



Regeling voor Rentmeesters 2005

Regeling voor Rentmeesters 2005 (RvR 2005)

Artikel 1 Inleidende bepaling

1. In deze regeling zijn de voorwaarden vastgelegd, welke op de verhouding tussen een rentmeester NVR en zijn opdrachtgever van toepassing zijn, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen.
2. Op de opdracht is het Nederlandse recht van toepassing, ongeacht de plaats waar de opdracht daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Artikel 2 Begrippen

1. RvR 2005: deze Regeling voor Rentmeesters 2005.
2. Opdrachtgever: een natuurlijk persoon, maatschap, vennootschap of rechtspersoon die aan een rentmeester NVR het verrichten van werkzaamheden opdraagt.
3. Rentmeester NVR: een natuurlijke persoon (m/v), welke lid is van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. Deze regeling geldt ook voor een rechtspersoon, dan wel een aantal gezamenlijk optredende personen dat de functie vervult van rentmeesterskantoor, in wiens dienst de rentmeester NVR zijn werkzaamheden uitoefent. Waar hier gesproken wordt over de rentmeester NVR wordt, indien van toepassing, die rechtspersoon dan wel dat samenwerkingsverband bedoeld.
4. Opdracht: de overeenkomst van opdracht, waarbij met toepassing van de RvR 2005 de opdrachtgever werkzaamheden (zoals beheer, verzorgen van aan- of verkoop, taxatie en advisering, betrekking hebbende op onroerende zaken en de vruchten daarvan) opdraagt en de rentmeester NVR zich jegens de opdrachtgever verbindt de door deze opgedragen werkzaamheden te verrichten.

Artikel 3 Opdracht

1. Een opdracht wordt geacht te zijn aangegaan en aanvaard indien en op het moment dat de rentmeester NVR aan de opdrachtgever dat schriftelijk heeft bevestigd en de opdrachtgever hiertegen binnen een redelijke termijn na verzending geen schriftelijk bezwaar heeft gemaakt.
2. De onder 3.1. bedoelde bevestiging door de rentmeester NVR bevat tenminste:
 - a. de aard en omvang van de opgedragen werkzaamheden;
 - b. de tijdsduur waarvoor de opdracht geldt, dan wel de termijn, waarbinnen de opdracht redelijkerwijs zal worden uitgevoerd;
 - c. het honorarium en de bijkomende kosten, dan wel de wijze, waarop deze worden bepaald, en de betaling ervan;
 - d. de toepasselijk verklaring van deze voorwaarden, welke ter beschikking van opdrachtgever worden gesteld.
3. Bij wijziging of aanvulling van de opdracht is het in 3.1. en 3.2. bepaalde van overeenkomstige toepassing.
4. In het geval sprake is van een vaste relatie tussen de rentmeester NVR en de opdrachtgever en deze volstaat met een mondelinge opdracht, draagt de rentmeester NVR zorg dat de opdrachtgever genoegzaam bekend is met de voorwaarden waaronder de werkzaamheden worden uitgevoerd.
5. Indien een rentmeester NVR iemand beschouwt als opdrachtgever, maar deze het bestaan van een opdracht betwist en het bestaan van een opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan het NVR-lid gericht stuk, heeft de rentmeester NVR geen recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij deze het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.

Artikel 4 Verplichtingen van partijen

1. De rentmeester NVR voert de door hem aanvaarde opdracht te goeder trouw uit naar beste kunnen en weten, met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever. Tenzij anders overeengekomen mag de rentmeester NVR de werkzaamheden, nodig voor de uitvoering van zijn opdracht door derden, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

2. De rentmeester NVR stelt de opdrachtgever op de hoogte van onverwachte ontwikkelingen tijdens het verloop van de opdracht.
 3. De opdrachtgever is gehouden de rentmeester NVR tijdig alle informatie te verstrekken welke van belang of nodig is voor de rentmeester NVR om de opdracht naar behoren te vervullen.
 4. Indien de rentmeester NVR de opdracht in samenwerking met anderen vervult, wordt in de opdracht de verdeling van taken en verantwoordelijkheden vastgelegd.
 5. Indien de rentmeester NVR een opdracht heeft te vervullen die ook werkzaamheden op een ander dan zijn eigen vakgebied met zich meebrengt, dan wel specialistische kennis vereist, kan hij de opdrachtgever verzoeken om op kosten van de opdrachtgever een deskundige voor dat vakgebied te mogen inschakelen.
- De rentmeester NVR blijft verantwoordelijk voor de opdracht, tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 5 Beheer

