Nederlandse
Vereniging van
Rentmeesters

Regeling van Rentmeesters 2020

Regeling van Rentmeesters 2020 (RvR 2020)

Artikel 1 Begrippen

1. RvR 2020: deze Regeling van Rentmeesters 2020.
2. NVR: de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.
3. Opdrachtgever: de wederpartij die aan een Rentmeester NVR het verrichten van werkzaamheden opdraagt.
4. Rentmeester NVR: de gebruiker van deze RvR 2020.
5. Opdracht: een overeenkomst van opdracht, waarbij Opdrachtgever werkzaamheden opdraagt aan een Rentmeester NVR en de Rentmeester NVR zich jegens de Opdrachtgever verbindt de opgedragen werkzaamheden tegen een overeengekomen honorarium en kostenvergoeding te verrichten.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

1. Deze regeling van Rentmeesters kwalificeert als algemene voorwaarden in de zin van afdeling 3 van titel 5 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (art. 6:231 BW e.v.).
2. In deze regeling zijn de algemene voorwaarden vastgelegd, die van toepassing zijn op de verhouding tussen een Rentmeester NVR en zijn Opdrachtgever, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen.
3. Op iedere Opdracht is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing, ongeacht de plaats waar de Opdracht daadwerkelijk wordt uitgevoerd.
4. Eventuele algemene voorwaarden van Opdrachtgever worden door de Rentmeester NVR niet aanvaard en deze zijn dan ook niet van toepassing op de Opdracht, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
5. Indien één of meerdere bepalingen in de RvR 2020 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht.

Artikel 3 Opdracht

1. .Een Opdracht wordt geacht te zijn aangegaan en aanvaard nadat de Rentmeester NVR aan de Opdrachtgever de Opdracht schriftelijk heeft bevestigd.
2. Opdrachtgever verplicht zich jegens de Rentmeester NVR de opdrachtbevestiging voor akkoord te ondertekenen en aan de Rentmeester NVR toe te sturen.
3. De onder 3.1. bedoelde opdrachtbevestiging door de Rentmeester NVR bevat tenminste:
   a. een beschrijving van de aard en omvang van de opgedragen werkzaamheden;

b. de tijdsduur waarvoor de Opdracht geldt, dan wel de termijn, waarbinnen de Opdracht naar verwachting redelijkerwijs zal worden uitgevoerd;
c. het honorarium en de bijkomende kosten, dan wel de wijze, waarop deze worden bepaald, en de betaling(-stermijn) ervan;
d. de toepasselijk verklaring van deze voorwaarden, welke ter beschikking van Opdrachtgever worden gesteld;
e. indien de Rentmeester NVR de Opdracht in samenwerking met anderen vervult, wordt in de Opdracht de verdeling van taken en verantwoordelijkheden vastgelegd.

4. Eventuele wijzigingen of aanvullingen van de Opdracht geschieden schriftelijk. Na wijziging of aanvulling van de Opdracht blijven deze voorwaarden onverkort van toepassing op de (gewijzigde of aangevulde) Opdracht.
5. Opdrachtgever is verplicht de op hem rustende verplichtingen ten opzichte van de Rentmeester NVR en eventuele derden die voortvloeien de Opdracht na te komen.

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. Opdrachtgever verleent de Rentmeester NVR hierbij een volmacht voor alle werkzaamheden en handelingen die redelijkerwijs noodzakelijk zijn ter uitvoering van de Opdracht en eventuele incidentele werkzaamheden, waaronder het sluiten van overeenkomsten met derden namens Opdrachtgever.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zal de Rentmeester NVR voor substantiële werkzaamheden derden slechts inschakelen in samenspraak met Opdrachtgever.
4. Opdrachtgever vrijwaart de Rentmeester NVR voor elke aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR jegens derden die in het kader van de uitvoering van de Opdracht zijn ingeschakeld.
5. De kosten voor de inschakeling van derden komen volledig voor rekening van Opdrachtgever. De Rentmeester NVR is niet gehouden deze kosten voor te financieren.
6. De Rentmeester NVR stelt de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk op de hoogte van onverwachte ontwikkelingen tijdens het verloop van de Opdracht.
7. De Opdrachtgever is gehouden de Rentmeester NVR terstond alle informatie te verstrekken welke van belang of nodig is voor de Rentmeester NVR om de Opdracht naar behoren te kunnen vervullen. De Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de verstrekte informatie.

