 59.1 Elke afdeling en elke vakgroep heeft het recht voorstellen in te dienen, mits voorzien van een duidelijke toelichting. Dit recht komt eveneens toe aan tien of meer leden van de coöperatie gezamenlijk.
- 59.2 Deze voorstellen moeten, indien zij ten minste zes weken voor een Ledenraad schriftelijk aan het Algemeen Bestuur ter kennis zijn gebracht, door het Algemeen Bestuur op de agenda van die vergadering worden geplaatst.

Samenstelling Ledenraad en stemrecht

Artikel 60

- 60.1 De Ledenraad bestaat uit door de vakgroepen benoemde afgevaardigden, die worden benoemd als volgt:
- vijftien leden, niet zijnde aspirant-leden, te benoemen door de ledenvergadering van de vakgroep NVM Wonen;
 - zes leden, niet zijnde aspirant-leden, te benoemen door de ledenvergadering van de vakgroep NVM Business; en
 - twee leden, niet zijnde aspirant-leden, te benoemen door de ledenvergadering van de vakgroep NVM A&LV.
- 60.2 Anderen dan leden, niet zijnde aspirant leden, zijn niet tot afgevaardigde benoembaar.
- 60.3 Afgevaardigden worden benoemd voor een periode van drie jaar. Aansluitende herbenoeming kan tweemaal voor een periode van drie jaar plaatsvinden. Een afgevaardigde kan nadien weer worden benoemd, indien hij in drie voorafgaande jaren geen zitting heeft gehad in de Ledenraad.
- 60.4 In geval van een vacature blijft de Ledenraad volledig bevoegd.
- 60.5 De status van afgevaardigde eindigt:
- in geval van ontbinding en indien de afgevaardigde in staat van faillissement is verklaard, hem surseance van betaling is verleend of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- b. bij beëindiging van het lidmaatschap van de vakgroep waardoor de afgevaardigde is benoemd; of
- c. in geval van schorsing van het lidmaatschap van de coöperatie.

Artikel 61

- 61.1 Elke afgevaardigde vervult zijn taak met inachtneming van de belangen van de coöperatie. Een afgevaardigde kan niet tevens afgevaardigde zijn in de ledenvergadering van de vakgroep NVM Wonen.
- 61.2 Voor een afgevaardigde kan geen natuurlijk persoon werkzaam zijn die benoemd is als bestuurder van de coöperatie, van een afdeling of van een vakgroep, zoals omschreven in artikel 69 en verder van deze statuten.

Artikel 62

- 62.1 Alle leden en ereleden van de coöperatie en (Senior) NVM-Makelaars/Taxateurs hebben toegang tot de Ledenraad en hebben het recht om daar het woord te voeren binnen de door de voorzitter te bepalen orde.
- 62.2 Elk lid kan zich in de uitoefening van zijn vergaderrecht, zoals omschreven in artikel 62.1, laten vertegenwoordigen door:
 - a. een bij hem werkzame NVM Makelaar/Taxateur;
 - b. een bevoegde statutaire bestuurder in geval het lid een rechtspersoon is; of
 - c. een bevoegde beherende vennoot in geval het lid een personenvennootschap is.
- 62.3 Geen toegang tot de Ledenraad heeft het lid dat ten tijde van de vergadering geschorst is, tenzij bij de schorsing is bepaald, dat de uitoefening van dit recht daaronder niet is begrepen, dan wel in de vergadering het besluit tot schorsing wordt behandeld. In dat laatste geval is het lid tevens bevoegd daarover het woord te voeren.

Artikel 63

- 63.1 Het lid dat zich verkiesbaar stelt als afgevaardigde, dient schriftelijk een natuurlijke persoon, die werkzaam is voor het lid, aan te wijzen als vertegenwoordiger van de afgevaardigde.
- 63.2 Elke afgevaardigde dient zich bij het uitoefenen van zijn vergaderrecht en stemrecht gedurende zijn zittingstermijn in de Ledenraad te laten vertegenwoordigen door een natuurlijke persoon die werkzaam is voor de afgevaardigde die is aangewezen conform artikel 63.1 of artikel 63.5.
- 63.3 De afgevaardigde kan zijn stemrecht in de Ledenraad niet uitoefenen in het geval hij niet overeenkomstig dit artikel 63 een vertegenwoordiger heeft aangewezen.
- 63.4 In het geval zijn vertegenwoordiger tijdelijk verhinderd is, kan de afgevaardigde de vertegenwoordiger van een andere afgevaardigde een schriftelijke volmacht tot vertegenwoordiging verlenen. Een vertegenwoordiger kan van niet meer dan één afgevaardigde een dergelijke volmacht aanvaarden.
- 63.5 De aangewezen vertegenwoordiger kan de afgevaardigde niet vertegenwoordigen, in het geval hij na zijn aanwijzing zoals bedoeld in artikel 63.1 niet meer werkzaam is voor de afgevaardigde, tenzij de vertegenwoordiger nog werkzaam is voor een Onderneming binnen het concern van de afgevaardigde.
- 63.6 De afgevaardigde kan na de goedkeuring van het vakgroepbestuur van de vakgroep die hem op de voet van artikel 60 van deze statuten heeft benoemd, schriftelijk een vervangende vertegenwoordiger aanwijzen.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 63.7 De voorzitter van de vergadering kan de vertegenwoordiger tijdens de Ledenraad verzoeken om een schriftelijk bewijs dat hij vertegenwoordigingsbevoegd is.
- 63.8 In geval een lid door meerdere vakgroepen is benoemd als afgevaardigde in de Ledenraad of door dezelfde vakgroep meerdere malen is benoemd als afgevaardigde in de Ledenraad, dient het zich bij het uitoefenen van zijn vergaderrecht en stemrecht door even zovele verschillende natuurlijke personen te laten vertegenwoordigen.