1. Onder een opdracht tot beheer wordt verstaan een opdracht waarbij de rentmeester NVR belast is met de gehele of gedeeltelijke zorg over en exploitatie van de tot het vermogen van opdrachtgever behorende onroerende zaken en de daarmee samenhangende financiële middelen. Bij het beheer kan onderscheid worden gemaakt in landelijke en stedelijke eigendommen.
2. Tenzij anders overeengekomen, treedt de rentmeester NVR bij de uitvoering van de aan hem gegeven opdracht tegenover derden op als gevolmachtigde van de opdrachtgever en strekt de volmacht zich uit tot alle daden van beheer, die dienstig kunnen zijn aan het bereiken van het met de opdracht beoogde doel.
3. Ter zake van beschikkingshandelingen is de rentmeester NVR belast met de advisering en voorbereiding ten behoeve van de besluitvorming door de opdrachtgever, waarna de rentmeester NVR met de verdere uitvoering kan worden belast. Voor daden van beschikking of beheershandelingen die dezelfde gevolgen hebben, zoals het vervreemden, bezwaren, verpachten en verhuren is een schriftelijke volmacht van de opdrachtgever vereist.
4. Naast de werkzaamheden met betrekking tot het beheer kan de beherend rentmeester NVR worden belast met incidentele werkzaamheden zoals het voeren van procedures, het verzorgen van nieuwbouw/renovatie, het vertegenwoordigen van de opdrachtgever bij landinrichtingsplannen, plannen krachtens de Wet Ruimtelijke Ordening e.a., het opstellen van saneringsplannen en het vestigen van zakelijke rechten (o.a. ten behoeve van kabels en leidingen).
5. Indien de rentmeester NVR belast wordt met incidentele werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel, heeft de rentmeester NVR recht op een afzonderlijke honorering.

Artikel 6 Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt verstaan een opdracht tot het geven van een oordeel over waarde en/of schade en het uitbrengen van een rapport daaromtrent.
2. Het rapport vermeldt de naam van de opdrachtgever, het doel van de waardebepaling, een zakelijke omschrijving van het getaxeerde en geeft voor zover mogelijk nodig inzicht in de opbouw van het taxatiebedrag en de overwegingen die daartoe hebben geleid.
3. Het rapport wordt uitgebracht aan de opdrachtgever of een door hem aan te wijzen persoon en/of instantie. De rentmeester NVR aanvaardt alleen ten opzichte van zijn opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat opdrachtgever overigens vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij het alleen voor hem bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen aan derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de rentmeester NVR heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt, dat de rentmeester NVR ten aanzien van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. De rentmeester NVR stelt het rapport niet ter beschikking aan derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
4. Bij een opdracht aan een rentmeester NVR om tezamen met één of meer derden een rapport uit te brengen wordt gezamenlijk een rapport uitgebracht. In dit rapport komen bij voorkeur de gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking.

Artikel 7 Aankoop en verkoop

1. Onder een opdracht tot het verzorgen van een aankoop of verkoop wordt verstaan het verlenen van diensten inzake het tot stand brengen van een overeenkomst van koop en verkoop tussen opdrachtgever en derden betreffende onroerende zaken, zakelijke rechten en productie- en leveringsrechten en/of roerende zaken.
2. Bemiddeling vindt ook plaats in het kader van verwerving van onroerende zaken en het vestigen van zakelijke rechten ten algemene nutte alsmede (in het kader daarvan) het regelen van schade.
3. De rentmeester NVR draagt ervoor zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het feitelijke dienstenpakket van de rentmeester NVR, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot een onroerende zaak.
4. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten, die de rentmeester NVR bij het vervullen van zijn opdracht belemmeren of diens activiteiten doorkruisen. De opdrachtgever maakt niet gelijktijdig van soortgelijke diensten van anderen dan de rentmeester NVR gebruik, behoudens in het geval uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten de rentmeester NVR om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe geen onderhandelingen.

Artikel 8 Advisering

Onder een adviesopdracht wordt verstaan een afzonderlijke opdracht voor het verlenen van diensten welke geacht worden niet te behoren tot de werkzaamheden als genoemd in de artikelen 5, 6 en 7.

