DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Hercertificering Wonen 2023

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT / PE NRVT

SVM | NIVO
www.svmnivo.nl

WWW.SVMNIVO.NL
© 2023 – SVMNIVO NIEUWEGEIN

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Syllabus SVMNIVO

Uitgave: februari 2023
www.svmnivo.nl ©

2023 – SVMNIVO Nieuwegein

SVMNIVO kan niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk gehouden worden voor eventuele fouten, omissies, onvolkomenheden in deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVMNIVO.

SVMNIVO heeft geprobeerd alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht u desondanks materiaal tegenkomen waarvan u rechthebbende bent, neemt u dan contact op met SVMNIVO.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Syllabus Wonen 2023

Gecertificeerde makelaars en geregistreerde taxateurs moeten in de praktijk kennis van zaken hebben. Het is belangrijk dat daarvoor essentiële competenties verworven worden. Voor een blijvend hoog niveau is hercertificering en permanente educatie verplicht gesteld. De vastgoedmarkt is continu in beweging, daardoor veroudert kennis snel en moet er continu aan kennis geschaafd worden. De onderwerpen voor de verschillende onderdelen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Hierbij kan het zijn dat een thema meetelt voor zowel VastgoedCert als NRVT. De onderwerpen zijn in de syllabi verzameld. U kunt deze syllabus voor zelfstudie en als naslagmateriaal bij het afleggen van een toets gebruiken. U hoeft dus geen zaken van buiten te leren.

Cursus of toets?
Er kan aan de hercertificeringsverplichtingen worden voldaan door een cursus te volgen bij een door VastgoedCert/NRVT erkende opleider, of door zelfstudie of e-learning, gevolgd door een flextoets bij SVMNIVO. U bepaalt zelf naar welke studiemethode uw voorkeur uitgaat. Per onderdeel kan dat uiteraard variëren. Bij een examen mag de syllabus als naslagwerk worden meegenomen. De syllabus wordt ook digitaal aangeboden in het examen. Het is dus niet nodig om de syllabus uit te printen.

De flextoetsen kunnen tot en met januari 2024 worden geboekt. Het afleggen van toetsen (ook van voorgaande jaren) op een later moment kan alleen in overleg met VastgoedCert/NRVT.

Tot slot
Deze syllabus is een verzameling van diverse bronnen (bronvermeldingen zijn te vinden in de voetnoten). Het zal dus niet lezen als een doorlopend geheel. Hier en daar verdient het de aanbeveling om dieper op de leerstof in te gaan of aanvullende bronnen te zoeken. Voor een goede voorbereiding op het examen kan het nuttig zijn ook andere bronnen door te nemen. Bij het merendeel van de toetstermen zijn bronnen aangereikt, bepaalde kennis wordt echter ook bekend verondersteld.

Via uw account van SVMNIVO kan een proeftoets worden besteld.

Met de grootst mogelijke zorg is deze syllabus samengesteld en gecontroleerd. Als gevolg van actuele ontwikkelingen is het echter mogelijk dat de vermelde studiestof verouderd raakt of anderszins onjuist is. SVMNIVO aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Veel succes!

Nieuwegein, februari 2023,

vastgoedcert

DocuSigned by:
M. van den Tempel-Bood
DE2DC8A31B58494...

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Miranda van den Tempel - Bood

Secretaris Examencommissie

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Inhoudsopgave

Syllabus Wonen 2023 3
1. Goed makelaarschap 6
1.1 Biedlogboek 6
1.1.1 Gedragscodes die geldt ten aanzien van het biedproces 6
1.1.2 Soorten biedsystemen 6
1.1.3 Onjuiste beeldvorming wordt voorkomen in het biedproces 11
1.1.4 Schriftelijkheidsvereiste 11
1.1.5 Tuchtuitspraken rondom het biedproces 12
1.2 Tuchtrecht 13
1.2.1 Wat is tuchtrecht? 13
1.2.2 Tuchtrecht binnen de Makelaardij 14
1.2.3 Klacht over een NVM-makelaar/taxateur 15
1.2.4 De Geschillencommissie 16
1.3 Verduurzaming 22
1.3.1 Algemene verduurzaming 22
1.3.2 Installaties 23
1.3.3 Duurzaamheidslabels en wetgeving 38
1.3.4 Zonnepanelen 56
2. Juridische actualiteiten 66
2.1 Wet goed verhuurderschap 66
2.2 Wijziging huurrecht 70
2.3 Omgevingswet 71
2.3.1 Algemeen 71
2.3.2 Omgevingsvisie 76
2.4 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 77
2.4.1 Algemeen 77
2.4.2 Bouwactiviteit 79
Bijlage 1 Toetstermen Vastgoedcert 82
1. Goed makelaarschap (1 dagdeel, 3 PE-punten) 82
Verbeterplan vanuit de overheid 82
Biedlogboek 82
Tuchtrecht 82
Verduurzaming 82
2. Juridische actualiteiten (1 dagdeel, 3 PE-punten) 87
Wet Goed verhuurderschap 87

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Wijziging huurrecht (WOZ) 87
Omgevingswet 87
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 88
Bijlage 2 Uitspraak tuchtcollege – Makelaar en biedproces 90
Bijlage 3 Uitspraak tuchtcollege – Online Bied Platform 101
Bijlage 4 Klachtenprocedure NVM 109

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

1. Goed makelaarschap

1.1 Biedlogboek

1.1.1 Gedragscodes die geldt ten aanzien van het biedproces

- Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.

- Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers goede contacten onderhouden met hun collega's en maken zich niet schuldig aan oneerlijke concurrentie.[1]

1.1.2 Soorten biedsystemen

1. *Verkoop bij inschrijving*

Om meerdere potentiële kopers een kans te geven om een bod uit te brengen wordt er steeds vaker gebruik gemaakt van verkoop op inschrijving. Dit is een vorm van gesloten bieding waarbij elke koper éénmaal een blind bod uitbrengt voor een vooraf bepaald moment. Uit de ingediende biedingen kiest de verkoper een winnend bod. Bij het hanteren van deze methode is het uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er na het indienen van de biedingen nog wordt onderhandeld over de prijs. Wel behoudt de verkoper altijd het recht van gunning, waardoor hij of zij het laatste woord heeft over wie uiteindelijk de woning mag aankopen.[2]

2. *Online bieden*

Soms is het mogelijk om voor een huis online te bieden. Via een digitaal platform, zoals NVM Online Bieden, kun je precies zien wat er geboden is en je kun je jouw bieding gedurende het biedproces aanpassen. Inclusief de ontbindende voorwaarden. Je kunt er zelfs voor kiezen jouw bod automatisch te laten verhogen zodra je overboden wordt. Hierbij stel je uiteraard jouw maximumbedrag in.[3]

NVM Online bieden[4]

NVM Online Bieden is een online tool dat het biedproces transparant maakt. Als geïnteresseerde kan je precies zien wat een ander geboden heeft.

Belangrijk om te weten:

- Biedstap

De biedstap kan per object verschillen, dit is voor de start van een biedronde ingesteld door de verkopend NVM Makelaar. Je kunt een bod uitbrengen dat 1 of meerdere biedstappen hoger ligt.

- Verlenging:

[1] De NVM Erecode | Een makelaar of taxateur met het NVM-logo garandeert een aantal zekerheden. | NVM
[2] Kamerbrief over transparantie in het koopproces – 2021 (Kenmerk: 2021-0000139042)
[3] https://www.nvm.nl/wonen/nvm-online-bieden/
[4] https://nvmonlinebieden.nvm.nl/Vragen

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Als er in de laatste 2 minuten een bod geplaatst wordt, wordt het biedproces met diezelfde tijd verlengd.

- Overbieden:

Je kan jezelf niet overbieden, wel de ontbindende voorwaarden wijzigen.

Verkopers gebruiken NVM Online Bieden omdat zij via een transparant biedproces de maximale opbrengst voor hun object willen realiseren. De verkopend makelaar activeert de tool als onderdeel van het verkoopproces. In plaats van een één-op-één onderhandeling met een geïnteresseerde, of in plaats van een gesloten inschrijving, komen prijs en de voorwaarden transparant tot stand. Iedere geïnteresseerde kan meedoen aan het proces en daarbij zijn voorwaarden voor onder andere financiering, bouwkundige keuring en transportdatum (indien van toepassing) doorgeven.

Als het verkoopproces via NVM Online Bieden verloopt, heb je kans dat jouw bod overboden wordt. Maar dat is dan wel transparant en het biedt jou de mogelijkheid om opnieuw een bieding te doen. Bij een gesloten inschrijving weet je niet wat de andere geïnteresseerden bieden, en kun je dus nooit de afweging maken of je meer wilt bieden of niet. Of de uiteindelijke prijs via NVM Online Bieden hoger is of niet, is moeilijk vooraf te bepalen. Wel is zeker dat je als geïnteresseerde de regie mede bepaalt, en dat de prijsvorming transparant tot stand komt.

Kan ik meerdere biedingen uitbrengen?

Je kan zo veel biedingen uitbrengen als dat je wilt. Het is alleen niet mogelijk om je eigen bod te overbieden, wel de ontbinden voorwaarden wijzigen. Het is ook mogelijk om een autobod in te stellen.

Wat is een autobod?

Door het instellen van een autobod (automatisch bod) verhoogt het NVM Online Bieden systeem, indien nodig, automatisch jouw bod (rekening houdend met de minimale biedstap) zodat je weer de hoogste bieder bent. Op deze manier hoef je niet steeds handmatig een nieuw bod uit te brengen maar kun je jouw maximumbedrag eenvoudig instellen als autobod. Alleen als iemand een hoger bod doet dan jouw autobod, ben je niet meer de hoogste bieder.

Als ik het hoogste bod heb, weet ik dan zeker dat ik het object heb?

Nee, het is aan de verkoper om te bepalen aan wie hij uiteindelijk gunt. Wat dat betreft wijkt de procedure via NVM Online Bieden niet af van andere verkoopprocessen. Een lagere prijs kan voor een verkoper interessanter zijn omdat bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud ontbreekt of omdat de leveringstermijn korter is.

Waarom zou ik gebruik maken van NVM Online Bieden?

Als jij er niet van houdt om mee te doen aan een inschrijving waarbij je niet weet wat de andere geïnteresseerden bieden, dan is NVM Online Bieden een prettige oplossing. Het zorgt namelijk voor transparante prijsvorming omdat je kunt zien wat de andere geïnteresseerden bieden. Je hebt dan altijd zelf de kans om een hogere bieding te doen.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Heb ik als particuliere koper bedenktijd?

Ja, het aan- en verkoopproces via NVM Online Bieden wijkt niet af van de bestaande wet- en regelgeving. Voor een particulier die een bestaande woning koopt, is er dus drie dagen bedenktijd na het tekenen van de koopakte. Bij nieuwbouw is dat zeven dagen.

LET OP: Wil je meebieden op een agrarisch object?

Dan heb je als koper geen bedenktijd. Biedingen die je op een agrarisch object uitbrengt zijn bindend. Wanneer je op een agrarisch object een bieding uitbrengt, word je bij het uitbrengen van je bieding hiervan op de hoogte gesteld en dien je dit ook als voorwaarde bij je bieding te accepteren.

Moet ik alles alleen doen of kan ik mijn aankoopmakelaar ook inzetten als ik gebruik maak van NVM Online Bieden?

Dat bepaal je zelf. Je kunt bieden en jouw aankoopmakelaar bij het biedproces betrekken, of je kunt zelf alles doen. Als je niet heel regelmatig een object koopt of er niet heel veel verstand van hebt, dan is het verstandig om een NVM aankoopmakelaar in te schakelen om je bij het aankoopproces te begeleiden. Het wordt aangeraden een deskundige in te schakelen om de aankoop te begeleiden.

Wordt de hoogste bieder automatisch ook de koper?

Nee, als verkoper bepaal jij met wie je een koopovereenkomst wilt gaan tekenen. Dat kan de hoogste bieder zijn, maar naast de hoogte van het bod wordt er ook gekeken naar de voorwaarden van ieder bod. Is bod twee of bod drie aantrekkelijker, dan kun je er voor kiezen om dat bod te accepteren.

Kan ik NVM Online Bieden zonder makelaar gebruiken?

Het is niet mogelijk om NVM Online Bieden te gebruiken zonder makelaar. Op dit moment kunnen alleen NVM makelaars gebruik maken van de tool. Wie zijn dat? Kijk op: nvm.nl/wonen/nvm-online-bieden/

Waarom verkopen via NVM Online Bieden?

Verkopen via NVM Online Bieden geeft alle geïnteresseerden gelijke kansen. Het is een eerlijke manier van verkopen die bovendien tot de maximale opbrengst leidt. Iedereen die mee wil doen aan het biedproces kan bovendien zelf aangeven welke aanvullende voorwaarden hij of zij wil bedingen. Misschien heb je zelf weleens mee gedaan aan een inschrijving. Je weet hoe frustrerend dat kan zijn omdat je geen enkel houvast hebt wat je moet bieden. Door het prijsvormingsproces transparant te maken hebben geïnteresseerden gedurende het hele biedproces, zelf de keuze of ze nog een bieding willen doen of niet.

3. *Veiling*

Tot slot is er de veiling. Dit kan een vrijwillige veiling of een executieveiling zijn. De verkoper kiest voor een veiling, als wordt verwacht dat deze vorm van openbare

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

verkoop meer zal opbrengen. De executieveiling is een onvrijwillige openbare verkoop, waarbij bezit wordt verkocht om openstaande schulden af te lossen.[5]

Hoe werkt het op de executieveiling?[6]

De executieveiling is het eindstation voor een geldverstrekker die het hypotheekrecht heeft op een onroerende zaak. In de meeste gevallen is de geldverstrekker een bank. De geldverstrekker neemt de beslissing om te gaan veilen als de hypotheekgever, lees de eigenaar, niet meer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Dit is de aanleiding van een executieveiling, maar hoe gaat het in zijn werk?

De bank geeft opdracht aan een notaris om het pand te veilen. De notaris is verplicht dit openbaar te maken, zodat geïnteresseerden de kans krijgen naar de veiling te gaan. Vroeger werd dit in de krant aangekondigd, tegenwoordig op internet. De meest bekende websites zijn veilingnotaris.nl en veilingbiljet.nl. De veiling is openbaar. Iedereen is dus welkom om mee te doen. De veiling vindt vaak plaats in een zaaltje van een hotel of congrescentrum. De zaalhuur, koffie- en theekosten zitten in de veilingkosten en worden vaak in rekening gebracht bij de koper. De koper houdt rekening met deze veilingkosten en trekt deze van de inkoopprijs af. Dus feitelijk betaalt de al gedupeerde pandeigenaar deze rekening. Deze kosten zijn overigens een schijntje als men dit vergelijkt met de overige veilingkosten, zoals de honorering voor de notaris, de veilingmeester, achterstallige lasten en juridische kosten. Dit loopt bij een gemiddelde woning al snel op naar € 8.000! Bij appartementen kan dit aanzienlijk hoger zijn door achterstallige servicekosten, gemiddeld al snel € 10.000.