Artikel 64

Elke afgevaardigde heeft één stem, met dien verstande dat indien:

- a. een afgevaardigde als afgevaardigde is benoemd door meer dan één vakgroep, hij evenveel stemmen kan uitoefenen als hij vakgroepen vertegenwoordigt; en
- b. een afgevaardigde door dezelfde vakgroep meerdere malen als afgevaardigde is benoemd, hij zo vaak hij is benoemd stemmen kan uitoefenen.

Artikel 65

- 65.1 Alle besluiten waaromtrent bij de wet of de statuten geen grotere meerderheid is voorgeschreven worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- 65.2 Het Algemeen Bestuur houdt van de genomen besluiten van de Ledenraad aantekening. De aantekeningen liggen ten kantore van de coöperatie ter inzage van de leden.

Artikel 66

- 66.1 Getekende en blanco stemmen zijn ongeldig.
- 66.2 Stemmen die niet overeenkomstig artikel 63 van deze statuten zijn uitgebracht zijn nietig.

Artikel 67

- 67.1 Stemmingen over personen worden schriftelijk gehouden, de overige stemmingen vinden mondeling plaats; dit alles tenzij de voorzitter zonder tegenspraak van een ter vergadering aanwezige afgevaardigde anders bepaalt.
- 67.2 In geval voor de vervulling van een vacature slechts één kandidaat is gesteld, kan deze zonder hoofdelijke stemming benoemd worden verklaard, tenzij één of meer afgevaardigden schriftelijke stemming verlangen.

Artikel 68

- 68.1 Indien bij stemming over een voorstel de stemmen staken, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
- 68.2 Indien bij een stemming over personen de volstreekte meerderheid niet is verkregen, vindt herstemming plaats. Wordt bij deze herstemming opnieuw geen volstreekte meerderheid verkregen, dan vindt een herstemming plaats over de personen die het hoogste en het op een na hoogste stemmenaantal bij de tweede stemming hebben behaald. Hij, die bij deze stemming het hoogste aantal stemmen behaalt, is verkozen. Staken alsdan de stemmen, dan beslist het lot.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Afdelingen

Artikel 69

- 69.1 De afdelingen stellen zich ten doel de doeleinden van de coöperatie na te streven met de statutaire middelen van de coöperatie, in het bijzonder binnen hun geografisch bepaald werkgebied.
- 69.2 De afdelingen zijn onderworpen aan de statuten, reglementen en besluiten van de coöperatie en werken aan de naleving en uitvoering daarvan mee.

Artikel 70

De afdelingen worden ingesteld door het Algemeen Bestuur en geconstitueerd als verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid.

Artikel 71

- 71.1 Het Algemeen Bestuur stelt het werkgebied van de afdelingen vast, zodanig dat heel Nederland is ingedeeld in elkaar niet overlappende gebieden. Het neemt daarbij als richtsnoer de indeling van de rechtsgebieden van de rechtbanken en/of kantongerechten.
- 71.2 Een besluit van het Algemeen Bestuur tot vaststelling van het werkgebied van een afdeling kan door een afdeling die het aangaat ter beoordeling worden voorgelegd aan de Ledenraad. Artikel 74 is daarbij van overeenkomstige toepassing. Het oordeel van de Ledenraad is bindend.

Artikel 72

- 72.1 Het Algemeen Bestuur bepaalt tot welke afdeling(en) het lid behoort.
- 72.2 Het Algemeen Bestuur neemt daarbij in aanmerking in welke plaats(en) het lid een Vestiging heeft.
- 72.3 Het Algemeen Bestuur kan, na raadpleging van het betreffende lid en van de afdelingen die het aangaan, besluiten dat een lid komt te ressorteren onder een andere afdeling dan die bij welke het op grond van het in artikel 72.2 gestelde is, of zou zijn ingedeeld.
- 72.4 Een besluit van het Algemeen Bestuur tot indeling of herindeling van een lid kan door het betreffende lid of door een afdeling die het aangaat ter beoordeling worden voorgelegd aan de Ledenraad. Artikel 74 is daarbij van overeenkomstige toepassing. Het oordeel van de Ledenraad is bindend.