8. Opdrachtgever staat in voor zijn beschikkingsbevoegdheid ten aanzien van de vastgoedobjecten die betrokken zijn bij de Opdracht. Eventuele aanspraken die voortvloeien uit het ontbreken van die beschikkingsbevoegdheid komen voor rekening van Opdrachtgever.

Artikel 5 Beheer en beschikking

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 daarmede samenhangende financiële kwesties.
2. Tenzij anders overeengekomen, treedt de Rentmeester NVR bij de uitvoering van de aan hem gegeven Opdracht tot beheer 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 tot beheer beoogde doel. Opdrachtgever verstrekt Rentmeester NVR daartoe een separate volmacht.
3. In geval van een Opdracht tot het verrichten 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.
4. Naast de werkzaamheden met betrekking tot het beheer kan de beherend Rentmeester NVR worden belast met incidentele werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het voeren van procedures, het verzorgen van nieuwbouw/renovatie, het vertegenwoordigen van de Opdrachtgever bij landinrichtingsplannen, plannen krachtens de Wet ruimtelijke ordening of andere wetgeving, het opstellen van saneringsplannen en het vestigen van zakelijke rechten (o.a. ten behoeve van kabels en leidingen). De Opdrachtgever zal de in het kader van de uitvoering van deze incidentele werkzaamheden eventueel noodzakelijke volmachten aan de Rentmeester NVR verstrekken.
5. Indien de Rentmeester NVR belast wordt met incidentele werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel, welke geen onderdeel uitmaken van de Opdracht, zal de Rentmeester NVR de kosten en het verschuldigde honorarium terzake afzonderlijk in rekening brengen.

Artikel 6 Taxatie

1. Onder een Opdracht tot taxatie wordt verstaan een Opdracht tot het naar beste inzicht en vermogen toekennen van een financiële waarde aan een vastgoedobject op basis van de door de Rentmeester NVR toegepaste en in het rapport toegelichte norm. De onderbouwing van het waardeoordeel wordt neergelegd in een rapport. Het rapport vermeldt de naam van de Opdrachtgever, het doel van de waardebepaling, een zakelijke omschrijving

van het getaxeerde en geeft voor zover mogelijk/noodzakelijk inzicht in de opbouw van het taxatiebedrag en de overwegingen die daartoe hebben geleid.

2. Het rapport wordt uitgebracht aan de Opdrachtgever of aan een door hem aan te wijzen derde(n). Opdrachtgever vrijwaart de Rentmeester NVR voor elke aansprakelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De Rentmeester NVR stelt het rapport niet ter beschikking aan derden dan na schriftelijke toestemming van zijn Opdrachtgever.
3. Bij een Opdracht aan een Rentmeester NVR om tezamen met één of meer derden een rapport uit te brengen wordt gezamenlijk een rapport uitgebracht met dien verstande dat de Rentmeester NVR alleen verantwoordelijk is voor het gedeelte van het rapport dat door hem is verzorgd. In dit rapport komen bij voorkeur de gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking.