De informatie over het te veilen pand is summier. Enkel een foto van de buitenkant en wat basisinformatie uit het kadaster, zoals de grootte van het perceel. De zaken die een koper wilt weten, zoals hoe het pand er vanbinnen uit ziet, hoe groot het oppervlak is en of er sprake is van achterstallig onderhoud is meestal niet bekend. De notaris leest de weinige informatie die hij heeft voor, benoemt de hoogte van de veilingkosten en vraagt aan het publiek of er nog vragen zijn. Het komt geregeld voor dat een uitgekookte handelaar vragen gaat stellen waar het publiek zenuwachtig van wordt. Bijvoorbeeld: “ik heb van de buren gehoord dat de keuken eruit gesloopt is. Kunt u dat bevestigen?” De notaris, die van niets weet, kan dit niet bevestigen noch ontkrachten. Het publiek begint te twijfelen of er nog wel een keuken in zit. Daar gaat de inkoopprijs alvast € 10.000 van omlaag.

Wanneer iedereen zijn vragen heeft gesteld geeft de notaris het woord aan de veilingmeester. Deze opent de eerste ronde, de inzet. De veilingmeester vraagt aan het publiek om een openingsbod. Meestal word er laag geboden en gaat het met stapjes omhoog tot aan het hoogste bod. Na eenmaal andermaal heeft de hoogste bieder de inzet. Dat wil zeggen dat deze in principe de koper is, wanneer er bij de volgende ronde niet boven dit bedrag wordt geboden. Voor dit risico ontvangt deze inzetter een inzetpremie van 1% van het geboden bedrag. Bij een gemiddelde woning is dat al snel € 2.000. Gauw verdient, wanneer er in de volgende ronde overheen geboden wordt. De inzetter wordt naar voren geroepen en moet zich legitimeren bij de notaris om vervolgens een handtekening te zetten.

[5] https://www.nvm.nl/wonen/kopen/bieden-op-een-huis/
[6] https://mijnpandverkopen.nl/hoe-werkt-het-op-de-executieveiling/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

De 2e ronde is de afslag. De veilingmeester begint met een bedrag ruim boven het hoogste bod en gaat dan in stapjes naar beneden, tot aan het bedrag van het hoogste bod in de eerste ronde. Bijvoorbeeld het hoogste bod is € 200.000. De veilingmeester begint met een bedrag van € 350.000 en roept telkens een bedrag met stappen van eerst € 5.000 per keer en later € 1.000 daar onder, totdat hij uiteindelijk € 200.000 roept. Het publiek heeft de gelegenheid om "mijn" te roepen tijdens deze afslag. De gene die als eerste "mijn" roept is de koper. Hoe dichter de veilingmeester bij de € 200.000 komt, des te spannender het wordt. Men kan dus nog op € 201.000 "mijn" roepen, als niemand anders eerder is. Het komt wel eens voor dat meerdere tegelijk "mijn" roepen. Dan is de keuze aan de notaris wie de koper wordt. Meestal is dit degene die het snelst naar voren rent om een handtekening te zetten.

De woning is nu definitief verkocht. Zij het aan de inzetter, de hoogste bieder van de 1e ronde, of de mijner, de hoogste bieder van de 2e ronde. De koper moet naast zijn legitimatie ook zijn gegoedheid laten zien. Dat wil zeggen een schriftelijk bewijs dat deze de koopprijs, vermeerderd met veilingkosten, kan betalen. Dit is meestal een verklaring van een bank, waarop staat dat deze beste man of vrouw goed is voor een bepaald bedrag. De notaris schat het risico in of de koper ook daadwerkelijk kan betalen. Blijkt dit achteraf namelijk niet het geval, dan moet de veiling op een later tijdstip weer opnieuw plaats vinden met alle extra kosten tot gevolg. Het komt voor dat een koper door notaris niet gegoed is verklaart. Dan wordt de veiling direct opnieuw gedaan.

De koper moet binnen enkele dagen een aanbetaling doen, vaak 20% van de koopsom + veilingkosten. Dit is bij een inkoop van € 200.000 al gauw € 50.000. Zes weken later moet de koper het resterende bedrag overmaken aan de notaris en is vanaf dat moment eigenaar. Tijd om een hypotheek te regelen is er nauwelijks. De notaris kent geen genade. Wanneer men niet op tijd betaalt gaat meteen een boeteclausule lopen. Hierdoor is het voor de meeste particuliere kopers haast onmogelijk een huis te kopen op de veiling. Het risico is ook zeer groot, doordat er weinig informatie beschikbaar is en men niet weet wat men aantreft. Onaangename verrassingen, zoals wietplantages en uitgeleefde woningen komen regelmatig voor. Eenmaal gekocht blijft gekocht. Hoe men het huis ook aantreft. De koop is namelijk onvoorwaardelijk. De kopers op de executieveiling zijn mede door deze redenen vaak handelaren die tegenover dit risico een goede marge willen maken. Hierdoor zijn de prijzen relatief laag, gemiddeld 70% tot 80% van de marktwaarde.

4. Amsterdamse biedsysteem

Wat is het Amsterdamse biedsysteem?[7]

Het Amsterdamse biedsysteem is een biedsysteem dat wordt gebruikt bij de verkoop van onroerende goederen. Het Amsterdamse biedsysteem wordt ook wel biedsysteem B genoemd. Dit biedsysteem werkt anders dan andere biedsystemen zoals het Haarlemse biedsysteem.

Bij het Amsterdamse biedsysteem, oftewel biedsysteem B, starten de onderhandelingen met een bieder wanneer hij of zij een tegenvoorstel krijgt van de verkopende partij.

[7] https://beheershop.nl/vastgoed_kennisbank/woning_verkopen_tips/is-amsterdamse-biedsysteem

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Tijdens deze onderhandelingsfase zal er iet onderhandeld worden met andere geïnteresseerden.

In principe mogen bezichtigingen van de woning wel gewoon plaatsvinden. Bij deze bezichtigingen zal er worden gemeld dat de verkoper in onderhandeling is met een geïnteresseerde partij. Het is voor een andere, tweede, geïnteresseerde mogelijk om éénmalig een uiterst bod uit te brengen.

Als dit bod beter is dan het bod van de eerste bieder, dan zal deze in de gelegenheid worden gesteld om een nieuw uiterst bod te doen. De verkoper mag pas in onderhandeling gaan met een andere geïnteresseerde als de onderhandelingen met de eerste bieder zijn mislukt.

Wanneer er geen overeenstemming is tussen de twee partijen zijn deze echter niet aan elkaar gebonden. De verkopende partij is na het afbreken van de onderhandelingen vrij om te onderhandelen met een andere geïnteresseerde partij.

Haarlemse methode (Biedsysteem A)[8]
Doet u als eerste een serieus bod op een huis? Dan krijgen volgende geïnteresseerden tijdens uw onderhandeling te horen dat er al een bod is gedaan. Ze horen niet hoe hoog dat bod is. Ze mogen echter nog altijd bezichtigen of zelf een uiterst bod doen. Komt er een beter bod? De verkoper legt dit voor aan de eerste bieder. Die moet dan meestal het nieuwe bod betalen. Anders mag de verkoper voor de hoogste bieder kiezen.

1.1.3 Onjuiste beeldvorming wordt voorkomen in het biedproces

Gedragscode NVM over onjuiste beeldvorming[9]

Een makelaar of vastgoeddeskundige met het NVM-logo garandeert een aantal zekerheden. De NVM investeert namelijk voortdurend in de deskundigheid van de beroepsgroep. De statuten én de erecode vormen een garantie voor de basiskwaliteit van ieder NVM-lid.

1. Het NVM-lid en de NVM-Aangeslotene zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM.

1.1.4 Schriftelijkheidsvereiste[10]

Bij de aankoop van een woning door een particulier moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan, dit heet 'schriftelijkheidsvereiste'. 'Schriftelijk' betekent een ondertekende koopovereenkomst door koper en verkoper. Bij een mondelinge overeenstemming is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst.

[8] https://www.centraalbeheer.nl/hypotheek/kennis/bieden-op-een-woning
[9] https://www.nvmtuchtrechtspraak.nl/?page_id=1385
[10] https://www.nvm.nl/wonen/kopen/schriftelijkheidsvereiste/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Mondeling is niet rechtsgeldig

In 2003 is in de wet opgenomen dat bij de aanschaf van een woning door een particulier (consument-koper) de koopovereenkomst altijd schriftelijk moet worden aangegaan: het 'schriftelijkheidsvereiste'.

Dankzij de schriftelijke koopovereenkomst wordt exact duidelijk welke afspraken zijn gemaakt, zodat hierover geen discussie kan ontstaan. Het schriftelijkheidsvereiste beschermt de consument-koper en consument-verkoper.

Bij mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en particuliere koper is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Dit is pas het geval als de overeenkomst door zowel de verkoper als koper is ondertekend.

Bescherming van consument-koper

Dankzij het schriftelijkheidsvereiste wordt duidelijk óf en wanneer de koop tot stand is gekomen. Dankzij de schriftelijke koopovereenkomst is precies duidelijk welke afspraken zijn gemaakt, zodat hierover geen discussie kan ontstaan.

Bedenktijd

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst, heeft de koper nog drie dagen de tijd om de koop te ontbinden. Deze bedenktijd stelt de koper in de gelegenheid om nog van de koop af te kunnen.

Bescherming van consument-verkoper

Ingaan op een hoger bod

Dat het schriftelijkheidsvereiste ook de consument-verkoper beschermt, is in 2011 bevestigd door de hoogste rechter in Nederland, de Hoge Raad. Ondanks het bereiken van mondelinge overeenstemming tussen een consument-verkoper en een consument-koper weigerde de verkoper te tekenen. Er kwam dus geen rechtsgeldige overeenkomst tot stand.

De reden voor het weigeren was een hoger bod. De Hoge Raad bepaalde dat de verkoper niet door een rechterlijk vonnis kan worden gedwongen zijn handtekening te zetten onder de koopovereenkomst.

Het accepteren van een hoger bod leidde bovendien niet tot het betalen van schadevergoeding aan de eerste koper. Een verkoper kan dus, zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend, ingaan op een hoger bod van een tweede koper.

1.1.5 Tuchtuitspraken rondom het biedproces

Zie bijlage 2 en 3 voor tuchtuitspraken.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

1.2 Tuchtrecht

Regelgeving
Erecode NVM (pdf)
Klachtreglement (pdf)

Uitspraken

Uitspraken van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland:
https://www.tcmnl.nl/uitspraken

1.2.1 Wat is tuchtrecht?[11]

Tuchtrechtspraak is een vorm van rechtspraak die erop toeziet dat de leden van een beroepsgroep zich aan de gedragsregels van hun beroep houden. Het gaat hierbij om vrije beroepen, zoals artsen, notarissen, gerechtsdeurwaarders en accountants.

Doelen van tuchtrechtspraak

- het beschermen van de belangen van gebruikers van de diensten van de beroepsgroep
- de 'eer en waardigheid' van het beroep in stand houden

Wie zitten in een tuchtcollege?

Een tuchtcollege (of de tuchtraad) bestaat veelal uit enkele leden van de beroepsgroep en bijvoorbeeld een rechter of oud-rechter.

Klacht indienen

Een persoon die ontevreden is over bijvoorbeeld een dokter of een makelaar, kan een klacht indienen bij het tuchtcollege van de beroepsgroep. Vaak vindt de klager dat de beklaagde:

- onzorgvuldig heeft gehandeld;
- te traag heeft opgetreden;
- onvoldoende voorlichting heeft gegeven.

Onderzoek naar de klacht

De werkwijze van het tuchtcollege lijkt op die van de rechter. Het college kan:

- de klager en de beklaagde om toelichting vragen
- getuigen en deskundigen horen
- bewijsstukken onderzoeken

Het tuchtcollege toetst of de beklaagde zich aan de gedragsregels van het beroep heeft gehouden.

Beslissing over de klacht

Aan het eind van de procedure beslist het tuchtcollege of de klacht wel of niet gegrond is. De straffen die het tuchtcollege oplegt, zijn bindend. De beklaagde moet zich houden aan de uitspraak van het tuchtcollege.

[11] https://www.rechtspraak.nl/Oplossen-zonder-rechter/Tuchtrechtspraak

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

De uitspraak kan zijn:

- een waarschuwing
- een boete
- een berisping
- de beklaagde mag zijn beroep voorlopig of helemaal niet meer uitoefenen

Het tuchtcollege kan geen schadevergoeding toekennen of gevangenisstraf opleggen. Wel kan de klager na de tuchtrechtprocedure besluiten (alsnog) naar de rechter te gaan.

In beroep tegen uitspraak tuchtcollege

Vaak is het mogelijk om in beroep te gaan tegen de uitspraak van het tuchtcollege:

- sommige beroepsgroepen hebben hiervoor een apart beroepscollege
- anderen verwijzen voor hoger beroep door naar de rechtbank of het gerechtshof

1.2.2 Tuchtrecht binnen de Makelaardij[12]

Thema's in het tuchtrecht

Thema's die veelvuldig in het tuchtrecht behandeld worden zijn:

- belangenverstrengeling;
- inmeting;
- bouwkundige keuring;
- vraagprijsbepaling;
- voorlichting/informatieverstrekking;
- belangenbehartiging.

Tuchtrecht binnen de NVM[13]

Geschreven en ongeschreven regels

De regels waar een NVM-makelaar zich aan moet houden zijn zowel geschreven als ongeschreven regels. De belangrijkste geschreven regels staan in de NVM Erecode, maar er zijn ook Statuten en Reglementen. De ongeschreven regels vallen onder de noemer goed makelaarsgebruik, maar ook moraal en goed fatsoen.

NVM-leden of NVM-makelaars die zich niet aan de regels houden kunnen voor de onafhankelijke tuchtrechter worden gebracht. Dat is in eerste instantie de regionale Raad van Toezicht. Deze Raad kan NVM-leden of NVM-makelaars die hun werk niet goed doen een straf opleggen, te weten berisping, boete te betalen aan de vereniging, schorsing of beëindiging van de aansluiting tussen NVM en NVM-makelaar. Bij ernstige fouten krijgt de beklaagde een berisping. In zeer ernstige gevallen wordt de beklaagde tijdelijk geschorst. In het ernstigste geval verliest de makelaar zijn aansluiting met de NVM. Een tuchtrechter kan geen schadevergoeding toekennen.

[12] Toetstermen NRVT 2022
[13] https://www.nvmtuchtrechtspraak.nl/?page_id=1381

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Klachtgeld

Voor de behandeling van een klacht door de regionale Raad van Toezicht dient klachtgeld betaald te worden van €100,-. Betaling van het klachtgeld verloopt via Stichting Tuchtrechtspraak NVM. Als de klacht geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard wordt, dan wordt het klachtgeld terugbetaald aan de klager.

Tegen een uitspraak van de Raad van Toezicht is hoger beroep mogelijk bij de Centrale Raad van Toezicht. Voor de behandeling van het hoger beroep moet beroepsgeld betaald worden, dat een bedrag van €200,- is.