Artikel 73

- 73.1 De afdelingen stellen hun eigen statuten vast, welke dienen te worden opgenomen in een notariële akte.
- 73.2 Deze mogen geen bepalingen bevatten welke in strijd zijn met de wet of met de statuten, reglementen, besluiten of belangen van de coöperatie.
- 73.3 De afdelingen richten zich ten aanzien van hun statuten bij voorkeur naar een door het Algemeen Bestuur vastgesteld model.
- 73.4 De statuten van de afdelingen bevatten in ieder geval bepalingen van de volgende strekking:
 - a. de naam van de afdeling, welke een aanduiding dient te bevatten van de streek, waarin de afdeling werkzaam is en waarin voorts tot uitdrukking behoort te komen dat het een afdeling van de coöperatie betreft;
 - b. een omschrijving van het werkgebied van de afdeling;



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- c. statuten, alsmede wijzigingen daarin treden niet in werking dan nadat zij zijn goedgekeurd door het Algemeen Bestuur;
- d. de verplichting van de leden van de afdeling tot naleving van de statuten, reglementen en besluiten van de coöperatie en de afdeling, en tot nakoming van de daaruit voortvloeiende verbintenissen;
- e. aanvang en einde van het lidmaatschap van de afdeling lopen parallel met aanvang en einde van het lidmaatschap van de coöperatie;
- f. stemrecht hebben uitsluitend leden van de coöperatie die tot de afdeling behoren;
- g. de mogelijkheid van het vernietigen respectievelijk verbieden door de coöperatie, van besluiten of activiteiten van de afdeling die in strijd zijn met de wet of met de statuten, reglementen, besluiten of belangen van de coöperatie;
- h. tot ontbinding van de afdeling wordt niet besloten dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Algemeen Bestuur van de coöperatie;
- i. de afdeling houdt op afdeling van de coöperatie te zijn indien het Algemeen Bestuur daartoe besluit; het Algemeen Bestuur neemt dit besluit niet dan na overleg met de afdeling; het Algemeen Bestuur is verplicht zodanig besluit te nemen, indien de afdeling op de wijze als voor een wijziging van de statuten van de afdeling bepaald, heeft besloten een daartoe strekkend verzoek aan het Algemeen Bestuur te doen. Na een besluit van het Algemeen Bestuur als bedoeld in de vorige zin, kan de afdeling besluiten als zelfstandige coöperatie voort te bestaan dan wel tot ontbinding over te gaan; in het geval een afdeling besluit tot zelfstandige voortzetting, is zij verplicht de statutaire naam en eventueel andere daarvoor in aanmerking komende bepalingen zodanig te wijzigen dat daaruit niet meer een binding met de coöperatie kan worden afgeleid;
- j. indien het gewone lidmaatschap van een afdeling niet open staat voor leden die niet tot de NVM vakgroep Wonen behoren, moeten de statuten van die afdeling een regeling bevatten omtrent het lidmaatschap van leden die door het Algemeen Bestuur in de afdeling worden ingedeeld, en niet tot de vakgroep NVM Wonen behoren. Aan deze zogenoemde geassocieerde leden kunnen niet meer verplichtingen worden opgelegd dan aan de gewone leden van de afdeling. Daarnaast hebben geassocieerde leden dezelfde rechten als gewone leden van de afdeling, zij het dat de afdeling het stemrecht voor deze leden mag beperken tot regionale zaken en mag bepalen dat zij niet in aanmerking komen voor bepaalde binnen of namens de afdeling te bekleden functies. Artikel 11, artikel 24, artikel 26, artikel 28, artikel 30 en artikel 72 zijn van overeenkomstige toepassing op geassocieerde leden, respectievelijk het geassocieerd lidmaatschap. De regeling moet verder bepalen dat het gewone lidmaatschap van die afdeling in de desbetreffende gevallen van rechtswege wordt omgezet in een geassocieerd lidmaatschap.