Artikel 9 Tussentijdse beëindiging van de opdracht door opdrachtgever

1. Indien de opdrachtgever de gegeven opdracht opzegt, is hij aan de rentmeester NVR verschuldigd:
 - a. een zodanig deel van het honorarium als met de stand van de werkzaamheden van de rentmeester NVR overeenkomt;
 - b. alsmede 20% van het totale honorarium, waarop de rentmeester NVR bij voltooiing van de opdracht recht zou hebben of in geval van een opdracht met een tijdsduur van een jaar of langer, 20% van het honorarium berekend over een vol jaar, met dien verstande, dat de som van de onder a. en b. genoemde bedragen nimmer hoger zal zijn dan het totale honorarium, waarop de rentmeester NVR recht zou hebben bij voltooiing;
 - c. in het geval van een opdracht tot bemiddeling bij verkoop wordt het honorarium berekend op basis van de laatst gehanteerde vraagprijs;
 - d. de kosten als bedoeld in artikel 13 leden 4 en 5;
 - e. Het volledige honorarium indien bij een opdracht tot bemiddeling als bedoeld in artikel 7 een overeenkomst weliswaar totstandkomt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 7 lid 4 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van de rentmeester NVR aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht.
Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en deze bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop de rentmeester NVR de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.
2. Ingeval de rentmeester NVR in gebreke is de opdracht tijdig en/of naar behoren te vervullen, is hij niet van rechtswege in verzuim en zal de opdrachtgever een naar de aard van de opdracht redelijke termijn moeten stellen om alsnog dit gebrek te verhelpen, alvorens de opdracht schriftelijk te mogen opzeggen.

3. Bij het opzeggen van een opdracht als bedoeld onder lid 2 zijn slechts het onder a van lid 1 bedoelde honorarium en de onder c van lid 1 bedoelde kosten aan de rentmeester NVR verschuldigd.
4. Indien de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, aan hem surseance van betaling wordt verleend, hij onder curatele wordt gesteld dan wel ophoudt te bestaan, heeft de rentmeester NVR recht de opdracht als opgezegd te beschouwen. In dat geval is het bepaalde onder lid 1 van toepassing.

Artikel 10 Teruggeven van de opdracht

1. De rentmeester NVR kan de gegeven opdracht teruggeven ingeval van overmacht of in overeenstemming met de opdrachtgever. In dat geval is de opdrachtgever aan de rentmeester NVR verschuldigd:
 - a. een zodanig deel van het honorarium als met de stand van de werkzaamheden van de rentmeester NVR overeenkomt;
 - b. de kosten als bedoeld in artikel 13 leden 4 en 5.
2. De rentmeester NVR is gerechtigd de opdracht terug te geven, indien de opdrachtgever na ingebrekestelling niet binnen een redelijke termijn zijn verplichtingen jegens de rentmeester NVR nakomt, dan wel zich zo onredelijk gedraagt dat van de rentmeester NVR het vervullen van de opdracht in redelijkheid niet langer gevergd kan worden. In dat geval zijn door de opdrachtgever aan de rentmeester NVR het honorarium en de kosten verschuldigd als bedoeld in artikel 9 lid 1.
3. Indien de rentmeester NVR de opdracht teruggeeft of neerlegt zonder dat er sprake is van enige omstandigheid of handelwijze als in de leden 1 en 2 bedoeld, verbeurt hij het nog te ontvangen honorarium als ook de niet vergoede kosten, onverminderd de aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever ingevolge het bepaalde onder artikel 12.
4. Onder overmacht als bedoeld in lid 1 is sprake ingeval van:
 - a. ziekte of overlijden van de rentmeester;
 - b. geestelijke of lichamelijke invaliditeit;
 - c. indien de rentmeester NVR, een aantal samenwerkende personen of een rechtspersoon zijnde, besluit tot ontbinding van het samenwerkingsverband dan wel de rechtspersoonlijkheid verliest;
 - d. in andere gevallen, welke voldoen aan de criteria van artikel 75 Boek 6 BW.

Artikel 11 Eigendom en gebruik van stukken

1. Ingeval dat de opdrachtgever de opdracht herroept, dan wel dat de rentmeester NVR de opdracht teruggeeft, is de rentmeester NVR verplicht om de opdrachtgever onverwijld schriftelijk op de hoogte te stellen van de stand van de werkzaamheden en de door hem gevolgde werkwijze, alsmede de stukken, die opdrachtgever aan hem heeft verstrekt en/of die redelijkerwijze geacht moet worden op de uitvoering van de opdracht betrekking te hebben, terug te geven.
2. De rentmeester NVR is gerechtigd om, in afwijking van het hiervoor bepaalde, de bedoelde stukken onder zich te houden, zolang de opdrachtgever zijn financiële verplichtingen jegens hem niet is nagekomen.
3. De door de rentmeester NVR aan de opdrachtgever afgegeven stukken worden het eigendom van de opdrachtgever. Het auteursrecht van deze stukken, voor zover door de rentmeester opgesteld, blijft bij de rentmeester NVR.