Samenstelling van de Raden

Elke Raad van Toezicht bestaat uit drie personen, onder wie een voorzitter een secretaris en een (Senior) NVM-makelaar. De voorzitter en de secretaris mogen geen makelaar zijn of verbonden zijn aan een lid van de NVM. De secretaris dient een juridische achtergrond te hebben. De Raden van Toezicht worden benoemd voor een termijn van drie jaar. Raden van Toezicht zijn regionaal verdeeld. Het gebied van een Raad valt samen met één of meerdere afdelingen binnen de NVM.

Ook de Centrale Raad bestaat uit drie personen, te weten een voorzitter, een secretaris en een (Senior) NVM-makelaar. In bijzondere gevallen bestaat de Centrale Raad uit vijf personen en bevat in dat geval een voorzitter, een secretaris, twee (Senior) NVM-makelaars en een natuurlijke persoon die geen makelaar is of verbonden aan een lid van de NVM.

1.2.3 Klacht over een NVM-makelaar/taxateur[14]

Klacht indienen

In eerste instantie legt u de klacht schriftelijk voor aan de NVM-makelaar / NVM-taxateur. Lukt het niet om samen tot een oplossing te komen, dan kunt u hieronder de klachtenprocedure downloaden waarin de stappen staan beschreven die u kunt ondernemen. Mocht u vragen hebben over de klachtenprocedure dan kunt u informatie inwinnen bij de NVM.

Vervolgprocedure

In veel gevallen is het mogelijk om in een vervolgprocedure bij de Geschillencommissie Makelaardij of bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM uw geschil of klacht te laten beoordelen. Hieronder leest u de mogelijkheden en wat het verschil is.

Geschillencommissie Makelaardij

De NVM is aangesloten bij de Geschillencommissie Makelaardij. Hier kunt u op eenvoudige wijze uitspraak krijgen over financiële geschillen met uw makelaar. Ook kan uitspraak worden gedaan over schadevergoeding.

De Geschillencommissie kan uitspraak doen over notageschillen zoals courtage, taxatiekosten en advertentiekosten. Ook kan de commissie uitspraak doen over aanspraken op schadevergoeding van de consument op zijn makelaar tot een bedrag van

[14] https://www.nvm.nl/contact/meldingen-en-klachten/klacht-over-een-nvm-makelaar-taxateur-of-nvm-lid/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

€ 10.000.

De NVM biedt een extra zekerheid door borg te staan voor de nakoming van de uitspraken van de Geschillencommissie. Zo bent u niet alleen verzekerd van een eerlijke en eenvoudige procedure, maar ook van de uitvoering van de uitspraak door de makelaar.

NVM Tuchtrecht

De NVM kent strenge regelgeving voor haar leden om lid te kunnen worden en te blijven. Een belangrijk onderdeel van de regelgeving zijn gedragsregels welke zijn verwoord in de Erecode van de NVM.

Indien u van mening bent dat een NVM-makelaar of taxateur zich niet volgens de regels van Erecode heeft gedragen, dan kunt u uw klacht daarover voorleggen aan de tuchtrechter. Dit kan een klacht over uw eigen makelaar of taxateur zijn, maar bijvoorbeeld ook een klacht over de makelaar van uw tegenpartij.

De tuchtrechter kan uitspraak doen of de handelwijze van de NVM-makelaar of taxateur conform de regelgeving is geweest. Wordt uw klacht gegrond verklaard dan kan aan de beklaagde makelaar of taxateur een sanctie worden opgelegd. Heeft de makelaar of taxateur ernstige fouten gemaakt dan kan bijvoorbeeld een berisping worden opgelegd of een zwaardere strafmaatregel krijgen.

De tuchtrechter oordeelt niet over aansprakelijkheid of schadevergoeding, hiervoor moet u naar een civiele rechter.

Procedure

1. Allereerst legt u de klacht schriftelijk voor aan de makelaar of taxateur.
2. Lukt het niet om samen een oplossing te vinden, dan kan neemt u contact op met de klachtencoördinator. U wordt dan geïnformeerd hoe de procedure verloopt en wat de kosten zijn.
3. De NVM stuurt uw dossier door naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. In het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de procedure geregeld.

Het is niet de bedoeling dat u zelf uw stukken naar de Stichting Tuchtrechtspraak stuurt. De Stichting Tuchtrechtspraak neemt alleen dossiers in behandeling die via de NVM worden ingediend.

Zie bijlage 4 voor de klachtenprocedure van de NVM.

1.2.4 De Geschillencommissie

Welke klachten behandelt de commissie Makelaardij van de Geschillencommissie?[15]

De belangrijkste klachten die de commissie kan behandelen zijn klachten over:

- Courtage

[15] https://www.degeschillencommissie.nl/over-ons/commissies/makelaardij/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- Schadevergoeding
- Kwaliteit van de dienstverlening
- Intrekkingskosten

Welke klachten behandelt de Geschillencommissie niet?

De commissie behandelt geen klachten over de aansprakelijkheid voor schade waarbij het geschilbedrag hoger is dan € 10.000,-.

Bij andere onderwerpen mag het bedrag wel hoger zijn dan € 10.000,-.

De commissie kan tevens geen klachten behandelen over de makelaar van de andere partij.

Aantal behandelde klachten en eindproducten

Alle cijfers, feiten en toelichting over het voorgaande jaar van deze commissie vindt u in ons jaarverslag 2020 van de commissie Makelaardij. Natuurlijk bent u ook geïnteresseerd in de pakkende verhalen die we graag met u delen op www.samenwerkenaankwaliteit.nl. Gewoon zoals het is, uit de praktijk, vanuit ieders vak of betrokkenheid. Verhalen die de verbondenheid met onze organisatie heel mooi illustreren. Trotse verhalen, verhalen met een ziel, verhalen met verbeelding.

Kosten

De kosten van de behandeling van een klacht bij de Geschillencommissie Makelaardij bedragen: € 77,50. U krijgt dit terug wanneer de commissie u in het gelijk stelt. Lees meer over het klachtengeld.

Procedure

Bekijk alle informatie over hoe u een klacht bij ons kunt indienen en onze procedure op de pagina Procesinformatie.

Voorwaarde

Voorwaarde om een klacht in de kunnen dienen is dat de ondernemer is aangesloten bij De Geschillencommissie.

Meer informatie

De brochure 'Hoe werkt de Geschillencommissie Makelaardij?' (https://www.degeschillencommissie.nl/wp-content/uploads/mak-sgc-brochure.pdf)

Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TCMNL)[16]

Oprichting en doel

Op 22 juli 2011 is de Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland (de stichting) opgericht door brancheorganisatie VBO en het kwaliteitsregister SCVM. De Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland houdt een onafhankelijk tuchtcollege in stand: het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Het tuchtcollege handelt klachten af over

[16] https://www.tcmnl.nl/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

personen die geregistreerd zijn bij of anderszins verbonden zijn aan organisaties, aangesloten bij de stichting.

De aangesloten instellingen hebben met het Tuchtcollege Makelaardij Nederland de volgende doelstellingen:

- Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit en integriteit van dienstverlening door de makelaar en taxateur.
- Recht doen aan de individuele klager en beklaagde.
- Geschillen tussen klager en beklaagde beslechten die betrekking hebben op de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten. Hierin zijn de door beklaagde te leveren of geleverde diensten opgenomen. Het betreft gedragingen van de beklaagde die strijdig zijn met de op de beklaagde van toepassing zijnde Beroeps- en Gedragsregels.
- Het creëren van herstel van de relatie, gebaseerd op onderling vertrouwen tussen klager en beklaagde op basis van gelijkwaardigheid.

Een klacht indienen

Hebt u een klacht over een makelaar of taxateur die u aan het Tuchtcollege Makelaardij Nederland wilt voorleggen? Op deze pagina vindt u meer informatie over de mogelijkheden en de procedure. Klik op het onderwerp om de toelichting te openen.

- **Wie kan klagen?**

U kunt een klacht indienen als u gebruik maakt of heeft gemaakt van de diensten van een persoon die betrokken is bij een instelling aangesloten bij de Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland. De klacht kan betrekking hebben op elk (aspirant) lid, iedere aangeslotene, elke geregistreerde en/of anderszins betrokkene of verbondene aan een bij de stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland aangesloten instelling. De aangesloten instellingen vindt u hier.

- **Hoe dient u uw klacht in?**

U dient uw klacht schriftelijk en ondertekend in bij het klachtenbureau:

Tuchtcollege Makelaardij Nederland
Postbus 135
2630 AC NOOTDORP

Vermeld duidelijk:

- Naam van klager, diens adresgegevens en telefoonnummer
- Naam van de beklaagde, adresgegevens en telefoonnummer
- Een beschrijving van de feiten/gebeurtenissen waarover wordt geklaagd
- De bezwaren tegen de gedraging
- De naam van de aangesloten instelling waarbij beklaagde betrokken is

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Een klacht kan ook per e-mail worden ingediend bij het klachtenbureau via: info@tcmnl.nl. Het originele, ondertekende klachtschrift dient dan wel per post te worden nagezonden en uiterlijk binnen 7 dagen door het klachtenbureau te zijn ontvangen.

- **Is de klacht verjaard?**

Een klacht kan worden ingediend:

- Binnen een termijn van één jaar na de dag waarop de klager kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van beklaagde, dat aanleiding geeft tot de klacht
- In ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf jaren na het betreffende handelen of nalaten van beklaagde bekend is geworden.

- **Minnelijke schikking mogelijk?**

Bij het versturen van een kopie van de klacht aan de aangesloten instelling, verzoekt het klachtenbureau zo spoedig mogelijk - in ieder geval binnen drie maanden – te trachten door middel van bemiddeling een minnelijke regeling tussen klager en beklaagde te treffen. Dit bemiddelingsverzoek wordt niet gedaan indien klager in de klacht uitdrukkelijk aangeeft dat de klacht direct in behandeling genomen dient te worden van het tuchtcollege, en er geen prijs wordt gesteld op voorafgaande bemiddeling.

- **Welke kosten zijn er voor de behandeling van een klacht?**

Het tuchtcollege neemt de klacht in behandeling nadat klager aan de stichting het klachtgeld ad 75,00 euro heeft voldaan. Klager ontvangt hiervoor een factuur van het klachtenbureau. Als het tuchtcollege de klacht gegrond verklaart, dan ontvangt klager het betaalde klachtgeld retour.

- **Hoe werkt het schriftelijk verweer?**

De beklaagde heeft een termijn van vier weken om schriftelijk verweer te voeren. Het tuchtcollege kan deze termijn inkorten of verlengen. Ook in een tweede termijn kan het tuchtcollege klager en beklaagde in de gelegenheid stellen schriftelijke stukken te produceren. Het tuchtcollege is te allen tijde bevoegd bij derden inlichtingen in te winnen.

- **Hoe werkt de mondelinge behandeling?**

- De schriftelijke stukken, door klager of beklaagde aan het tuchtcollege gericht, worden ter kennis gebracht van de wederpartij door de secretaris van het tuchtcollege. De oproep voor een mondelinge behandeling en de uitspraak worden door de secretaris aangetekend aan klager en beklaagde verzonden.
- Nadat klager en beklaagde in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijke stukken te produceren, bepaalt het tuchtcollege of de mondelinge behandeling van de klacht noodzakelijk is. Hiervan wordt afgeweken als het tuchtcollege voor de klacht, qua aard en omvang en gelet op de schriftelijke stukken, een mondelinge behandeling niet noodzakelijk vindt. Het tuchtcollege bepaalt de dag, het tijdstip en de plaats waarop deze behandeling plaatsvindt.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- De mondelinge behandeling van de klacht wordt gedaan in aanwezigheid van klager en beklaagde, tenzij zij niet verschijnen. Het tuchtcollege is bevoegd bij een mondelinge behandeling zowel klager, beklaagde, getuigen, deskundigen, de aangesloten instelling als hun medewerkers te horen.
- Het tuchtcollege kan gevolgtrekking maken die zij geraden acht indien:
  - Klager of beklaagde na oproep weigert persoonlijk bij de mondelinge behandeling te verschijnen;
  - Klager of beklaagde weigert op de hem gestelde vragen behoorlijk te antwoorden of de behandeling van de klacht bemoeilijkt.
- Klager en beklaagde kunnen zich tijdens de mondelinge behandeling laten bijstaan door een advocaat of een andere raadsman c.q. vertegenwoordiger. Een eventuele vertegenwoordiger dient in bezit te zijn van een door zijn cliënt ondertekende volmacht.

  - **Hoe verder na de mondelinge/schriftelijke behandeling?**

Het tuchtcollege beslist of zij in de klacht bevoegd is, de ontvankelijkheid van partijen en het geheel of gedeeltelijk (on)gegrond zijn van klacht. Bij toepassing van het Reglement Tuchtcollege Makelaardij Nederland neemt het tuchtcollege de regels van een goede procesorde en een eerlijke procedure in acht.

Voor de statuten, reglementen, gedragscodes en overige regelgeving van de aangesloten instelling waaraan de makelaar/taxateur zich dient te houden, wordt verwezen naar de website van de instelling (VBO: www.vbomakelaar.nl en SCVM: www.scvm.nl).

Het tuchtcollege doet binnen drie weken na de mondelinge behandeling, of wanneer geen mondelinge behandeling plaatsvindt binnen drie weken na dagtekening van de mededeling daarvan, uitspraak. De uitspraak van het tuchtcollege is een bindend advies.

Bij gegrond verklaring van de klacht kan het tuchtcollege aan beklaagde een of meerdere van de volgende maatregelen opleggen:

- Waarschuwing;
- Berisping;
- Betaling van een geldboete tot een door het tuchtcollege te bepalen bedrag, te betalen aan de stichting;
- Schorsing als betrokkene bij één of meerdere aangesloten instellingen voor de tijd van ten hoogste één jaar;
- Beëindiging van de betrokkenheid van betrokkene bij een of meerdere aangesloten instellingen.

Het tuchtcollege kan een klacht ook gegrond verklaren zonder oplegging van een maatregel.

  - **Bespreek uw klacht eerst met uw dienstverlener**

Hebt u een klacht? Bespreek deze dan eerst met de makelaar/taxateur over wie u wilt klagen. Het tuchtcollege gaat er vanuit dat u allereerst heeft geprobeerd om samen met uw makelaar/taxateur tot een oplossing te komen. Soms blijkt immers dat een klacht

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

slechts is gebaseerd op misverstanden. Indien het desondanks niet lukt om met de makelaar/taxateur in onderling overleg tot een oplossing te komen, dan kunt u een officiële klacht indienen bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Ook als uw makelaar/taxateur uw klacht niet naar tevredenheid behandelt, staat het u vrij een klacht in te dienen.

- **Hoe verloopt de procedure van de klachtafhandeling?**

  - Bij het klachtenbureau wordt er allereerst gekeken of aan de voorwaarden voor het indienen van een klacht is voldaan.
  - Vervolgens stuurt het klachtenbureau de klager een ontvangstbevestiging.
  - Ook de beklaagde en de aangesloten instelling van de beklaagde ontvangen een kopie van de klacht.