Artikel 74

- 74.1 Een besluit of activiteit van een afdeling, waarbij naar het oordeel van het Algemeen Bestuur sprake is van strijdigheid met de wet of met de statuten, reglementen, besluiten of belangen van de coöperatie, kan door het Algemeen Bestuur vernietigd worden respectievelijk verboden.
- 74.2 Het Algemeen Bestuur neemt, tenzij de noodzaak van snel handelen naar zijn oordeel hieraan in de weg staat, een besluit als bedoeld in artikel 74.1 niet dan na het bestuur van de desbetreffende afdeling in de gelegenheid te hebben gesteld zijn mening over de strijdigheid te geven.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 74.3 De vernietiging en het verbod kunnen niet eerder in gaan dan op het moment waarop het bestuur van de desbetreffende afdeling van het besluit van het Algemeen Bestuur op de hoogte wordt gebracht.
- 74.4 Het Algemeen Bestuur draagt er zorg voor dat het bestuur van de desbetreffende afdeling in het bezit komt van een schriftelijke motivering van het besluit van het Algemeen Bestuur.
- 74.5 Het bestuur van de desbetreffende afdeling kan het Algemeen Bestuur verzoeken het oordeel van de Ledenraad te vragen. In dat geval is het oordeel van de Ledenraad beslissend. De vernietiging en het verbod door het Algemeen Bestuur verliezen in afwachting daarvan hun kracht.
- 74.6 De Ledenraad is ook zonder voorafgaand besluit van het Algemeen Bestuur bevoegd tot het vernietigen van een besluit of het verbieden van een activiteit van een afdeling of vakgroep, waarbij naar zijn oordeel sprake is van strijdigheid met de wet of met de statuten, reglementen, overeenkomsten, besluiten of belangen van de coöperatie.

Artikel 75

- 75.1 Het Algemeen Bestuur is bevoegd de uitvoering van een besluit of activiteit als bedoeld in artikel 74.1 bij wijze van voorlopige maatregel te verbieden.
- 75.2 Artikel 74.2, 74.3 en 74.4 zijn van overeenkomstige toepassing.
- 75.3 De voorlopige maatregel verliest zijn kracht:
- na verloop van zes maanden sedert zijn in werking treden;
 - met ingang van een eerder door het Algemeen Bestuur te bepalen tijdstip;
 - met ingang van een door de Ledenraad te bepalen eerder of later tijdstip;
 - door een besluit van de Ledenraad over de vraag het besluit of de activiteit van de afdeling al dan niet strijdig is met de wet of met de statuten, reglementen, besluiten of belangen van de coöperatie.

Artikel 76

Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regelen worden gesteld over de verhouding tussen de coöperatie en de afdelingen, de vakgroepen en de vakgroepregio's, ook met betrekking tot de financiën.

Vakgroepen

Artikel 77

- 77.1 De coöperatie kent vakgroepen, elk met ten minste een vakgroepbestuur, een vakgroepledenvergadering en een basisreglement.
- 77.2 Een vakgroep is een afdeling zonder rechtspersoonlijkheid als bedoeld in artikel 2:41a van het Burgerlijk Wetboek.
- 77.3 Een vakgroep richt zich op een vakmatig bepaald specialistisch terrein van de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3.
- 77.4 Een vakgroep stelt zich ten doel, met inachtneming van het algemeen belang, het coöperatiebelang en de belangen van de overige vakgroepen, de belangen van zijn leden op het terrein van het door de vakgroep bestreken specialisme te behartigen, waarbij vergroting van deskundigheid, kwaliteit en marktaandeel voorop staan.
- 77.5 Een vakgroep heeft tot taak binnen het kader van zijn doelstelling beleid te ontwikkelen en uit te voeren op het terrein van het door de vakgroep bestreken specialisme.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 77.6 Een vakgroep is onderworpen aan de statuten, reglementen en besluiten van de coöperatie en werkt aan de naleving en uitvoering daarvan mee.
- 77.7 De ledenvergadering van de vakgroep NVM Wonen bestaat uit afgevaardigden. Elke afdeling als bedoeld in artikel 70 benoemt, middels een besluit van diens algemene ledenvergadering, één afgevaardigde, niet zijnde een aspirant-lid, van de ledenvergadering van NVM Wonen. De ledenvergadering van andere vakgroepen wordt gevormd door de leden van de desbetreffende vakgroep.
- 77.8 Een vakgroepbestuur kan, na goedkeuring door het Algemeen Bestuur, besluiten tot het instellen of opheffen van een verenigde vergadering
- 77.9 Een op grond van artikel 77.8 ingestelde verenigde vergadering is een orgaan van de coöperatie.
- 77.10 Een verenigde vergadering is bevoegd een reglement vast te stellen met betrekking tot haar samenstelling, organisatie en werkwijze. Het reglement behoeft de goedkeuring van het Algemeen Bestuur.
- 77.11 Besluiten van de ledenvergadering van een vakgroep welke betrekking hebben op het vakinhoudelijke terrein van de vakgroep als bedoeld in artikel 77.3 en bovendien niet vakgroepoverstijgend zijn, behoeven de goedkeuring van de verenigde vergadering.
- 77.12 Op een besluit of activiteit van de verenigde vergadering zijn artikel 74 en artikel 75 van overeenkomstige toepassing. Dit geldt eveneens als het besluit of de activiteit naar het oordeel van het Algemeen Bestuur in strijd is met de belangen van een andere vakgroep.
- 77.13 Het Algemeen Bestuur besluit in voorkomende gevallen of een besluit van de ledenvergadering van een vakgroep valt in artikel 77.11.
- 77.14 Het Algemeen Bestuur stelt het werkgebied van de vakgroepregio's vast.