Artikel 7 Aankoop, verkoop en vestiging of overdracht van zakelijke rechten en bemiddeling bij persoonlijke rechten

1. Onder een Opdracht tot het verzorgen van een aankoop of verkoop wordt verstaan het bemiddelen bij het tot stand brengen van een overeenkomst van koop en verkoop tussen Opdrachtgever en derden betreffende onroerende zaken en/of roerende zaken. In tegenstelling tot de situatie zoals omschreven in artikel 5.2 treedt de Rentmeester NVR niet op als gevolmachtigde van de Opdrachtgever.
2. Onder een Opdracht tot het verzorgen van een vestiging of overdracht van zakelijke/persoonlijke rechten wordt onder andere verstaan het verlenen van diensten inzake het tot stand brengen van een overeenkomst tussen Opdrachtgever en derden tot vestiging en of overdracht van zakelijke of persoonlijke rechten.
3. Ook bemiddelt de Rentmeester NVR 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.
4. De Opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten, die de Rentmeester NVR bij het vervullen van zijn Opdracht in het kader van aan- en verkoop, vestiging of overdracht belemmeren of doorkruisen. De Opdrachtgever maakt niet gelijktijdig voor soortgelijke diensten van anderen dan de Rentmeester NVR gebruik, behoudens in het geval uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Hij brengt buiten de Rentmeester NVR om geen overeenkomst tot aan- en verkoop, vestiging of overdracht van zakelijke rechten tot stand en voert daartoe geen onderhandelingen.

Artikel 8 Advisering

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

Artikel 9 Beëindiging van de Opdracht

1. De Opdracht eindigt door vervulling, opzegging of ontbinding van de Opdracht.
2. Ingeval de Opdrachtgever, zijnde een natuurlijk persoon, niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de Opdracht tussentijds opzegt, is de Opdrachtgever de Rentmeester NVR niet meer verschuldigd, dan het honorarium en de door de Rentmeester NVR gemaakte (on)kosten.
3. De Opdrachtgever die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf kan de Opdracht, behoudens ingeval van gewichtige redenen als bedoeld in art. 7:408 lid 2 BW, slechts opzeggen voor zover deze is aangegaan voor onbepaalde tijd. Ingeval van opzegging als bedoeld in de eerste zin van dit artikel, is de Opdrachtgever de Rentmeester NVR, naast het verschuldigde honorarium en de gemaakte (on)kosten, tevens een schadevergoeding verschuldigd, ter hoogte van het redelijkerwijs bij voortzetting van de Opdracht door de Rentmeester NVR te ontvangen honorarium over een periode van één jaar.
4. Indien Opdrachtgever, niet, niet-behoorlijk of niet-tijdig aan enige verplichting die voortvloeit uit de met de Rentmeester NVR gesloten overeenkomst(en) voldoet, zal de Rentmeester NVR de Opdrachtgever schriftelijk in gebreke stellen en een redelijke termijn van maximaal 30 dagen stellen om alsnog na te komen. Indien Opdrachtgever niet binnen de gestelde termijn de overeenkomst(en) alsnog nakomt, is hij in verzuim en is de Rentmeester NVR gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, waarbij hij tevens recht heeft op een schadevergoeding ter hoogte van het bedrag dat de Rentmeester NVR in geval van voltooiing van de Opdracht voor bepaalde tijd zou hebben ontvangen, althans in geval van een Opdracht die is gegeven voor onbepaalde tijd, een schadevergoeding conform lid 3 van dit artikel.
5. Wanneer Opdrachtgever in staat van faillissement verkeert of dit is aangevraagd, aan hem
   surseance van betaling is verleend of is aangevraagd, is de Rentmeester NVR gerechtigd de overeenkomst zonder ingebrekestelling onmiddellijk te ontbinden, waarbij hij tevens recht heeft op schadevergoeding als bedoeld in lid 4 van dit artikel.

Artikel 10 Niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht)

1. Onder overmacht wordt verstaan: elke omstandigheid waarmee de Rentmeester NVR ten tijde van het aanvaarden van de Opdracht geen rekening kon houden en ten gevolge waarvan de normale uitvoering van de Opdracht redelijkerwijs niet door Opdrachtgever kan worden verlangd, zoals is bedoeld in art. 6:75 BW.
2. Van overmacht in de zin van lid 1 van dit artikel is in ieder geval sprake bij overlijden en lichamelijke/geestelijke invaliditeit van de Rentmeester NVR,

althans bij de natuurlijke persoon die deze werkzaamheden namens de Rentmeester NVR uitvoert.