- **Toelichting/ondersteunende stukken klacht**

Het tuchtcollege kan in alle gevallen en in elke fase van de procedure de klager of beklaagde verzoeken bepaalde zaken toe te lichten. Ook kan verzocht worden bepaalde relevante stukken te overleggen. Zowel de beklaagde als klager kunnen dit weigeren als daarvoor gewichtige redenen zijn. Het tuchtcollege beslist of weigering gerechtvaardigd is, bij gebreke waarvan het Tuchtcollege daaruit de gevolgtrekking kan maken die zij geraden acht.

Een klacht ontvangen?

- **Hoe kunt u een klacht voorkomen?**

Een goede reputatie als makelaar of taxateur is goud waard. Tevreden cliënten zijn dus heel belangrijk voor u. Maar ondanks al uw inspanningen kunt u toch te maken krijgen met klachten over uw dienstverlening. Het is dan zowel voor uw cliënt als voor uzelf belangrijk om deze klachten zo goed mogelijk op te lossen naar tevredenheid van uw cliënten.

U kunt uiteraard in een eerder stadium zelf al het een en ander doen om een klacht te voorkomen:

- Zeg wat u doet en doe wat u zegt: zorg dat het van het begin af aan duidelijk is wat de cliënt kan en mag verwachten van uw dienstverlening.
- Leg alle afspraken over de opdracht schriftelijk vast en verstrek de cliënt vóór het ondertekenen van de opdracht de eventueel van toepassing zijnde Algemene Consumentenvoorwaarden. Dit voorkomt misverstanden.
- Houd uw cliënt op de hoogte van uw activiteiten; laat regelmatig schriftelijk weten wat u in het kader van de opdracht voor hem of haar doet.

- **Wat kunt u zelf doen aan een klacht?**

Een klacht krijgen is altijd vervelend, maar ook dan is het van belang om uw cliënt vriendelijk en beleefd te woord te staan. Om een goed beeld te krijgen van de klacht is het belangrijk dat de cliënt de gelegenheid krijgt zijn verhaal te doen. Vervolgens is het belangrijk dat u de behandeling van de klacht snel oppakt en met kennis van de feiten

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

een gesprek aangaat met uw cliënt. Zowel cliënt als u zijn er immers bij gebaat de klacht in onderling overleg op te lossen, als dat mogelijk is.

- **Hoe verloopt behandeling door Tuchtcollege Makelaardij Nederland?**

Als het traject van minnelijke schikking geen oplossing biedt, of klager uitdrukkelijk geen prijs stelt op voorafgaande bemiddeling door het tuchtcollege, dan kan de klacht ter behandeling worden voorgelegd aan het tuchtcollege.

1.3 Verduurzaming

1.3.1 Algemene verduurzaming

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).17

Energieprestatie-indicatoren - BENG

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m2.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m2.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

<u>Energieprestatieberekening en energielabel bij woongebouwen</u>

Omgevingsvergunning:

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau (pand-id). Bij een woongebouw gelden de BENG-eisen dus per woongebouw. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden. Dit is nodig zodat tijdig de energieprestatie bekend is voor potentiële kopers en gebruikers. Ook is dan het risico op oververhitting per verblijfsobject inzichtelijk. Het is mogelijk dat er verschillende energielabelklassen zijn bij de individuele appartementen in een woongebouw.

Energielabel:
Bij registratie van de energieprestatie op verblijfsobjectniveau voor een vergunningsaanvraag, wordt een energielabel afgegeven met status 'voorlopig'. Bij oplevering moet elk individueel verblijfsobject een geregistreerd energieprestatierapport (energielabel) hebben. Hiervoor wordt de energieprestatie ter plaatse opgenomen. Voor de geregistreerde energieprestatie wordt een energielabel afgegeven met de status 'definitief'.

[17] https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng#vragen-over-beng%3F

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

1.3.2 Installaties

Verduurzaming utiliteitsbouw [18]

Onder utiliteitsbouw vallen alle bouwwerken die geen woonbestemming hebben. Op deze pagina vindt u informatie over maatregelen die u in deze bouwwerken kunt nemen om energie te besparen en het leefklimaat te verbeteren. Ook vindt u informatie over duurzame renovatie en nieuwbouw.

Installaties goed inregelen
Goed ingeregelde klimaatinstallaties helpen om een goed binnenklimaat te realiseren met zo min mogelijk energiegebruik. Bij veel klimaatinstallaties is hiermee eenvoudig winst te behalen. Door goed in te regelen kan het energiegebruik met 10-15% dalen. Dit is afhankelijk van de soort installatie en het gebruikersgedrag.
Goed inregelen gaat over waterzijdige -en luchtzijdige balancering en over de instellingen.

Waterzijdig inregelen (WZI)
Net als luchtzijdig inregelen is waterzijdig inregelen (WZI) essentieel voor het goed functioneren van koel- en verwarmingsinstallaties. Voordelen zijn:

- verbetering van comfort minder klachten en gebruikers
- minder klachten van gebruikers
- kostenvoordeel door energiebesparing

De herziene EPBD regeling vereist dat een verwarmingsinstallatie in woningen en utiliteitbouw hydraulisch in balans (waterzijdig ingeregeld) moet zijn. Dit is vereist:

- na vervanging van de warmteopwekker(s) of
- wanneer 1/3 van de afgiftelichamen (meestal radiatoren) wordt geplaatst, vervangen of verbouwd.

Als de installatie al waterzijdig ingeregeld was, of voorzien is van andere mechanismen voor hydraulische balans is herhaling hiervan niet nodig. Denk daarbij bijvoorbeeld aan apparatuur voor dynamische hydraulische balancering.

Hydraulisch balanceren (waterzijdig inregelen) is niet mogelijk en hoeft niet te worden uitgevoerd als:

- een verwarmingssysteem niet beschikt over een flowregeling bij ieder(e) radiator/afgiftelichaam;
- en dat dit ook niet geplaatst wordt (vrijwillig of vanwege de eis om in iedere ruimte een thermostatische regeling te hebben).

Het is aan de installateur om ter plaatse te bepalen of radiatoren/afgiftelichamen beschikken over een bruikbare flowregeling.

[18] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/verduurzaming-utiliteitsbouw

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Optimaliseren van volumestromen
WZI is het optimaliseren van de volumestromen naar radiatoren, zodat naar elke radiator op de juiste snelheid de juiste hoeveelheid water stroomt die nodig is om de ontwerptemperatuur in de ruimte te realiseren. Dit wordt bereikt door de installatie te voorzien van inregelafsluiters op elke cv-groep en de radiatoren van instelbare thermostatische radiatorkraan (TRK) en een instelbaar voetventiel. Deze voorzieningen dienen dan wel ingesteld te worden.
In de markt zijn ook zelfinstellende inregelvoorzieningen te verkrijgen. Deze zijn iets duurder, maar het inregelen wordt er wel gemakkelijker door. Het waterzijdig inregelen van een installatie moet worden uitgevoerd door een partij met kennis van zaken.

Instellingen verbeteren
Na het waterzijdig en luchtzijdig balanceren, volgt de volgende stap: uw installatie voorzien van de juiste instellingen. Denk bijvoorbeeld aan het:

- opwarmgedrag van de installatie en de gekozen setpoints. Als een kantoorgebouw om 08:00 open gaat mag de binnentemperatuur om 08:00 best lager dan zijn dan de ingestelde 20°C als de mensen toch wat later aanwezig zijn.
- uitschakelgedrag van de installatie. Door dit goed te programmeren kan energie bespaard worden. Is afwezigheid (weekend, vakantie –en vrije dagen) goed geprogrammeerd?
- timen van de vrijgave van de koelmachine/ketel. Doe dit niet te vroeg in verband met het tegengaan van gelijktijdig verwarmen en koelen.

Weerafhankelijk inregelen
De instelling van een klimaatinstallatie moet goed aansluiten bij de werkelijke koude- en warmtebehoefte. Dit wordt meestal gedaan met behulp van een weerafhankelijke regeling, waarbij wordt aangegeven hoeveel warmte of koude een installatie moet produceren bij welke buitentemperatuur. Een deskundige kan de weersafhankelijke regeling van de cv-installatie juist instellen.
In het voor- en najaar gebeurt het nog wel dat er in de ochtend flink verwarmd wordt en in de middag gekoeld moet worden. Deze energieverspilling kan worden tegengegaan door gebruik te maken van regelaars die gebruikmaken van de weersvoorspelling. Deze zorgen ervoor dat er niet meer warmte/koude aangemaakt wordt dan strikt noodzakelijk.

Aandachtspunten
Als u de installatie opnieuw laat inregelen, houd dan rekening met de volgende aandachtspunten:

- integrale benadering: Kijk bij het (opnieuw) inregelen en instellen niet alleen naar de specifieke probleemruimtes, maar naar het effect voor het hele gebouw. Zo bespaart de HR-ketel bij het instellen van te hoge temperaturen geen gas meer. Bij een cv-installatie met een warmtepomp en gasketel zijn de juiste instellingen nog kritischer, omdat de warmtepomp niet werkt als de gevraagde temperaturen te hoog zijn.
- benut beschikbare warmte in en om het gebouw: Plaats de temperatuurmeter op een goede plaats in het gebouw, zodat er maximaal gebruik kan worden gemaakt van de interne warmtelast (gratis warmte van mensen, computers, verlichting).

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Als er gekoeld moet worden, maak dan eerst gebruik van de buitenlucht als deze kouder is dan de binnentemperatuur.

- voorkom gelijktijdig verwarmen en koelen: stel een dode band (geen actieve verwarming, geen actieve koeling) van 4-5 °C in tussen warmingsmodus en de koelmodus van de installatie
- verbeter de regelbaarheid van warmte/koude: stel de stooklijn van de luchtbehandeling 's winters lager in dan gebruikelijk (max. 18°C inblazen) en de koellijn in de zomer hoger (20°C inblazen). Is er in de ruimte naverwarming of koeling, dan kan men de temperatuur ter plekke verder naar behoefte inregelen. Bij een centrale koeling kiest u voor de gemiddeld beste inblaastemperatuur.

Optimaliseren met FCIB

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ondersteunt rijksdiensten om het klimaat van gebouwen bij een laag energieverbruik zo comfortabel mogelijk te maken. Hiervoor heeft het RVB het basispakket 'Functioneel Controleren, Inregelen en Beproeven van de klimaatinstallaties (FCIB)' ontwikkeld.
De maatregelen uit dit basispakket leveren onder meer een energiebesparing van 10-15% per gebouw op en een beter binnenklimaat.

Factsheet Functioneel Controleren Inregelen en Beproeven (FCIB) [19]

I. Aanleiding

De Rijksgebouwendienst is in 2008 gestart met het programma Energieambitie2020 om actief een bijdrage te kunnen leveren aan het programma Schoon en Zuinig. Voor dit rijksbrede duurzaamheidprogramma is een aantal doelstellingen geformuleerd:

- Gemiddeld tenminste 2% energiebesparing per jaar en 25% binnen de rijkshuisvesting in 2020;
- In 2012 is de rijkshuisvesting CO_2-neutraal;
- In 2011 vindt 50% van de relevante doelgroepen (in politiek en bouwkolom) dat de rijkshuisvesting het goede voorbeeld geeft met betrekking tot energiebesparing en CO_2-reductie.

Om rijksdiensten te helpen bij het realiseren van deze doelstellingen op korte termijn heeft de Rijksgebouwendienst een zogenaamd basispakket met besparingsmaatregelen ontwikkeld. FCIB (het Functioneel Controleren Inregelen en Beproeven) is een belangrijk onderdeel van dit basispakket en draagt in belangrijke mate bij aan het behalen van bovengenoemde doelstellingen. Deze factsheet omschrijft wat FCIB is en wat werken met FCIB voor u als klant betekent.

[19] https://www.rvo.nl/sites/default/files/bijlagen/FCIB%20-%20factsheet%20VROM-RGD%20jan'10.pdf.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

FCIB: de techniek/inhoud

FCIB kan naast energiebesparing in positieve zin bijdragen aan het verbeteren van behaaglijkheid. In de gebouwde omgeving en met name kantoorgebouwen zijn klachten over het binnenklimaat (de zogenaamde behaaglijkheidsklachten) niet nieuw. De oorzaken kunnen worden onderverdeeld in drie hoofdgroepen, te weten;

- verkeerd gebruik van gebouw en zijn installaties (gebruikersgedrag),
- het (technisch) slecht functioneren van de klimaatinstallaties of
- slecht functioneren van de gebouwschil (bouwfysica).

Het meest voorkomende is een combinatie van deze drie. Dit geeft meteen de complexiteit van het onderwerp weer. De klimaatapparatuur heeft bij installatie een optimale instelling voor comfort en energieverbruik. Door onderhoudsmonteurs wordt vaak iets aangepast in deze instellingen, waardoor de apparaten minder goed functioneren. Tevens worden installaties vaak niet aangepast bij interne verbouwingen. Minimale aanpassingen kunnen al grote gevolgen hebben, zowel voor het energieverbruik als voor de leef/werkcomfort.

II. Wat is FCIB en waar draagt het aan bij?

FCIB betekent het op een dusdanige wijze inregelen en inzetten van de klimaatinstallatie zodat een optimaal thermisch comfort wordt bereikt bij een minimale verstoring van het bedrijfsproces, en een zo laag mogelijk energiegebruik. FCIB levert een bijdrage aan:

- Energiebesparing
- Behaaglijkheidsverbetering
- Kostenreductie (door energiebesparing en hogere productiviteit van de gebruikers van een object)
- Beter functioneren van gebouw en installaties

III. Hoe gaat FCIB in zijn werk?

Met FCIB worden de optimale instellingen hersteld en gehandhaafd. FCIB bestaat uit de volgende stappen:

- Functionele controle (nulmeting) van de klimaatinstallatie en check of de installatie conform de ontwerpcondities werkt. De geconstateerde afwijkingen hierop worden gemeld als manco's.
- Het oplossen van de manco's.
- Het opnieuw inregelen van de installaties, lucht- en waterzijdig.
- De laatste stap is het beproeven, hierbij wordt de werking van de klimaatinstallatie voor een bepaalde tijd beproefd en gemonitord met behulp van het gebouwbeheersysteem en waar nodig bijgeregeld. In deze stap wordt tevens de installatie gereed gemaakt voor "continue monitoring", (Beheer op afstand). "Continue Monitoring" is het vervolg op het FCIB, waarbij het resultaat van FCIB wordt geborgd.
- Na het beproeven wordt tevens een behaaglijkheidsmeting uitgevoerd voor een aantal ruimten inclusief een thermografisch onderzoek van de buitenschil.
- Uiteraard vinden in alle stappen rapportages plaats.

IV. Wat zijn de effecten voor de klant?

De activiteiten die in het object zullen plaatsvinden zijn: de functionele controle, het oplossen van eventuele manco's aan de klimaatinstallaties, het inregelen, beproeven en het uiteindelijke monitoren. Mogelijk ontstaat voor de klant enig overlast door de FCIB-inspectie. Deze overlast wordt uiteraard in samenspraak met de klant en de aannemer tot een minimum beperkt.