De opdrachtgever mag die stukken niet aanwenden voor andere doeleinden dan voor de uitvoering van het werk, waarop de opdracht betrekking had, tenzij de rentmeester NVR toestemming voor deze aanwending geeft.
4. Informatie en stukken door de opdrachtgever aan de rentmeester NVR verstrekt, mogen door de rentmeester NVR niet anders dan ten behoeve van de uitvoering van de opdracht worden afgegeven of worden bekendgemaakt, tenzij de opdrachtgever daarmee heeft ingestemd of deze stukken van algemene bekendheid of voor een ieder ter inzage zijn. Hieronder zijn mede begrepen de van derden afkomstige informatie en stukken, die in opdracht van de opdrachtgever zijn verstrekt.
5. Het in lid 4 gestelde is niet van toepassing indien een rentmeester NVR ingevolge wet, een rechterlijk vonnis of een uitspraak van een bevoegd tuchtrechtelijk college tot bekendmaking gehouden is.

Artikel 12 Aansprakelijkheid van de rentmeester NVR

1. De rentmeester NVR is tegenover de opdrachtgever slechts aansprakelijk voor de schade, die deze lijdt als rechtstreeks gevolg van fouten gemaakt of tekortkomingen begaan bij de vervulling van de opdracht door de rentmeester NVR of voor verrichtingen die zijn medewerkers uit zijn naam rechtens dan wel feitelijk uitvoeren, ook als die medewerkers zelf geen rentmeester NVR zijn, indien en voorzover deze fouten of tekortkomingen onder normale omstandigheden bij normale vakkennis en met inachtneming van normale zorgvuldigheid en wijze van vakuitoefening vermeden hadden kunnen worden; een en ander behoudens de in de volgende leden omschreven beperkingen. Het vorenstaande geldt eveneens indien de verrichtingen worden uitgevoerd door een rechtspersoon waaraan hij leiding geeft en/of waarvan hij bestuurder is.
2. De rentmeester NVR is slechts aansprakelijk voor schade tengevolge van de hem opgedragen werkzaamheden, voor zover deze door hem zelf of onder zijn verantwoordelijkheid zijn uitgevoerd.
3. Bij de vaststelling van het door de rentmeester NVR als schadevergoeding te betalen bedrag zal rekening moeten worden gehouden met de ernst van de tekortkomingen als gevolg waarvan de schade optreedt.
4. Bij het bepalen van de ernst van de tekortkomingen worden de gevolgen daarvan slechts in zoverre in aanmerking genomen als de rentmeester NVR deze in redelijkheid had kunnen voorzien.
5. De rentmeester NVR draagt voor overtreding van rechtsvoorschriften of inbreuk op rechten van derden alleen aansprakelijkheid indien het bestaan van dergelijke voorschriften of rechten bij op het desbetreffende vakgebied werkzame rentmeesters NVR algemeen bekend is, of wanneer de opdrachtgever de rentmeester NVR tijdig en nadrukkelijk op het bestaan van zodanige voorschriften of rechten heeft gewezen.
6. Elke aansprakelijkheid van de rentmeester NVR vervalt, indien de opdrachtgever niet binnen 3 jaar na beëindiging van de opdracht, schriftelijk en met redenen omkleed aan de rentmeester NVR kenbaar heeft gemaakt aanspraak op schadevergoeding te maken.
7. Bij een beheeropdracht vervalt elke aansprakelijkheid van de rentmeester NVR indien de opdrachtgever niet binnen twee jaar na het presenteren van de beheerafrekening schriftelijk met redenen omkleed aan de rentmeester NVR kenbaar heeft gemaakt, aanspraak op schadevergoeding te maken.
8. De aansprakelijkheid van de rentmeester NVR is te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de rentmeester NVR in het specifieke geval dekking biedt en voor zover de rentmeester NVR in het specifieke geval op enige uitkering door haar verzekeraar recht kan doen gelden. De rentmeester NVR verplicht zich een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerd bedrag per gebeurtenis van tenminste € 1 (één) miljoen af te sluiten.
9. In afwijking van lid 8 kunnen tussen de rentmeester NVR en opdrachtgever een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een hoger of lager verzekerd bedrag en een andere verdeling van het risico worden overeengekomen. In die gevallen wordt de overeengekomen aansprakelijkheid schriftelijk vastgelegd.