3. In het geval van overmacht wordt de nakoming van de desbetreffende, en daarmee samenhangende, verplichting(en) geheel of gedeeltelijk opgeschort voor de duur van de overmacht, zonder dat partijen over en weer tot enige schadevergoeding gehouden zijn. Partijen kunnen zich jegens elkaar uitsluitend op overmacht beroepen, indien de desbetreffende partij zo spoedig mogelijk de andere partij van een beroep op overmacht in kennis stelt.
4. Indien de overmachtstoestand twee maanden duurt of dit redelijkerwijs te verwachten valt, hebben beide partijen het recht de Opdracht schriftelijk te beëindigen, voorzover de overmachtstoestand dit rechtvaardigt, in welk geval de Rentmeester NVR recht heeft op een redelijk loon als bedoeld in artikel 7:405 BW.
5. In geval van overmacht heeft Opdrachtgever geen recht op enige (schade)vergoeding, ook niet als de Rentmeester NVR enig voordeel hiervan mocht hebben.

Artikel 11 Eigendom en gebruik van stukken

1. Wanneer de Opdracht eindigt, zal de Rentmeester NVR zo spoedig mogelijk de stukken die hij onder zich heeft en eigendom zijn van Opdrachtgever retourneren, indien Opdrachtgever hiertoe verzoekt.
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. Stukken die door de Rentmeester NVR zijn opgesteld, worden slechts aan Opdrachtgever ter beschikking gesteld, voorzover dit voortvloeit uit de aard van de Opdracht. De Rentmeester NVR kan voorwaarden stellen op welke wijze deze stukken door Opdrachtgever mogen worden gebruikt.
4. Mocht in het kader van het uitvoeren van de Opdracht door de Rentmeester NVR enig intellectueel eigendomsrecht ontstaan, dan komt dit recht uitsluitend toe aan de Rentmeester NVR.
5. De Rentmeester NVR zal de aan hem verstrekte informatie en stukken vertrouwelijk behandelen en slechts openbaar maken voor zover dit noodzakelijk is in het kader van de aan hem verstrekte Opdracht.
6. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, zal de Rentmeester NVR de aan hem verstrekte informatie en stukken wel openbaar maken, indien hij daartoe wordt verplicht wordt door een bevoegde instantie of op grond van de wet.

Artikel 12 Aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR

1. De Rentmeester NVR is ten opzichte van Opdrachtgever niet aansprakelijk voor enige schade die Opdrachtgever lijdt als gevolg van enige tekortkoming

van de Rentmeester NVR in de nakoming van zijn verbintenissen jegens Opdrachtgever, tenzij sprake is van opzet of grove schuld.

2. Voor zover de Rentmeester NVR aansprakelijk is voor enige schade, is hij slechts aansprakelijk voor de directe schade die Opdrachtgever als gevolg van het handelen van Rentmeester NVR heeft geleden. De Rentmeester NVR is nimmer aansprakelijk voor enige indirecte schade waaronder gevolgschade.
3. Iedere aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR is beperkt tot het bedrag waarvoor zijn aansprakelijkheidsverzekeraar in het betreffende geval dekking verleent. De Rentmeester NVR verplicht zich een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerd bedrag per gebeurtenis van ten minste € 1.000.000,00 (één miljoen euro) af te sluiten.
4. Wordt directe schade waarvoor de Rentmeester NVR aansprakelijk is om wat voor reden dan ook niet door zijn aansprakelijkheidsverzekeraar vergoed, dan is de Rentmeester NVR slechts aansprakelijk voor de netto-opbrengst die hij bij het uitvoeren van de Opdracht verkrijgt, met een maximum van € 25.000,00.
5. Enige aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR verjaart indien Opdrachtgever de Rentmeester NVR niet binnen één jaar, nadat Opdrachtgever zowel met de schade als met de aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR bekend is geworden, schriftelijk aansprakelijk heeft gesteld.
6. Opdrachtgever vrijwaart de Rentmeester NVR voor elke aansprakelijkheid ten opzichte van derden die schade zouden lijden als gevolg van de uitvoering van de Opdracht door de Rentmeester NVR.