Gebaseerd op de ervaringen die zijn opgedaan in de pilots FCIB komt de inzet van de klant neer op de volgende activiteiten:

- participeren in het voortgangsoverleg ter plaatse
- begeleiding en toegang verschaffen personeel aannemers
- verstrekken energiegegevens per locatie (eventuele EAN-codes)
- verschaffen van toegang aannemer (toegangspas/sleutel(s) technische ruimten)
- beschikbaar stellen van opslagruimte voor materialen en apparatuur aannemer
- beschikbaar stellen van vergaderruimte voor overleg
- beschikbaar stellen contactpersoon voor overleg met de Rijksgebouwendienst m.b.t. dagelijkse gang van zaken

Om de resultaten van FCIB zo optimaal mogelijk te laten zijn, is het zelfstandig bedienen van de installatie of het doorvoeren van wijzigingen aan de installatie door de klant niet toegestaan.

V. Wat zijn concreet de resultaten van FCIB?

De resultaten van de FCIB-activiteiten zijn:

- energiereductie van ca. 10%
- verbetering binnenklimaat met als gevolg:
  - reductie klimaatklachten
  - verlaging ziekteverzuim
  - verbetering productiviteit
- gebouw en klimaatinstallaties functioneren conform ontwerp (nul-status)
- reductie energieverbruik (15-30%) en CO_2-uitstoot.

VI. waar kan ik voor verdere vragen terecht?

Wij kunnen ons voorstellen dat u gedurende het FCIB traject aanvullende vragen heeft. Deze kunt u uiteraard altijd stellen aan uw vaste contactpersoon van de Rijksgebouwendienst. Hij of zij zorgt ervoor dat uw vraag of opmerking beantwoord wordt. Ook kunt u uw vraag of opmerking mailen naar:
Postbus.RGDBEHE2020@minvrom.nl
Uw vraag wordt dan binnen vijf werkdagen beantwoord.

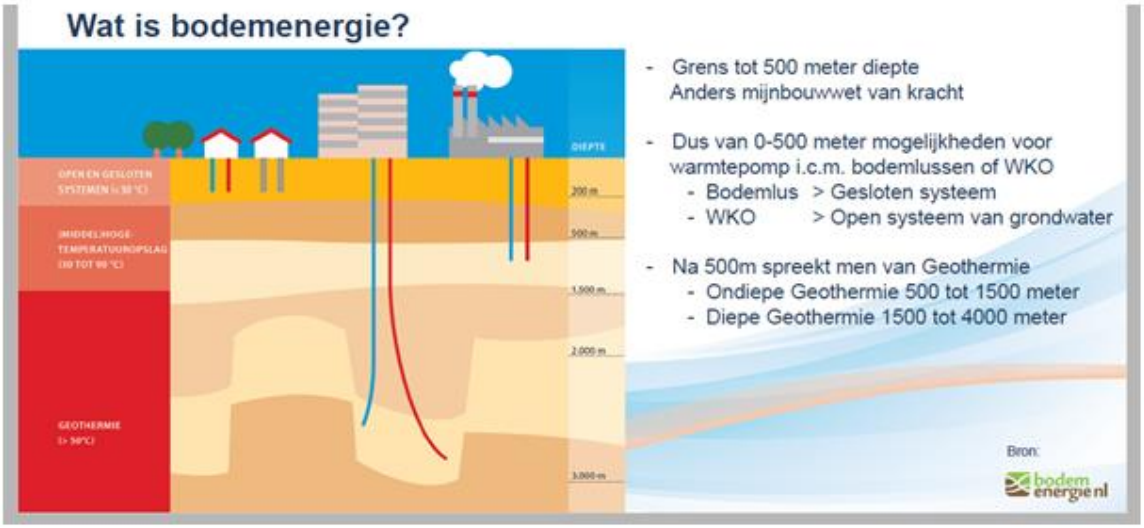
DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Bodemenergie en WKO [20]

Bodemenergie is het gebruiken van de bodem om warmte en koude aan te onttrekken en in op te slaan. Men spreekt van bodemenergie tot een maximale diepte van 500 meter. Een warmtepomp waardeert de warmte uit de bodem op tot een voor gebouwen bruikbaar niveau. Voor individuele gebouwen kan dat met een zogenoemde bodemlus; voor grote gebouwen of clusters van gebouwen kan dit met een warmte-koudeopslag(WKO)-systeem. De warmte die in de winter gebruikt wordt, moet in de zomer weer worden aangevuld. Dit kan door gebouwen in de zomer te koelen, en door actief warmte in de bodem te brengen.

1. Wat is het?

Bodemenergie is gebruikmaken van de bodem om warmte en koude aan te onttrekken en in op te slaan. Bodemenergiesystemen (BES) hebben een boordiepte van maximaal 500 meter beneden maaiveld (zie figuur 'Wat is bodemenergie?'). Dieper dan 500 meter spreken we van geothermie (zie daarvoor het kopje Geothermie).
De warmte uit de bodem wordt als bron gebruikt voor een warmtepomp. De warmtepomp verwarmt het gebouw. In de zomer wordt de koude uit de bodem gebruikt voor koeling. Bij goed beheer is de koude voldoende om het gebouw te koelen en dat is bijna gratis. Met bodemenergie wordt energie uit gebouwen gerecycled. Die energie kun je aanvullen met andere natuurlijke bronnen, zoals omgevingswarmte, zonnewarmte, aquathermie, etc. Zomerwarmte en winterkoude worden bij bodemenergie voor een seizoen opgeslagen in de bodem.

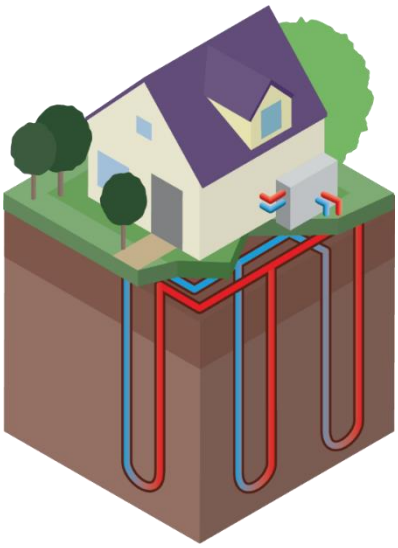


De meest voorkomende toepassingen van bodemenergie zijn een gesloten bodemwarmtewisselaar (bodemlus) en een open systeem van warmte-koude opslag (WKO).

20 https://www.expertisecentrumwarmte.nl/themas/technische+oplossingen/techniekfactsheets+energiebronnen/bodemenergie+en+wko/default.aspx

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Gesloten bodemwarmtewisselaar (bodemlus)
Een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar, de zogenoemde bodemlus, voor één gebouw of één of meerdere woningen. Die kun je ook gebruiken bij rijtjeswoningen en op wijkniveau. De bodemlus bestaat uit een dikwandige kunststof (PE)-slang, waardoor water of water met bioglycol (ook wel brine) wordt gepompt. Het water neemt de warmte van de bodem op en geeft deze door aan de warmtepomp. De warmtepomp verhoogt de temperatuur, zodat deze geschikt is om een woning of gebouw te verwarmen. Het systeem van bodemwarmtewisselaar en warmtepomp noem je ook wel een gesloten bodemenergiesysteem (GBES).
Voor situaties waar een verticale bodemlus niet mogelijk of wenselijk is, zijn er nog bodemalternatieven, zoals een horizontale bodemlus. Naast de bodem kun je bijvoorbeeld aquathermie, buitenlucht, zonthermie gebruiken als bron. Voor thermische opslag kun je eventueel ook denken aan PCM-(phase change materials, bijvoorbeeld. ijs- en zoutbuffers).



Figuur: Gesloten bodemwarmtewisselaar (bodemlus)

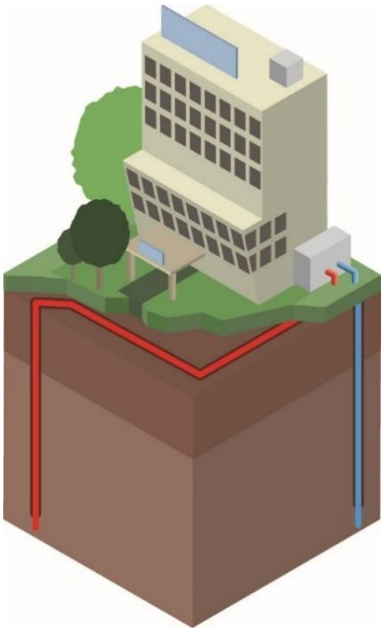
Warmte-koudeopslag (WKO)
Een open systeem, ook warmte-koudeopslag (WKO) genoemd, voor gestapelde woningbouw en wat grotere utiliteitsgebouwen (vanaf 1.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)) met koudevraag of als collectief systeem voor een blok of wijk. Een WKO-systeem werkt altijd met een warmte- en een koudebron ('doublet'). Voor kleine systemen (vanaf zo'n 10 m^3/uur grondwatercirculatie) is een recirculatiesysteem en/of een monobron mogelijk. Bij de monobron worden warmte- en koudebron met één boring ontsloten. Bij een WKO wordt het grondwater uit een watervoerende laag (ook aquifer genoemd) opgepompt. De warmte wordt met behulp van een tussenwarmtewisselaar afgegeven aan een warmtepomp. Zo blijft het grondwater gescheiden van de gebouwinstallatie. Het afgekoelde water wordt geïnjecteerd in de koudebron. Het water uit de koudebron gebruik je in de zomer om het gebouw te koelen. Het water wordt dan warm. Het wordt daarna geïnjecteerd in de warmtebron en zo kun je die warmte in de daaropvolgende winter weer gebruiken. Grote systemen bestaan vaak uit meerdere doubletten. Een WKO doublet is een open bodemenergiesysteem met twee verschillende bronnen; een warme en een koude bron.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

2. Waar is het geschikt?

Bodemenergie kun je bijna overal toepassen. Voor open systemen (WKO) moet er een watervoerende laag, een aquifer, aanwezig zijn en dat is in grote delen van Nederland het geval. In drinkwaterbeschermingsgebieden mag niet worden geboord. Dat mag ook niet in door de provincie aangewezen verbodsgebieden. Daarnaast zijn er door de provincies gebieden aangewezen waarin boordiepterestricties gelden. Nieuwe WKO-systemen moeten rekening houden met bestaande WKO-systemen omdat negatieve onderlinge beïnvloeding van bronnen – interferentie - moet worden voorkomen. Op de website wkotool.nl kun je nagaan of de toepassing van bodemenergie mogelijk is en zien waar de geregistreerde systemen zijn aangelegd.

Een bodemlus kun je per gebouw aanleggen, en dan is het nodig om één of meerdere boringen te doen. In de bestaande bouw is het niet altijd mogelijk om de boring op eigen perceel uit te voeren. Ook kunnen de kosten hoger uitvallen dan als je het niet op eigen perceel doet, omdat bijvoorbeeld een tuin gedeeltelijk opnieuw moet worden aangelegd. Gemeenten geven soms toestemming om te boren in de openbare ruimte.



Figuur: Warmte-koudeopslag (WKO)

De werking van een WKO

- Een WKO-systeem heeft een grotere warmte-koude-capaciteit en zal dus meerdere woningen (bijvoorbeeld 100) of een groter gebouw kunnen voorzien.
- Gesloten bron: 1 – 30 appartementen
- Monobron en recirculatiesysteem vanaf 30 appartementen, kleine utiliteitsbouw
- Doublet: vanaf 9000 m^2 Bedrijfsvloeroppervlakte (bij nieuwbouw)

Als er meerdere woningen op één WKO-systeem zitten, zal er een exploitant moeten zijn. Ook moet er een warmtenet worden aangelegd naar alle woningen. Bekijk de factsheet Warmtenet met lagetemperatuurbron voor meer informatie over dergelijke netten. De woningen moeten geschikt zijn voor verwarming met een warmtepomp.

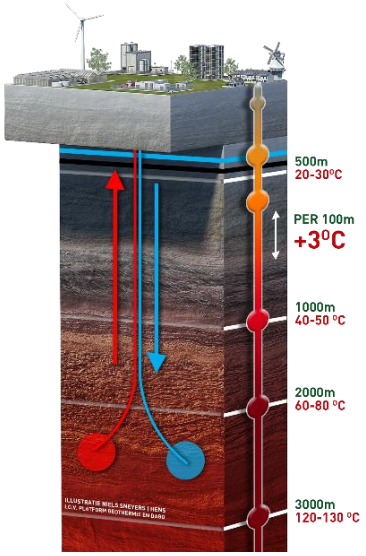
DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Wetgeving
De gemeente is het bevoegd gezag voor de aanleg van gesloten bodemenergiesystemen (GBES). Voor een GBES met een vermogen tot 70 kW geldt een meldingsplicht, boven de 70 kW een vergunningsplicht. Als het GBES is gepland in een door de gemeente aangewezen 'interferentiegebied', waar al andere bronnen zijn vergund, dan is ook een vergunning nodig. De interferentiegebieden zijn aangegeven in de wkotool.nl.
De provincie is het bevoegd gezag voor WKO-systemen. Vanaf 10 m³/h debiet is een vergunning nodig van de provincie. Monitoring van het systeem is wettelijk verplicht. Het is ook wettelijk verplicht om te zorgen voor een goede energiebalans in de bodem. De energiebalans kan worden gehouden door te koelen en/of actief warmte in de bron te brengen door gebruik te maken van oppervlaktewater of een droge koeler. Goed beheer van de installatie is hierbij noodzakelijk.
Voor zowel WKO-systemen als GBES moet een boring altijd worden uitgevoerd door een gecertificeerd boorbedrijf. Ook het ontwerp en de aanleg moet worden gedaan door een gecertificeerd bedrijf.

Geothermie [21]

Geothermie, ook wel aardwarmte genoemd, is het gebruik van warmte uit de diepe ondergrond vanaf 500 meter en dieper voor het verwarmen van huizen, gebouwen, kassen en lichte industrie. Of geothermie mogelijk is hangt af van de bodemgesteldheid en -samenstelling. Tussen de geothermiebron en de gebouwen is een warmtenet nodig met voldoende geschikte warmtevragers. Een vuistregel hierbij is dat er ongeveer 4000 woningen nodig zijn. Afhankelijk van de diepte kan geothermie een warmtenet direct voorzien van warmte met een temperatuur van circa 70-90 °C. Momenteel wordt geothermie vooral toegepast in de glastuinbouwsector. Er zijn projecten in ontwikkeling voor de gebouwde omgeving.

1. Wat is het?



Warmte in de ondergrond. / *Bron: Platform Geothermie*

21 https://expertisecentrumwarmte.nl/themas/technische+oplossingen/techniekfactsheets+energie bronnen/geothermie+nieuw/default.aspx

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Geothermie is de benutting van warmte uit de ondergrond vanaf 500 meter en dieper. Bij warmtewinning van het maaiveld tot 500 meter diepte spreken we over bodemenergie (bekijk daarvoor de Factsheet bodemenergie). Naarmate de diepte in de ondergrond toeneemt, neemt ook de temperatuur toe. Op 1 km diepte is de temperatuur ongeveer 40 °C; op twee kilometer diepte circa 70 °C. Geothermie gebruiken we in Nederland al voor de duurzame verwarming van kassen en gebouwen.