Artikel 13 Honorering van rentmeesterswerkzaamheden

1. Het honorarium en de vergoeding van bijkomende kosten worden bij het aanvaarden van de opdracht en eventueel bij nadere overeenkomst schriftelijk geregeld.
2. Het honorarium wordt op één van de navolgende wijzen bepaald:
 - a. op basis van de aan de opdracht bestede tijd en een uurtarief; bij het bepalen van het uurtarief kan onder meer rekening worden gehouden met het specialistisch karakter en de spoedeisendheid van de te verlenen dienst en het met de dienst gemoeide belang;
 - b. een percentage van de opbrengst;
 - c. een promillage van de getaxeerde waarde, met dien verstande dat bij de waardebepaling van een aandeel in enig object, de honorering wordt berekend naar de waarde van het gehele object;
 - d. een combinatie van de onder a., b. en c. genoemde wijzen;

- e. een vast bedrag per jaar en/of per ha bij beheerswerkzaamheden;
 - f. een overeengekomen bedrag, rekening houdend met de aard van de opdracht en het specialistische karakter daarvan.
3. In alle gevallen aanvaardt de rentmeester NVR slechts honorarium van zijn opdrachtgever en nimmer van diens tegenpartij, tenzij zulks onderdeel uitmaakt van de tussen opdrachtgever en de tegenpartij overeengekomen afspraak.
 4. Naast het in lid 1 bedoelde honorarium heeft de rentmeester NVR, voor zover niet anders overeengekomen, aanspraak op vergoeding van de bijkomende kosten ter uitvoering van de opdracht, waar onder meer worden verstaan:
 - a. Ten behoeve van de opdracht aan derden gedane betalingen
 - ter verkrijging van gegevens uit de openbare registers en voor vergunningen krachtens wetten en regelgeving;
 - ten behoeve van onderzoek door bijvoorbeeld bedrijfslaboratoria of onderzoeksinstituten;
 - b. de kantoorkosten en de kosten van administratieve verwerking;
 - c. de kosten van telecommunicatie, porti, registraties, advertenties en overeenkomstige verschotten;
 - d. de voor de uitvoering van de opdracht gemaakte reis- en verblijfskosten.
 5. Voorts heeft de rentmeester NVR aanspraak op vergoeding van de kosten, welke voortvloeien uit verplichtingen, die de rentmeester NVR ter uitvoering van de opdracht jegens derden is aangegaan.
 6. Bij alle opdrachten wordt geacht, dat de werkduur aanvangt bij het vertrek uit en eindigt bij terugkeer in de woon- of verblijfplaats c.q. kantoorvestiging van de rentmeester NVR.
 7. Alle genoemde honoreringen en vergoedingen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 14 Klachtenregeling

Wanneer er een klacht is van een opdrachtgever over de beroepsuitoefening van een rentmeester of een klacht is van een rentmeester over een andere rentmeester, kan deze worden ingediend bij de Stichting Rentmeesterskamer, gevestigd te Utrecht. De klacht wordt behandeld volgens de statuten en het procedurereglement van de Stichting Rentmeesterskamer. Minimaal 8 weken na het indienen van het verweerschrift van de aangeklaagde kan een mondelinge behandeling ter zitting van de Stichting Rentmeesterskamer plaatsvinden waarna binnen enkele maanden vonnis gewezen wordt, waarbij de in het ongelijk gestelde partij wordt veroordeeld tot de betaling van de kosten van de procedure die aan de zijde van de Stichting Rentmeesterskamer zijn gevallen.

Artikel 15 Overgangsbepalingen

1. De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 18 november 2005. Voor opdrachten en dienstverlening lopende op 17 november 2005 blijft de op dat moment geldende tekst van de Regeling voor Rentmeesters van toepassing, met dien verstande dat de rentmeester NVR bevoegd is voor deze opdrachten de nieuwe tekst toe te passen, indien dit voor de opdrachtgever gunstiger is, of deze daarmee uitdrukkelijk instemt.
2. Het bestuur is bevoegd, indien zij dat in het belang van de NVR acht, de tekst van de Regeling voor Rentmeesters te wijzigen.

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de NVR van 18 november 2005.

Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder dossiernummer 40478375.