Artikel 78

- 78.1 Elke regio heeft ten minste één en ten hoogste vijf regiocoördinatoren, zulks te bepalen door het vakgroepbestuur.
- 78.2 Elke regiocoördinator wordt door het vakgroepbestuur voor een periode van drie jaar gekozen uit natuurlijke personen die werkzaam zijn voor een lid van de vakgroep en is terstond herbenoembaar.
- 78.3 De taken en bevoegdheden van de regiocoördinator worden bij reglement bepaald.

Artikel 79

- 79.1 Een vakgroep wordt ingesteld en opgeheven door de Ledenraad.
- 79.2 Voor de instelling van een vakgroep is ten minste vereist dat:
 - a. de beoogde vakgroep een vakmatig bepaald specialistisch terrein bestrijkt van de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 2.3;
 - b. in de markt behoefte bestaat aan beoefenen van dit specialisme;
 - c. onder de leden van de coöperatie voldoende belangstelling voor het lidmaatschap van de beoogde vakgroep bestaat om deze te kunnen laten functioneren;
 - d. de bestaande vakgroepen in de gelegenheid zijn gesteld hun mening over het bestaansrecht van de beoogde vakgroep te geven. Een voorstel tot instelling van een vakgroep dient vergezeld te gaan van een ondernemingsplan voor de eerste jaren van het bestaan van de beoogde vakgroep.
- 79.3 Tot opheffing van een vakgroep wordt niet besloten dan nadat de desbetreffende vakgroep in de gelegenheid is gesteld daarover zijn mening te geven.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 79.4 Een besluit van de Ledenraad dat een vakgroep ophoudt te bestaan, heeft een meerderheid van drie vierden van het totale aantal stemmen dat door de in functie zijnde afgevaardigden kan worden uitgebracht en treedt niet eerder in werking dan vier weken na de datum van het nemen van het besluit in de Ledenraad.

Artikel 80

Elk lid van de coöperatie dient lid te zijn van ten minste één vakgroep.

Artikel 81

- 81.1 Een vakgroep dient te beschikken over een basisreglement. Dit basisreglement mag geen bepalingen bevatten die in strijd zijn met de wet of de statuten, reglementen of besluiten of de belangen van de coöperatie. Het dient ter kennis van het Algemeen Bestuur te worden gebracht.
- 81.2 De vakgroepen richten zich ten aanzien van hun basisreglement bij voorkeur naar een door het Algemeen Bestuur vastgesteld model.
- 81.3 Het basisreglement van een vakgroep voorziet onder meer in regels omtrent de lidmaatschapsvereisten van de vakgroep, de financiële bijdrage van de leden van de vakgroep en de organisatie en werkwijze van de vakgroep. De lidmaatschapsvereisten van een vakgroep mogen niet afdoen aan het principe van het coöperatielidmaatschap als basisvereiste; zij mogen niet het karakter van omzeteisen aannemen en behoeven de goedkeuring van het Algemeen Bestuur.
- 81.4 Het basisreglement van een vakgroep bevat in ieder geval bepalingen van de volgende strekking:
- de naam van de vakgroep, welke een aanduiding dient te bevatten van het specialisme waarop de vakgroep zich richt;
 - de verplichting van de leden van de vakgroep tot naleving van de statuten, reglementen en besluiten van de coöperatie en van de vakgroep en tot nakoming van de daaruit voortvloeiende verbintenissen;
 - de verplichting van de (Senior) NVM-Makelaars/Taxateurs bij de vakgroep tot naleving van de statuten, reglementen en besluiten van de coöperatie en van de vakgroep en tot nakoming van de daaruit voortvloeiende verbintenissen;
 - het lidmaatschap van de vakgroep is niet mogelijk zonder het coöperatielidmaatschap en eindigt in ieder geval bij het einde van het coöperatielidmaatschap;
 - het stemrecht wordt uitgeoefend door de tot de vakgroep behorende leden van de coöperatie, niet zijnde aspirant-leden;
 - de mogelijkheid van het vernietigen of verbieden, door de coöperatie, van besluiten of activiteiten van de vakgroep die in strijd zijn met de wet of met de statuten, reglementen, besluiten of belangen van de coöperatie;
 - de door de vakgroep ontwikkelde opleidingsprogramma's, hulpmiddelen en dergelijke dienen beschikbaar te zijn voor alle leden van de coöperatie.
- 81.5 Een vakgroep kan regels stellen omtrent de presentatie van het lidmaatschap van de vakgroep naar buiten, met dien verstande dat de vakgroep een presentatie van het lidmaatschap naar buiten niet verplicht kan stellen.
- 81.6 De maximale zittingstermijn van een voorzitter van een vakgroep kan niet meer dan negen jaar achtereenvolgens zijn.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