Om het warme water te kunnen winnen, boort een gespecialiseerd boorbedrijf onder verantwoordelijkheid van de geothermievergunninghouder twee putten: de productieput en de injectieput. Vanuit de productieput wordt het warme water omhoog gepompt. Een warmtewisselaar haalt de warmte er daar uit zodat die kan worden gebruikt. Via de warmtewisselaar gaat de warmte naar het warmtenet. Het afgekoelde water gaat via de injectieput weer terug in de grond, in dezelfde diepe aardlaag. Bovengronds staan deze putten enkele meters uit elkaar, maar in de ondergrond staat het uiteinde van deze put op ongeveer 1,5 tot 2 kilometer afstand van de eerste put. Zo koelt de warmwaterbron, het reservoir, niet te snel af. Beide putten samen noemen we een doublet.

Afhankelijk van de diepte en capaciteit van de bron leveren geothermieprojecten een hoeveelheid warmte waarbij je ongeveer 4.000 tot 10.000 woningen kunt aansluiten. Een voorbeeld: bij een kleine bron van 7 MW gaat het om ongeveer 4.000 woningen, bij een grotere bron van 20 MW om ongeveer 10.000 woningen. Het vermogen van de bron (en dus het aantal woningen dat je kunt aansluiten) is afhankelijk van de temperatuur in de bodem en de doorlaatbaarheid van de ondergrond. Van te voren wordt daar een goede inschatting van gemaakt, al is het vermogen pas zeker als de bron is geboord.

Geothermie is als warmtebron vooral geschikt als basislast van een warmtenet, oftewel de minimale hoeveelheid warmte die een groot deel van het jaar nodig is. Zo kan de bron continu aan blijven staan en vrij constant warmte leveren. Door de geothermiebron te ontwerpen voor deze basislast, blijven de kosten beperkt. Er zijn wel meerdere warmtebronnen nodig die het warmtenet voeden om de continuïteit van de warmtelevering te kunnen garanderen aan de afnemers. Geothermie heeft een back-up installatie nodig die kan worden ingezet als de geothermie-installatie periodiek onderhoud krijgt. Deze installatie wordt ook gebruikt voor warmtelevering tijdens pieklast, dus grote vraag in koude perioden. Dit kan een (groen)gasketel, biomassaketel, restwarmtebron of warmteopslag zijn. De combinatie van bronnen is leidend voor de duurzaamheid van het warmtenet. De hoeveelheid en type bronnen is afhankelijk van de piekvraag, bufferingscapaciteit en de infrastructuur.

2. Waar is het geschikt?

Om geothermie mogelijk te maken moet er een watervoerende laag in de ondergrond aanwezig zijn met een voldoende hoge temperatuur, die voldoende dik en waterdoorlatend is om water uit op te pompen. In de gebieden waar olie- of gaswinning plaatsvindt of -vond is het meest bekend over de ondergrond in Nederland. Het zogenoemde ThermoGIS en ook de Warmteatlas laten zien waar kansen zijn voor geothermie. Verder moet er ook bovengronds ruimte zijn voor de bouw van de installatie en de inrichting van het terrein. Gewoonlijk is een boorlocatie ongeveer 0,6 tot 1 hectare groot, wat overeenkomt met 1 à 1,5 voetbalveld. Als de installatie eenmaal

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

staat, neemt een geothermiebron ongeveer een half voetbalveld aan oppervlakte in beslag.

Daarnaast moeten er voldoende warmtevragers zijn die via een warmtenet warmte kunnen afnemen van de geothermiebron. Geothermie kan een warmtenet direct voorzien op middentemperatuur (MT-net, circa 70 °C). Dat is lager dan de hoge temperatuur waarmee de meeste bestaande warmtenetten werken. Een bestaand warmtenet moet misschien dus worden aangepast, inclusief de aangesloten woningen. Dit laatste kan door goede isolatie van bestaande woningen, of aanpassingen van de radiatoren. In sommige gevallen is de ondergrond ook geschikt om hogere temperaturen (tot 90 °C of meer) te leveren. Dat hangt af van de ondergrond ter plaatse.

De Nederlandse ondergrond heeft ruim voldoende energie beschikbaar om de gehele warmtevraag in Nederland te dekken. Toch is het gebruik tot nu toe beperkt, doordat de warmte moeilijk bereikbaar is en daardoor relatief duur. Het aanleggen van een geothermie-installatie is kostbaar. Daarnaast zijn grote investeringen nodig om voldoende middentemperatuur (MT-) warmtenetten te realiseren, terwijl pas na het boren duidelijk is hoeveel warmte de geothermiebron precies kan leveren.

Warmtepomp soorten [22]

Welke typen warmtepompen zijn er?
Een warmtepomp zorgt op een duurzame manier voor warm water, het verwarmen en in sommige gevallen ook het koelen van uw huis. Het is een milieuvriendelijke vervanger voor een cv-ketel. Bovendien zit op veel warmtepompen subsidie en is het in veel gevallen een interessante investering.
Algemeen kan gesteld worden dat een warmtepomp meestal is voorzien van een binnendeel, dat lijkt op een HR-ketel, soms wat kleiner, soms wat groter. Hoe het buitendeel eruit ziet hangt af van het soort en de warmtebron. Daarnaast maakt elke warmtepomp gebruik van een koudemiddel om de warmte van de bron te winnen en in de woning te brengen.

Maar welke warmtepomp moet je kiezen? Er zijn diverse typen beschikbaar, vaak is er wel één te vinden die bij jouw situatie past. Op deze pagina beschrijven we de belangrijkste typen warmtepompen, zodat je kunt vergelijken en ontdekken welke warmtepomp bij jou past.
Hieronder worden de 5 meest voorkomende soorten beschreven. Daarnaast zijn er vele tussenvormen of varianten van de beschreven typen beschikbaar.

Lucht/lucht warmtepomp
De lucht/lucht warmtepomp is een type dat warmte uit de buitenlucht wint om het huis te verwarmen. Deze ziet er uit als een soort airco-installatie. In het buitendeel wordt warmte uit de buitenlucht gewonnen en overgedragen aan het koudemiddel. Het binnendeel haalt vervolgens warmte uit het koudemiddel en geeft dit direct af aan de binnenlucht. Met deze warme lucht wordt de ruimte vervolgens verwarmd. De ruimtes worden niet verwarmd via radiatoren, maar bijvoorbeeld via plafond- en wandunits.

[22] https://warmtepompplein.nl/warmtepomp-werking/warmtepomp-soorten/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Dit type kan vaak ook als airco ingezet worden om te koelen. Daarom wordt de lucht/lucht warmtepomp veel toegepast in 'warme' landen. In Nederland wordt dit type bijvoorbeeld toegepast in hotels. Daar hoeven ruimtes niet constant verwarmd te worden, alleen als er gebruik van wordt gemaakt. Dit type komt het meest overeen met de bekende koelkast, wat in feite een (kleine) warmtepomp is.

Een lucht/lucht warmtepomp heeft altijd de beschikking over energie uit de buitenlucht, ook in de winter. Dit komt door het principe dat er bij 0°C nog steeds energie aanwezig is in onze omgeving. Al ervaren wij 0°C als koud, op een andere temperatuurschaal is het nog altijd 273 Kelvin. Er zit nog voldoende energie in de lucht om zelfs door middel van een warmtepomp jouw huis te verwarmen. Voordeel is dat dit type eenvoudig te installeren is. Het nadeel van een lucht/lucht warmtepomp is dat het als minder comfortabel kan worden ervaren. Dit komt door de constante luchtstroom die voor een tocht- of trek-ervaring kan zorgen. En bij zeer koud weer kan bijverwarming nodig zijn. De lucht/lucht warmtepomp komt NIET in aanmerking voor de nationale investeringssubsidie op warmtepompen, de ISDE.

Lucht/water warmtepomp

De lucht/water warmtepomp haalt de energie ook uit de lucht. Uit de omgevingslucht, buitenlucht of ventilatielucht wordt warmte onttrokken en overgedragen aan het koudemiddel. In het binnendeel wordt de warmte van het koudemiddel overgedragen aan het afgiftesysteem in de woning en/of aan het warm tapwatersysteem. Het afgiftesysteem is vaak (bestaande) radiatoren of vloerverwarming.

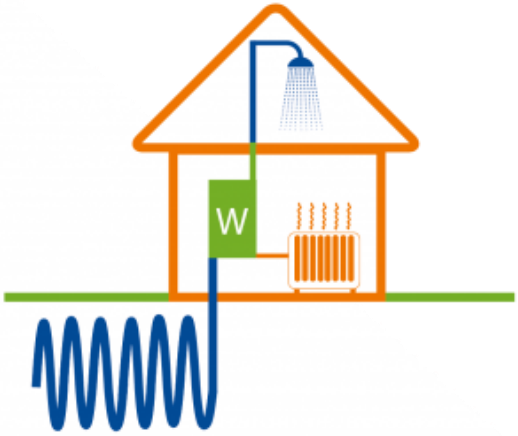
Net als bij de lucht/lucht warmtepompen kunnen lucht/water warmtepompen ook in de winter energie uit de lucht halen. Dit type kan zowel gebruikmaken van buitenlucht als van ventilatielucht.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Warmtepompen op buitenlucht
Bij gebruik van een buitenluchtwarmtepomp is er vaak sprake van een buitendeel dat energie uit de omgeving onttrekt. Dit buitendeel is vergelijkbaar met een buitendeel van een airco-unit.

Warmtepompen op ventilatielucht
Het gebruik van ventilatielucht als bron is vooral interessant voor woningen waar mechanische ventilatie wordt toegepast. Bij mechanische ventilatie wordt warme binnenlucht naar buiten geblazen. Tegelijkertijd wordt frisse lucht de woning ingetrokken via ventilatieroosters. Dit is goed voor het binnenklimaat, maar wel zonde van de energie. Door de huidige ventilatiebox te vervangen door een ventilatielucht warmtepomp wordt er warmte ontrokken uit de warme binnenlucht. Hiermee wordt een deel van de warmte teruggewonnen. De ventilatieluchtwarmtepomp kan ingezet worden voor ruimteverwarming of voor warm tapwater bereiding. In dat laatste geval wordt ook wel gesproken over een warmtepompboiler.

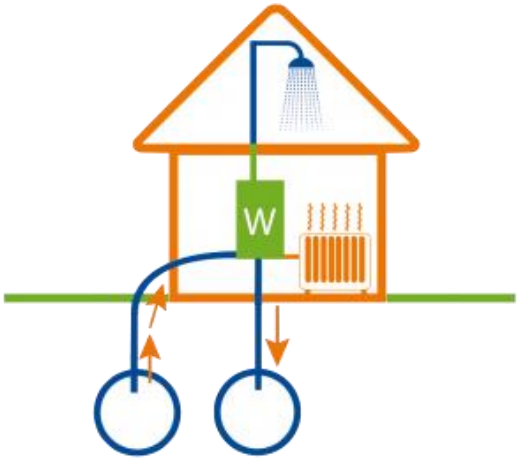
Bodem/water warmtepomp
De warmtebron bij dit type is een buizensysteem in de bodem en staat daarom ook wel bekend als grondgebonden warmtepomp. Dat kan horizontaal in de ondiepe ondergrond, maar meestal wordt een verticale bron toegepast. Dit type bron wordt een gesloten bron of gesloten lus genoemd. Door dit systeem loopt een vloeistof met antivries (glycol/brine) of kraanwater (gedemineraliseerd), die warmte uit de grond wint. Deze laagwaardige warmte wordt omgezet in hogere temperatuur warmte en hiermee wordt het huis en tapwater verwarmd. Voor nieuwbouwwoningen is dit type een veel toegepaste techniek, maar ook bij bestaande woningen is deze mogelijk als er een tuin aanwezig is. Voordeel van dit type warmtepomp is dat je hiermee bijna gratis de woning kunt verkoelen.
Het aanleggen van een bodembron is een intensieve klus en in het geval van een verticale bodemwarmtewisselaar (VBWW) is er een speciale boorwagen nodig. Hierdoor is de investering voor dit type vaak hoger dan de andere types. Hier staat tegenover dat met bodem/water warmtepompen de beste prestaties te halen zijn.



Water/water warmtepomp
Dit type haalt energie uit grondwater. Er worden 2 putten geslagen en daaruit wordt grondwater omhoog gepompt. Hier wordt warmte uit gewonnen en het afgekoelde grondwater wordt weer terug in de grond gepompt. De energie wordt gebruikt om het

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

huis en tapwater te verwarmen. Een groot deel van de installatie bevindt zich dus onder de grond. Dit type bron wordt een open bron genoemd en is ook wel bekend als warmte en koude opslag (WKO). Om de bodem niet te verstoren, dient de warmte- en koudevraag in balans te zijn. Daarom is bijvoorbeeld koelen in de zomer noodzakelijk om de bron op te laden.



Omdat het boren naar een grondwaterlaag een relatief dure aangelegenheid is, wordt deze techniek alleen uitgevoerd met een grote capaciteit en wordt deze normaliter toegepast voor meerdere woningen of een groter utiliteitsgebouw.

Hybride warmtepompen

Een hybride warmtepomp of hybride ketel is een combinatie van een hr-ketel en warmtepomp. In de meeste gevallen wordt een luchtwarmtepomp toegepast in de hybride variant, omdat deze makkelijk toepasbaar is. In landen met een fijnmazige gasinfrastructuur, zoals Nederland, is de hybride variant een interessante optie om het gasverbruik te verlagen. Het grootste deel van het jaar zorgt de warmtepomp, die de lucht (ventilatie- of buitenlucht) als warmtebron gebruikt, voor het verwarmen van het huis. Alleen voor het maken van tapwater en het verwarmen van het huis tijdens extreem koude dagen wordt de hr-ketel nog gebruikt. In enkele gevallen levert dit type ook een deel van de warm tapwatervraag.

Een groot voordeel van een hybride warmtepomp is dat het systeem bij een bestaande cv-ketel geplaatst kan worden. Bovendien kan dit type in nagenoeg iedere woning worden toegepast. Vloerverwarming of lage temperatuurradiatoren zijn geen randvoorwaarde. Het grootste deel van het stookseizoen is het immers niet zeer koud, zodat ook gewone radiatoren bij een relatief lage watertemperatuur ruimschoots voldoende verwarmingscapaciteit hebben.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

De hybride warmtepomp maakt de warmtevoorziening een stuk duurzamer, terwijl je als bewoner de gebruikelijke zekerheid en comfort ervaart, ook bij zeer lage buitentemperaturen. Ook de hybride komt in aanmerking voor subsidie.

Volledig elektrische warmtepomp
Bij een volledig elektrische warmtepomp, ook wel bekend als all-electric warmtepomp, is er geen ketel op gas meer nodig. De volledig elektrische warmtepomp is daarmee dus een duurzaam alternatief en een belangrijke stap naar gasloos wonen. De warmtepomp verwarmt het huis en zorgt voor warm water in de badkamer en keuken.