Artikel 13 Elektronisch dataverkeer

1. De Rentmeester NVR zal gebruikmaken van gangbare beschermingssoftware tegen onder meer computervirussen. De Rentmeester NVR is, behoudens ingeval van opzet of grove schuld, niet aansprakelijk jegens Opdrachtgever voor enige uit elektronisch dataverkeer voortvloeiende schade, waaronder zij begrepen schade die het gevolg is van een computervirus.
2. Elektronisch dataverkeer vindt plaats zonder codering. De Rentmeester NVR is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van kennisneming door derden van elektronisch verzonden berichten.

Artikel 14 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. Tevens wordt hierbij vastgelegd op welke wijze het honorarium zal worden berekend.
   Het honorarium kan onder meer op één van de navolgende wijzen worden bepaald:

a. op basis van de aan de Opdracht bestede tijd vermenigvuldigd met 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 hectare bij beheerwerkzaamheden;
f. een overeengekomen bedrag, rekening houdend met de aard van de Opdracht en het specialistische karakter daarvan.

2. 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. Indien sprake is van een situatie als genoemd in artikel 7:417 lid 4 of 7:427 BW, heeft de Rentmeester NVR geen recht op loon jegens de koper of huurder, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake loon verschuldigd is.
3. 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. Onder deze kosten wordt onder meer verstaan: kosten ter verkrijging van gegevens uit de openbare registers en vergunningen, verschotten, onderzoeken, publicatiekosten, reis- en verblijfskosten, etc.
4. Alle genoemde honoreringen en vergoedingen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde belasting.
5. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Opdrachtgever de factuur van de Rentmeester NVR binnen 14 dagen na factuurdatum op de door de Rentmeester NVR aangegeven wijze te betalen. Indien betaling binnen die termijn uitblijft, is Opdrachtgever in verzuim en is hij jegens de Rentmeester NVR de wettelijke (handels)rente verschuldigd.
6. De Rentmeester NVR is in elke stand van de Opdracht gerechtigd een voorschot van de Opdrachtgever te verlangen alvorens zijn werkzaamheden aan te vangen of te hervatten.
7. De Rentmeester NVR is bevoegd zijn honorarium jaarlijks aan de kostenontwikkeling aan te passen.
8. 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.
9. 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.

Artikel 15 Opschorting en verrekening

Opdrachtgever is niet gerechtigd om zijn verplichtingen jegens de Rentmeester NVR, om welke reden dan ook, op te schorten. Daarnaast is Opdrachtgever niet gerechtigd zijn vorderingen op de Rentmeester NVR te verrekenen met hetgeen hij aan de Rentmeester NVR verschuldigd is. Opdrachtgever mag derhalve in geen enkel geval een beroep doen op een opschortings- of verrekeningsrecht, zelfs niet als de Rentmeester NVR op enige wijze tekort zou zijn geschoten.

Artikel 16 Geschillen

1. Wanneer sprake is van een klacht van een Opdrachtgever over de uitvoering van de Opdracht of van een klacht van een Rentmeester NVR over een andere Rentmeester NVR, 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. Deze informatie is te downloaden via www.rentmeesternvr.nl.
2. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, worden geschillen voortvloeiende uit de Opdracht beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement van het (hoofd)kantoor van de Rentmeester NVR.

Artikel 17 Overgangsbepalingen

1. De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 januari 2021 Voor Opdrachten en dienstverlening lopende op 1januari 2021 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 schriftelijk instemt.
2. Het bestuur van de NVR is bevoegd, indien zij dat in het belang van de NVR acht, de tekst van de Regeling voor Rentmeesters te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de NVR van 13 november 2020.

Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder dossiernummer KvK03/2222395.