Artikel 82

- 82.1 Op een besluit of activiteit van een vakgroep zijn artikel 74 en artikel 75 van overeenkomstige toepassing.
- 82.2 Dit geldt eveneens als het besluit of de activiteit naar het oordeel van het Algemeen Bestuur of de Ledenraad in strijd is met de belangen van een andere vakgroep.
- 82.3 Voor het nemen van een besluit door het Algemeen Bestuur tot het al dan niet voorlopig vernietigen of verbieden van een besluit of activiteit van een vakgroep is een meerderheid van ten minste tweederden van de stemmen van het Algemeen Bestuur nodig.

Tuchtrechtspraak

Artikel 83

- 83.1 De leden van de coöperatie en de NVM Makelaars/Taxateurs zijn onderworpen aan tuchtrechtspraak zoals omschreven in het Reglement Tuchtrechtspraak. De coöperatie heeft daartoe de Stichting Tuchtrechtspraak NVM opgericht.
- 83.2 Deze tuchtrechtspraak wordt binnen de Stichting Tuchtrechtspraak NVM uitgeoefend door regionale Raden van Toezicht en, in hoger beroep, door de Centrale Raad van Toezicht.
- 83.3 De Raden van Toezicht worden ingesteld en opgeheven door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 83.4 De leden van de Raden van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht worden benoemd door het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 83.5 De tuchtcolleges doen hun uitspraak schriftelijk en gemotiveerd en niet dan nadat de eventuele klager zowel als de beklaagde in de gelegenheid is gesteld zijn standpunt voor te dragen.

Artikel 84

- 84.1 De tuchtcolleges kunnen, indien zij van oordeel zijn dat een lid of een NVM Makelaar/Taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden die in strijd zijn met het bepaalde in artikel 17, het vertrouwen in de beroepsgroep van Makelaar en/of Taxateur ondermijnen en/of inbreuk maken op de goede naam van de NVM, dat lid of NVM-Makelaar/Taxateur één of meer van de volgende sancties opleggen:
 - a. berisping;
 - b. boete van ten hoogste vijftig duizend euro (€ 50.000,00), te betalen aan de coöperatie;
 - c. schorsing voor de tijd van ten hoogste één jaar;
 - d. beëindiging van de aansluitingsovereenkomst van de NVM Makelaar/Taxateur.
- 84.2 De tuchtcolleges kunnen het lidmaatschap beëindigen door ontzetting, indien het lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de coöperatie handelt of de coöperatie op onredelijke wijze benadeelt.
- 84.3 Een uitspraak van de Raad van Toezicht, houdende ontzetting uit het lidmaatschap als bedoeld in artikel 84.2 of beëindiging van de aansluiting als bedoeld in artikel 84.1 onder d, leidt van rechtswege en met onmiddellijke ingang tot schorsing als lid of NVM Makelaar/Taxateur gedurende de beroepstermijn en hangende een eventueel ingesteld beroep.
- 84.4 Indien één of meer van de in artikel 84.1 en artikel 84.2 genoemde straffen worden opgelegd, kan tevens worden beslist tot openbaarmaking van de gehele of gedeeltelijke inhoud van de uitspraak, vanwege en voor rekening van de coöperatie, op door het tuchtcollege te bepalen wijze.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 84.5 Schorsing en ontzetting uit het lidmaatschap door een tuchtcollege, omvat mede schorsing en ontzetting uit het lidmaatschap van de vakgroep en van de afdeling waartoe het lid behoort.
- 84.6 Beëindiging van de aansluiting bij de coöperatie door een tuchtcollege, omvat mede beëindiging van de aansluiting bij de vakgroep.

Artikel 85

De tuchtcolleges kunnen, indien zij van oordeel zijn, dat een lid of een NVM Makelaar/Taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, als in artikel 84 bedoeld, in hun uitspraak bepalen dat het lid of de NVM-Makelaar/Taxateur de op de behandeling van de zaak vallende kosten, die ten laste van de coöperatie komen, geheel of gedeeltelijk moet betalen.

Artikel 86

- 86.1 Bij huishoudelijk reglement dan wel bij een door de Ledenraad vast te stellen afzonderlijk reglement, worden nadere regelen gesteld omtrent de tuchtrechtspraak.
- 86.2 Daarbij kan worden bepaald, dat de tuchtcolleges bevoegd zijn een lid, dat zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, als bedoeld in artikel 84, de straf van boete, schorsing en/of ontzetting geheel of gedeeltelijk voorwaardelijk op te leggen.