Wat is een volledig elektrische warmtepomp?
Een all-electric warmtepomp haalt warmte uit de lucht, de bodem of het grondwater en maakt hier bruikbare warmte voor het huis van. Naast de warmtepomp is er een boiler voor warm tapwater nodig, omdat de warmtepomp niet direct voldoende warm tapwater kan leveren voor bijvoorbeeld een douchebeurt, zoals de cv-ketel dat wel kan. Met een boiler van 150 liter kan ongeveer een half uur gedoucht worden.
Ook moet een deel van de installatie buiten de woning worden geplaatst, waarmee de warmtepomp warmte uit de omgeving kan opnemen. Een all-electric warmtepomp neemt dus wel meer ruimte in dan een ketel.

De elektrische warmtepomp is duurzaam, omdat hij maar een beetje elektriciteit gebruikt om de warmte uit de bron te onttrekken en naar binnen te pompen. Om het systeem volledig duurzaam te maken kunnen er zonnepanelen geplaatst worden die de stroom opwekken die de elektrische warmtepomp nodig heeft. Op deze manier hoeven er, behalve de investering, geen kosten meer gemaakt te worden om de woning te verwarmen.

Voor een volledig elektrische warmtepomp is het van belang dat de woning redelijk goed geïsoleerd is. Ook moet de woning voorzien zijn van een lage temperatuur verwarmingssysteem, bijvoorbeeld vloer- of wandverwarming of speciale lage temperatuur radiatoren. Lage temperatuur verwarming zorgt er namelijk voor dat de warmtepomp efficiënt kan werken. De laatste tijd komen er overigens steeds meer hoge temperatuur warmtepompen op de markt. Met deze warmtepompen is een overstap naar all-electric makkelijker, maar als de warmtepomp continu op een hoge temperatuur moet leveren dan zal dat waarschijnlijk geen kosten en CO2 besparen.

Als vuistregel kan aangehouden worden dat een volledig elektrische warmtepomp bij de meeste eensgezinswoningen (vrijstaande, 2/1 kap, rijwoning) met energielabel B of hoger zonder grote problemen geplaatst kan worden. Bij meergezinswoningen (appartementen) kan ruimtegebrek voor het boilervat en/of buitendelen opspelen. Bij een woning met een lager energielabel kan het zijn dat het wellicht verstandiger is eerst te isoleren en lage temperatuur verwarming toe te passen. Denk je na over een all-electric warmtepomp? Laat je dan persoonlijk adviseren over de mogelijkheden in jouw situatie. Het is uiteindelijk wel maatwerk en de installatie moet passen bij jouw wensen en behoeften.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Wat is het verschil tussen een hybride en volledig elektrische warmtepomp?
Bij een volledig elektrische warmtepomp is er geen ketel op gas meer nodig. Een hybride warmtepomp wordt in combinatie met een HR-ketel gebruikt. Bij een volledig elektrische warmtepomp is er in huis ruimte nodig voor een boilervat voor warm tapwater. Gebrek aan ruimte voor een boilervat kan een reden zijn om te kiezen voor een hybride warmtepomp. Ook wanneer er geen lagetemperatuurverwarming aanwezig is of wanneer de woning niet goed warm te krijgen is met alleen lagetemperatuurverwarming is een hybride warmtepomp een prima alternatief. De HR-ketel kan dan op de momenten dat het nodig is bijspringen om de woning te verwarmen.

Nieuwe technieken[23]
Voorheen liet de efficiëntie van een warmtepomp met lucht als bron bij lage temperaturen te wensen over. Nu is het mogelijk om buitenlucht te gebruiken tot een temperatuur van min 20 graden Celsius. Ook zorgen nieuwe technieken makkelijker voor genoeg water van hoge temperatuur:

- warmtepompen met een tweetraps compressiecyclus, een innovatie die de warmtepomp efficiënter maakt en waarmee hoge temperaturen te bereiken zijn.
- warmtepompen met invertertechniek, waarbij het vermogen van de warmtepomp variabel is. Als minder warmte nodig is, neemt het vermogen af (tot 10% van het vermogen). Hierdoor is meer vermogen beschikbaar als de warmtevraag toeneemt.

Deze technische ontwikkelingen maken het mogelijk om met een volledig elektrische warmtepomp (all-electric) helemaal aan de warmtevraag te voldoen. Ze vormen op termijn een alternatief voor de hybride (gasgedreven) warmtepomp: een combinatie van een elektrische warmtepomp met een gasketel voor piekmomenten en warm water.

Phase change material (PCM) [24]

Phase change materials (PCM's) zijn materialen waarvan de faseverandering (van vast naar vloeibaar en andersom) wordt gebruikt om warmte of koude op te nemen en af te staan. In PCM’s wordt energie tijdelijk opgeslagen voor gebruik op een later moment.

De tijdelijke opslag voorkomt extreme temperaturen in een gebouw en vermindert de koel- en verwarmingsbehoefte in een gebouw. Hierdoor is een kleinere technische installatie voor koeling en verwarming nodig en het energieverbruik lager.

Hoe werkt PCM?

Met PCM slaat u tijdelijk warmte of koude op. Het bestaat uit een zoutoplossing of zoutkristallen in een zak of in een paneel. Het materiaal neemt warmte op uit de omgeving en smelt dan. De omgeving koelt hierdoor. Wanneer de temperatuur zakt, geeft het materiaal de warmte weer af aan de omgeving, waardoor omgeving opwarmt.

[23] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/verduurzaming-warmtevoorziening/warmtepompen
[24] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/pcm

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Bron van PCM

PCM neemt de warmte op en geeft de warmte af in de ruimte in het gebouw zelf. De zoutoplossing wordt gemaakt voor een bepaald temperatuurtraject, bijvoorbeeld 19-22° C. Om een vergelijking te maken: warmte-koudeopslag in de bodem heeft een warmtepomp en een warmtebron (omgevingslucht of bronput) nodig. Bij PCM ligt de bron in de ruimte zelf. Het materiaal slaat de energie op en geeft dat op een later moment weer af. De temperatuur in de ruimte bepaalt wanneer de PCM warmte opneemt of afgeeft.

Minder energiegebruik

Een dergelijke faseverandering kan de warmtecapaciteit van een gebouw vergroten; 1 kg PCM slaat evenveel energie op als 30 kg beton. Hierdoor kan het overige koel- en verwarmingsvermogen sterk verminderen. Het energiegebruik is lager.

Het toepassen van PCM

In het plafond

PCM zit in kantoorgebouwen vaak verwerkt in het systeemplafond. Het verwarmings- en ventilatiesysteem blijft dan met kleine aanpassingen gewoon gehandhaafd. Meer dan 90% van de huidige kantoorgebouwen heeft een systeemplafond. Juist daarom zijn PCM's zo geschikt voor renovatie. Bij de gelijktijdige overgang van een airconditioningsinstallatie naar een omkeerbare warmtepomp, kunt u kiezen voor een kleinere warmtepomp dan zonder PCM-toepassing.

In de vloer

Op de markt zijn systemen met dunne cassettes PCM die in de vloer worden aangebracht. Deze fungeren dan als thermische accu. De grote thermische massa werkt dempend op de binnentemperatuur, waardoor minder koel- en verwarmingsvermogen nodig is.

Koeling van datacenters

PCM's koelen ook datacenters. Het PCM laadt bij lagere buitentemperaturen of 's nachts en koelt de ruimte overdag. Ook bij een stroomstoring beschermt het PCM met zijn koelende werking de kostbare apparatuur tegen extreem hoge temperaturen. Met PCM is het mogelijk om de relatieve vochtigheid en de temperatuur binnen bepaalde grenzen te beheersen.

1.3.3 Duurzaamheidslabels en wetgeving

Duurzaamheidslabels [25]

Hier treft u een overzicht aan met de meest gangbare duurzaamheidsmethodieken van dit moment:

Nieuwbouw en/of ingrijpende renovatie:

- Energieprestatiecoëfficiënt (EPC / EPN)

[25] http://www.kiesuwlabel.nl/duurzaamheidslabels/ & https://www.breeam.nl & https://www.gprsoftware.nl/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- Energieprestatieadvies (EPA / Energielabel)
- GreenCalc+
- GPR Gebouw
- Eco-Quantum
- BREEAM-NL Nieuwbouw
- LEED

Bestaande bouw:
- Energieprestatieadvies (EPA / Energielabel)
- GreenCalc+
- GPR Gebouw
- BREEAM-NL In-Use
- LEED Existing Buildings

Gebiedsontwikkeling:
- GPR Stedenbouw
- BREEAM-NL Gebied
- LEED Neighborhood Development

Overig
- Groenverklaring
- Green Key (Milieubarometer)

Energieprestatieadvies (EPA / Energielabel)

EPA is de afkorting voor Energie Prestatie Advies. Een Energie Prestatie Advies is een beoordeling van de energieprestatie van bestaande woningen of gebouwen. De EPA beoordeelt bestaande gebouwen op een vergelijkbare manier als de EPC nieuwbouw beoordeelt. Groot voordeel: het gerealiseerde gebouw wordt geïnventariseerd, niet het ontwerp, zoals de EPC doet. Nadeel is dat de EPA alleen het energiegebruik beoordeelt. Overigens is deze methode ook vrij eenvoudig uit te voeren bij nieuwbouwprojecten. De EPA berekent de energie-index van een gebouw. Het resultaat is een energielabel van minimaal G tot maximaal A voor een zéér energiezuinig gebouw. Een kantoorgebouw dat voldoet aan de huidige EPC-eisen zit tussen label A en label A+. Het energielabel is sinds 1 januari 2008 verplicht bij de bouw, verkoop of verhuur in zowel de woning- als utiliteitsbouw. Uitgezonderd zijn gebouwen waarvoor al een EPC-berekening is gemaakt. De verplichting van het energielabel is ingevoerd naar aanleiding van de Europese richtlijn 'energieprestatie van gebouwen' (EPBD) die op 4 januari 2003 van kracht is geworden. Het doel van deze richtlijn is het stimuleren van een verbeterde energieprestatie voor alle gebouwen in de Europese Gemeenschap. Hierdoor kan een energiebesparing in Nederland van 30% in 300.000 woningen worden gerealiseerd. Bovendien resulteert een lager energieverbruik in een reductie van de CO2 uitstoot. Zo wordt bijgedragen aan de doelstelling om te komen tot een reductie van 20% van de CO2 uitstoot in 2020.

Inhoud
Het energielabel geeft op basis van een berekening informatie over de hoeveelheid energie die bij gestandaardiseerd gebruik van een specifiek gebouw nodig is. Het certificaat bestaat uit 2 pagina's en is opgebouwd uit een aantal vaste onderdelen.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Energieklasse: Het energieverbruik van woningen wordt weergegeven in gestandaardiseerde energieklassen (A t/m G). Zeer energiezuinige panden hebben A en zijn groen, zeer onzuinige hebben G en zijn rood. Dit is vergelijkbaar met het energielabel voor witgoed en auto's. Op het energielabel wordt duidelijk weergegeven in welke klasse de woning valt.

Energie-index: De energieprestatie van een woning wordt berekend op basis van gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en gestandaardiseerd gebruikersgedrag. De uitkomst wordt weergegeven in de energie-index. Dit getal geeft de energieprestatie van het gebouw aan. De energie-index en de energieklasse zijn aan elkaar gekoppeld. Zo vallen woningen met een energie-index van 0 t/m 1,05 in de klasse A, van 1,06 t/m 1,15 in de klasse B, enz.

Energiebesparende maatregelen: Er wordt een lijst met mogelijke standaardmaatregelen gegeven die kunnen bijdragen aan een verlaging van het energieverbruik. Denk bijvoorbeeld aan isolatie van dak, vloer en muren, het plaatsen van een energiezuinige CV-ketel of het aanbrengen van isolerend glas.

Een energielabel moet worden opgenomen door een adviseur van een gecertificeerd bedrijf volgens beoordelingsrichtlijn BRL 9500. Een energielabel is 10 jaar geldig vanaf de datum van opname.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is ontwikkeld als ontwerptool voor ondermeer architecten en is geschikt in alle fasen van het ontwerpproces.

GPR Gebouw geeft een rapportcijfer voor de modules energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Deze thema's worden op duurzaamheid getoetst. Een getal tussen 0 en 10 geeft de score van het getoetste gebied aan. De berekening maakt gebruik van de EPC-methodiek, onderzoek en beschikbare methodieken zoals levenscyclusanalyse (LCA) en Politiekeurmerk Veilig Wonen. De methodiek wordt vooral bij gemeenten veel gebruikt om de duurzaamheidambitie voor een gebied vast te leggen. Het programma is toepasbaar voor woningbouw en utiliteit, voor nieuwbouw en renovatie. De GPR-score voor energie wordt bepaald door het berekende (of ingevoerde) primaire energie-gebruik per vierkante meter gebruiksoppervlak van het gebouw.
GPR is in Nederland de meest gebruikte software die de duurzaamheid van gebouwen meetbaar en bespreekbaar maakt. (..)

Duurzaamheid in 5 thema's
Duurzaamheid wordt in GPR software zichtbaar in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10.

1. **Energie**
   Normen en methoden (EPG, ISSO 82 en 75) geven u inzicht in verbetermogelijkheden van de energieprestatie. Dat is met de Trias Energetica klimaatverandering tegengaan en energie betaalbaar houden.
2. **Milieu**
   Grondstoffen worden schaarser én duurder. De gebouwde omgeving verbruikt ruim 30% van de grondstoffen en veroorzaakt schadelijke emissies. Bestaande

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

gebouwen renoveren of juist slopen beperkt schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen. GPR Gebouw berekent de MPG (milieubelasting van gebouwen). Zo kunt u prestaties toetsen en ontwerpkeuzes maken.

3. **Gezondheid**
   Mensen brengen een groot deel van de dag door in een woning, kantoor of school. Maar het binnenmilieu is vaak ongezond. Doel van dit thema is realisatie van gezonde gebouwen. Denk aan beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht. De opzet van de keuzelijsten in GPR Gebouw brengt de gebruiker op ideeën.
4. **Gebruikskwaliteit**
   De samenleving vergrijst. Maar we willen langer thuis blijven wonen. Zorg en wonen moeten dus worden gecombineerd. Jongeren, gezinnen of gehandicapten hebben weer andere behoeften. En iedereen wil een veilige woonomgeving. GPR Gebouw laat zien hoe een gebouw of ontwerp voldoet aan wensen van doelgroepen.
5. **Toekomstwaarde**
   Er zijn wijken waar mensen niet willen wonen en wijken die populair zijn. Als de omgeving mensen dierbaar is, neemt de waarde van het vastgoed toe. Leegstaande kantoorgebouwen zijn een maatschappelijk en financieel probleem. Ze zijn destijds niet toekomstbestendig gerealiseerd. Bij een goede score op dit thema is een gebouw zonder hoge kosten of veel materiaalverspilling aan te passen aan veranderende gebruikerseisen of wet- en regelgeving. Dat betekent bij bouw of renovatie rekening houden met functieverandering en belevingswaarde van de omgeving.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

BREEAM-NL Nieuwbouw

BREEAM-NL Nieuwbouw is de certificeringsmethode voor nieuwbouwprojecten. Of het nu om kantoren, winkels, scholen, woningen, datacenters, hotels, vergaderlocaties of industriële gebouwen gaat, met BREEAM-NL worden de duurzaamheidsprestaties van je project meetbaar en inzichtelijk.