Boekjaar en jaarrekening

Artikel 87

- 87.1 Het boekjaar van de coöperatie valt samen met het kalenderjaar.
- 87.2 Jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van ieder boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste vier maanden door de Ledenraad op grond van bijzondere omstandigheden, maakt het Algemeen Bestuur een jaarrekening op die aan de Ledenraad ter vaststelling wordt voorgelegd. Binnen deze termijn maakt het Algemeen Bestuur ook het bestuursverslag op, voor zover de coöperatie daartoe verplicht is. Het Bestuur belegt de daartoe strekkende vergadering van de Ledenraad binnen een maand na afloop van de hiervoor genoemde termijn.
- 87.3 De coöperatie zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het bestuursverslag en de krachtens artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek daaraan toe te voegen overige gegevens, vanaf de dag van de oproeping tot de vergadering van de Ledenraad, bestemd voor hun behandeling, aanwezig zijn ten kantore van de coöperatie. De leden kunnen die stukken aldaar inzien en daar kosteloos afschrift van verkrijgen. Voorts worden die stukken toegestuurd aan de afgevaardigden.
- 87.4 De jaarrekening wordt ondertekend door alle leden van het Algemeen Bestuur; ontbreekt de ondertekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgaaf van redenen melding gemaakt.
- 87.5 De Ledenraad verleent aan een registeraccountant of aan een andere deskundige, als bedoeld in artikel 393 lid 1 Boek 2 Burgerlijk Wetboek, beiden aan te duiden als: accountant, opdracht om de door het Algemeen Bestuur opgemaakte jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:393 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het Algemeen Bestuur en geeft de uitslag van zijn onderzoek in een verklaring weer.
- 87.6 Vaststelling zonder voorbehoud van de jaarrekening door de Ledenraad strekt de leden van het Algemeen Bestuur niet tot kwijting voor hun bestuur over het afgelopen boekjaar. De



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Ledenraad geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van de accountant, tenzij onder de hiervoor in artikel 87.3 bedoelde overige gegevens een wettige grond wordt medegedeeld waarom de verklaring ontbreekt.

Winst

Artikel 88

- 88.1 Het Algemeen Bestuur is bevoegd te bepalen dat (een deel van) de winst zoals die blijkt uit de vastgestelde jaarrekening zal worden toegevoegd aan de reserves van de coöperatie.
- 88.2 De na toepassing van artikel 88.1 overblijvende winst staat ter vrije beschikking van de Ledenraad. Deze overblijvende winst wordt verdeeld over de leden die in het desbetreffende boekjaar lid waren, voor zover de Ledenraad niet besluit de overblijvende winst geheel of gedeeltelijk te reserveren.
De Ledenraad is bevoegd te bepalen op welke wijze deze verdeling onder de leden plaatsvindt:
- gelijkelijk;
 - naar rato van kosten waarvoor het lid is belast door de coöperatie in dat boekjaar, of
 - een andere wijze van verdeling, te bepalen door de Ledenraad.
- De Ledenraad kan bepalen dat het bedrag waartoe een lid al dan niet gerechtigd is op grond van dit artikel 88.2 afhankelijk is van het aantal jaren dat hij lid is.
- 88.3 Winstuitkeringen waarover vijf jaren na de opeisbaarheid niet is beschikt, vervallen ten bate van de coöperatie.
- 88.4 Het bepaalde in artikel 88.1, artikel 88.2 en artikel 88.3 is eveneens van toepassing op de uitkering van reserves, met dien verstande dat ten laste van door de wet voorgeschreven reserves een tekort slechts mag worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.
- 88.5 Voor zover over enig boekjaar geleden verlies niet uit enige reserve is bestreden of op andere wijze is gedelgd, heeft in de volgende jaren geen winstuitkering plaats zolang het verlies niet is aangezuiverd.

Statutenwijziging

Artikel 89

- 89.1 In de statuten van de coöperatie kan geen wijziging worden gebracht dan door een besluit van de Ledenraad, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld; de termijn van oproeping tot een zodanige vergadering bedraagt in afwijking van het bepaalde in artikel 55.1 laatste zin nimmer minder dan veertien dagen.
- 89.2 Zij die de oproeping tot de Ledenraad ter behandeling van een voorstel tot statutenwijziging hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de leden ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden, tenzij een afschrift van het voorstel ten minste veertien dagen voor de vergadering ter kennis is gebracht van de afgevaardigden en van de besturen der afdelingen.
- 89.3 Het bepaalde in artikel 89.1 en artikel 89.2 is niet van toepassing, indien ter vergadering alle afgevaardigden aanwezig zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt genomen.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

- 89.4 Het nemen van een besluit tot statutenwijziging kan slechts geschieden met een meerderheid van ten minste tweederden van het totale aantal stemmen, dat door de in functie zijnde afgevaardigden tezamen kan worden uitgebracht.
- 89.5 Indien op de uitgeschreven vergadering de vereiste meerderheid niet wordt behaald, kan er een tweede vergadering worden gehouden. Deze vindt plaats binnen zes weken na de eerste vergadering. De convocaties worden na afloop van de eerste vergadering, maar binnen veertien dagen, verzonden. Op deze tweede vergadering kan tot wijziging van de statuten worden besloten met een meerderheid van ten minste tweederden der geldig uitgebrachte stemmen.
- 89.6 Amendementen op ingediende voorstellen tot wijziging van de statuten kunnen, tenzij het Algemeen Bestuur deze amendementen overneemt, uitsluitend in behandeling komen, indien zij schriftelijk en in geval de voorstellen tot statutenwijziging ten minste drie weken voor de dag der vergadering zijn verzonden, ten minste veertien dagen voor de vergadering bij het Algemeen Bestuur zijn ingediend.

Artikel 90

In deze statuten aan te brengen wijzigingen treden in werking op een datum, welke indien deze niet door de Ledenraad is vastgesteld, door het Algemeen Bestuur nader wordt bepaald. Deze datum zal niet eerder vallen dan op de dag dat deze wijzigingen notarieel zijn vastgelegd. Tot het doen verlijden van de akte van statutenwijziging is ieder lid van het Algemeen Bestuur bevoegd.

Informatie

Artikel 91

Alle informatie die op de website van de coöperatie wordt geplaatst, wordt geacht aan de leden van de coöperatie en de (Senior) NVM-Makelaars/Taxateurs bekend te zijn, onverminderd het bepaalde in artikel 54.2 van deze statuten.

Ontbinding

Artikel 92

- 92.1 De coöperatie kan bij besluit van de Ledenraad worden ontbonden.
- 92.2 Het bepaalde in artikel 89.1, 89.2, 89.3, 89.4 en 89.5 is in deze van overeenkomstige toepassing.
- 92.3 Voorstellen tot ontbinding kunnen slechts uitgaan van het Algemeen Bestuur of van ten minste vijf afdelingen gezamenlijk of zoveel leden als gelijk staat met een tiende gedeelte van de stemmen dat door de afgevaardigden van alle afdelingen tezamen in een Ledenraad kan worden uitgebracht. In de twee laatste gevallen is artikel 56.3 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 93

- 93.1 Indien tot ontbinding wordt besloten, zal de liquidatie geschieden door een commissie, bestaande uit de leden van het Algemeen Bestuur, benevens drie leden, door de Ledenraad daartoe aan te wijzen. De commissie wordt bijgestaan door een rechtsgeleerde.
- 93.2 De commissie is verplicht uiterlijk binnen zes maanden na de aanvaarding van haar mandaat rekening en verantwoording te doen aan de leden.



Statuten NVM

Voor het laatst gewijzigd op 29 januari 2021

93.3 De Ledenraad beslist over de bestemming van een eventueel batig saldo.

Slotbepalingen

Artikel 94

- 94.1 De Ledenraad kan, omtrent of naast hetgeen uit deze statuten voortvloeit ten aanzien van de voorwaarden waaraan men ten minste moet voldoen om tot lid van de coöperatie te kunnen worden toegelaten, dan wel om lid van de coöperatie te blijven, bij reglement normen en/of richtlijnen vaststellen.
- 94.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 94.1 kan de Ledenraad een huishoudelijk reglement - waarin nadere regelingen kunnen worden getroffen en waarin tevens kan worden voorzien in hetgeen deze statuten niet of niet volledig regelen - en andere reglementen en bindende besluiten vaststellen, waarbij voor alle leden geldende verplichtingen kunnen worden opgelegd en verbintenissen in het leven kunnen worden geroepen, waaronder begrepen verplichtingen van geldelijke of andere aard in geval van niet-nakoming van de eigenlijke verplichtingen.
- 94.3 Het Algemeen Bestuur is bevoegd verdere reglementen vast te stellen.
- 94.4 De reglementen en besluiten mogen geen bepalingen bevatten, die in strijd zijn met de wet of met de statuten. Is dit wel het geval dan gelden, indien en voor zover deze strijd bestaat, de wettelijke respectievelijk de statutaire bepalingen.
- 94.5 Voor werking van reglementen en andere regelgeving van de coöperatie geldt dat telkens wanneer verwezen wordt naar of bedoeld wordt de algemene ledenvergadering van de coöperatie gelezen wordt: de Ledenraad.

Artikel 95

De onmiddellijk voor het in werking treden van deze statuten van kracht zijnde statuten of daarmee vergelijkbare reglementen van de afdelingen blijven, voor zover de daarin voorkomende bepalingen niet geacht moeten worden vervangen te zijn door deze statuten en de daarop gebaseerde reglementen van de coöperatie, van kracht totdat zij overeenkomstig artikel 73 van deze statuten zijn vervangen.