BREEAM-NL beoordeelt je project op negen verschillende duurzaamheidscategorieën: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Iedere categorie draagt voor een gedeelte bij aan de totaalscore. Die score wordt uitgedrukt in sterren. Maximaal zijn er vijf sterren te behalen.

BREEAM-NL In-Use

REEAM-NL In-Use is de integrale certificeringsmethode voor het verduurzamen van bestaande utiliteitsgebouwen en woningen. BREEAM-NL In-Use geeft inzicht in de actuele duurzame staat van een object en het verbeterpotentieel. Hiermee is BREEAM-NL In-Use een ideaal managementinstrument.
Door het grote verschil in eisen die aan een gebouwfunctie worden gesteld is er onderscheid gemaakt tussen een BREEAM-NL In-Use keurmerk voor:
-Utiliteitsgebouwen
-Woningen

Met het keurmerk voor woningen kunnen grondgebonden woningen en appartementencomplexen worden beoordeeld. Het keurmerk voor Utiliteitsgebouwen heeft betrekking op o.a. kantoorpanden, winkels en gebouwen met een industriefunctie.

BREEAM-NL In-Use:

- Bevordert een integrale samenwerking tussen eigenaar, beheerder en gebruiker
- Levert een positief effect op de GRESB- rating op
- Geeft snel inzicht in de duurzaamheidsprestaties van het bestaande gebouw

BREEAM-NL Gebied

Met het keurmerk BREEAM-NL Gebied wordt een compleet gebied op duurzaamheid beoordeeld. Dat kan een herontwikkeling van bestaande gebieden zijn, maar ook het certificeren van nieuwe gebiedsontwikkelingen is mogelijk. Het duurzaamheidskeurmerk gaat in op verschillende actuele thema's zoals hittestress, klimaatadaptatie en gezondheid door het verbeteren van de lokale luchtkwaliteit en sociale cohesie. Dat maakt BREEAM-NL Gebied de meetlat voor duurzame gebiedsontwikkeling in Nederland.

BREEAM-NL Gebied beoordeelt gebieden op zes verschillende duurzaamheidscategorieën: management, synergie, bronnen, ruimtelijke ontwikkeling, welzijn & welvaart en gebiedsklimaat. Iedere categorie draagt voor een gedeelte bij aan de totaalscore. Die score wordt uitgedrukt in sterren. Maximaal zijn er vijf sterren te behalen. Het certificaat is zeven jaar geldig.

BREEAM-NL Gebied levert aantoonbaar bewijs van de duurzaamheidsprestaties van een bestaand gebied. BREEAM-NL Gebied

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- maakt duurzaamheidsscore van een gebiedsontwikkeling of herontwikkeling inzichtelijk
- is een framework om concreet en meetbaar het gebied te verduurzamen
- begrip en brede acceptatie van BREEAM-NL in de vastgoedwereld

BREEAM-NL Sloop en Demontage

BREEAM-NL Sloop en Demontage is het keurmerk waarmee de duurzaamheid van een sloopproject wordt beoordeeld. Hiermee lever je een bijdrage aan de circulaire economie.

BREEAM-NL Sloop en Demontage beoordeelt sloopprojecten op acht verschillende duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid, materialen, energie, transport, water, vervuiling en landgebruik & ecologie. Iedere categorie draagt voor een gedeelte bij aan de totaalscore. Die score wordt uitgedrukt in sterren. Maximaal zijn er vijf sterren te behalen.

LEED

LEED staat voor Leadership in Energy & Environmental Design. Het is sinds 2000 ontwikkeld, op basis van BREEAM, door de United States Green Building Council (USGBC). De USGBC is een coalitie van commerciële, publieke en non-profitpartijen in de bouw. De USGBC streeft naar een duurzamere aanpak van het ontwerp, de uitvoering en beheer van de gebouwde omgeving. Qua aandachtsveld richt LEED zich op woningen, omgevingsontwikkeling, commerciële interieurs, kern en schil, nieuwbouw, en scholen, gezondheidszorg en winkels. Het programma is naar zeggen van de USGBC bedoeld voor bijna iedereen in de bouw. LEED is vrijwillig, open en op consensus gebaseerd. Het geeft punten voor kenmerken van een gebouw – via criteria beschreven – dat als 'groen' wordt gezien. LEED is vooral Amerikaans georiënteerd.
Inhoud

Als een project LEED moet worden gecertificeerd, wordt het eerst geregistreerd; vervolgens vindt onderzoek plaats en ten slotte certificering. Er zijn negen verschillende versies van LEED, voor verschillende toepassingen. Bestaande gebouwen moeten aan 9 primaire vereisten voldoen, en worden verder getoetst op 34 criteria, tijdens een driemaandelijkse prestatieperiode. Eisen vanuit LEED zijn dat het gebouw over tenminste 12 maanden gebruik wordt beoordeeld, dat het hele gebouwen betreft en dat deze voldoen aan nationale en lokale milieuwetten of –regels.

LEED maakt een onderscheid tussen primaire vereisten (waaraan een project moet voldoen voordat aan certificering wordt begonnen), basisvereisten (de criteria waaraan het project wordt getoetst) en innovatiepunten (die een project krijgt als het verder gaat dan de basisvereiste). LEED beoordeelt de volgende aspecten:

- Het stedenbouwkundig plan (8 criteria, die samen 12 punten opleveren, met een 13% weegfactor
- Waterefficiëntie (4 criteria, 10 punten, 8%)
- Energie en klimaat (3 eerste vereisten, 6 criteria, 30 punten, 32%)
- Materialen en grondstoffen (2 eerste vereisten, 9 criteria, 14 punten, 15%)
- BREEAM-NL
- Binnenmilieukwaliteit (3 eerste vereisten, 3 criteria, 19 punten, 21%)
- Innovatie in gebruik (3 criteria, 7 punten, 8%)

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Aan de hand van de criteria wordt een checklist ingevuld met 'ja', 'nee' of een vraagteken. Op basis van de eindscore kan een certificaat op vier niveaus worden verstrekt: LEED Certified, LEED Silver, LEED Gold of LEED Platinum.

LEED Existing Buildings
LEED staat voor Leadership in Energy & Environmental Design. Op basis van de LEED nieuwbouw is door de USGBC (United States Green Building COuncil) ook een versie ontwikkeld voor bestaande bouw: LEED for Existing buildings: Operations & Maintenance.

Inhoud
LEED for Existing Buidlings helpt gebouweigenaren en –beheerders om het gebruik, verbeteringen en onderhoud eenduidig te meten. Het doel hiervan is efficiënt beheer met maximale duuraamheid. LEED EB bestaat uit een set van vrijwillige standaarden voor duurzaam gebruik en beheer van bestaande gebouwen en voorziet in duurzaamheidsrichtlijnen voor gebouwbeheer, periodieke verbeteringen van installaties en renovatieprocessen.

Green Key (Milieubarometer)
De Green Key, hét keurmerk voor milieuvriendelijke bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche, is in toenemende mate een symbool waaraan kwaliteitsbedrijven te herkennen zijn: in en buiten Europa hebben steeds meer hotels en conferentieoorden dit keurmerk. In een hotel/conferentieoord met een Green Key wordt bewust omgegaan met het milieu. Het keurmerk garandeert gasten een comfortabel verblijf met zorg voor de omgeving.
Green Key gaat uit van een lijst van verplichte en optionele normen. De hoogte van het niveau van de Green Key is afhankelijk van het aantal behaalde optionele normen. Het minimaal vereiste niveau is brons waarbij aan 9 optionele normen dient te zijn voldaan. Voor silver zijn 14 normen nodig, goud 18. Er zijn in totaal 32 optionele normen aanwezig waaraan voldoen kan worden. De normen hebben betrekking tot zowel het management als afvalscheiding, energie- en waterbesparing.
In en buiten Europa is Green Key het internationale keurmerk voor de milieuvriendelijke toerisme- en recreatiebranche.

Nederlandse duurzaamheidslabels nader bekeken[26]

BREEAM-NL is het meest volledige duurzaamheidslabel op de Nederlandse markt; energieprestaties, gezondheid, omgeving, water, materialen, afvalmanagement, landgebruik, ecologische footprint, vervuiling en zelfs het beheer van het gebouw moeten voor certificering gemeten worden. Het label kan toegepast worden op bestaande bouw, nieuwbouw en gebieden en is ontwikkeld voor gebruik door overheden, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Er zijn vijf scoreniveaus en de uitslag wordt geborgd met een certificaat.

LEED en GPR Gebouw zijn ontwikkeld voor dezelfde doelgroepen en bouwtypen als BREEAM-NL, maar deze duurzaamheidslabels meten vanuit minder categorieën. LEED besteedt voornamelijk aandacht aan gezondheid en milieuvriendelijkheid, terwijl GPR Gebouw ook de gebruikskwaliteit en de toekomstige waarde van het object meeweegt. LEED heeft vier scoreniveaus; GPR Gebouw kent een

[26] https://www.igg.nl/diensten/duurzaamheidslabel/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

cijfer van 1 t/m 10 toe. Bij GPR Gebouw wordt geen certificaat afgegeven. Dit is bij LEED wel het geval.

Het Energielabel is de meest beperkte optie onder de Nederlandse duurzaamheidslabels. Het label is uitsluitend bedoeld voor bestaande bouw en doet alleen uitspraken over de energieprestaties van een gebouw; deze worden van G tot A++ op een certificaat in kaart gebracht.

Energielabel utiliteitsgebouwen [27]

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De energielabelklasse wordt bepaald op basis van het primair fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m².jr).

Hoe minder fossiele energie de woning gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste.

Energielabel utiliteitsbouw verplicht
Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is een energielabel verplicht. Het geldt voor gebouwen met de volgende functies (dit kan één functie zijn, maar ook een combinatie van meerdere functies):

- kantoor
- onderwijs, zoals scholen en universiteiten
- bijeenkomst, zoals cafe's, restaurants, kinderopvang en vergadercentra
- gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen
- logies, zoals hotels en pensions
- sport, zoals sporthallen, stadions, zwembaden
- winkels, zoals supermarkten, warenhuizen, showrooms van garages

[27] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-utiliteitsgebouwen

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Daarnaast is het verplicht om de energieprestatie-indicator (de labelklasse) van een geldig energielabel weer te geven wanneer een gebouw te koop of te huur wordt aangeboden door advertenties in commerciële media. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Let dus op de verloopdatum van uw energielabel; de allereerste energielabels uit 2008 verliepen in 2018.

Opstellen energielabel
Het energielabel kunt u laten opstellen door een vakbekwaam energieadviseur die aangesloten is bij een Certificerende Instelling (CI). De energieadviseur moet bovendien werkzaam zijn voor een organisatie met een Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500-U-certificaat. Alleen energieadviseurs die aan deze eisen voldoen mogen een energielabel voor utiliteitsgebouwen afgeven. U schakelt zelf een energieadviseur in. De energieadviseur neemt een groot aantal kenmerken van het gebouw op en maakt op basis daarvan een energieprestatieberekening. Daaruit volgt het energielabel. Nadat de energieadviseur het energielabel in de registratiedatabase EP-online heeft geregistreerd, ontvangt u als gebouweigenaar een energielabel van uw energieadviseur.

Energielabel zichtbaar ophangen
Het zichtbaar ophangen van het energielabel is verplicht voor alle overheidsgebouwen met een geldig energielabel en alle andere gebouwen die:

- van rechtswege een energielabel hebben;
- een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m2 hebben en
- veelvuldig door het publiek bezocht wordt.

Publiek toegankelijke gebouwen
Voor publiek toegankelijke gebouwen van ministeries, provincies, gemeenten, banken, rechtbanken, waterschappen en stadsdeelkantoren, met een minimale grootte van 250 m2, is altijd een energielabel verplicht. Ook gebouwen die verhuurd worden aan overheidsinstanties vallen onder deze verplichting. Het energielabel moet zichtbaar worden opgehangen, bijvoorbeeld naast de receptie of de ingang. Deze verplichting geldt ook als de overheid een ruimte huurt groter dan 250 m², in een particulier gebouw.

Overige publiek toegankelijke gebouwen
De verplichting om een energielabel zichtbaar op te hangen, geldt ook voor andere gebouwen met publiek toegankelijke delen vanaf 250 m2. Dit zijn bijvoorbeeld ziekenhuizen, scholen, winkels, supermarkten, restaurants, schouwburgen, banken en hotels. De verplichting geldt als er voor deze gebouwen een energielabelplicht is en er een energielabel is afgegeven. Bij winkels hangt het label in de winkel, bij een winkelcentrum hangt het label bijvoorbeeld bij de ingang van het gebouw. Het gaat hierbij om (delen van) gebouwen waar veelvuldig publiek komt (vaker dan incidenteel). Deze verplichting geldt ook als een particulier een ruimte huurt van de overheid waar vaak publiek komt, bijvoorbeeld een sportschool.

- In gebouwen waarvoor om binnen te komen speciale toestemming nodig is, hoeft het energielabel niet op een zichtbare plek te hangen. Bijvoorbeeld gebouwen van Defensie en Luchtmacht, gesloten inrichtingen voor de gezondheidszorg en kinderopvanginstellingen.
- Boete en handhaving

De Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) controleert op de aanwezigheid van een energielabel. Bij het ontbreken van een geldig energielabel bij een transactiemoment

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

riskeert de eigenaar van het utiliteitsgebouw een boete. De boetes per situatie zijn terug te vinden op de website van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).

Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III)[28]

Op 10 juli 2018 heeft de Europese Commissie de herziene Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III) vastgesteld. Deze richtlijn heeft als doel om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren, waardoor het energiegebruik daalt. De richtlijn is op 10 maart 2020 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving. Vanaf deze datum moet aan de regeling en eisen worden voldaan.

De EPBD III is gericht op organisaties en personen die op het terrein van de gebouwde omgeving actief zijn. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om woningcorporaties, gebouweigenaren, huurders, technische dienstverleners, bouwbedrijven, bouwmaterialenindustrie, bouw- en woningtoezichtinstanties, de installatiesector, netbeheerders, architecten, keuringsinstanties en gemeenten. De regeling bevat onder andere bepalingen over:

- systeemeisen voor technische bouwsystemen;
- het documenteren van de energieprestatie van technische bouwsystemen;
- zelfregulerende apparatuur voor het regelen van de temperatuur per kamer of zone;
- laadinfrastructuur voor elektrische auto's;
- keuringen van verwarmings- en airconditioningssystemen;
- gebouwautomatisering- en -controlesystemen.

3 pijlers
De maatregelen uit de EPBD III zijn onderverdeeld in 3 pijlers:
1. Systeemeisen technische bouwsystemen
Om de energieprestatie van gebouwen efficiënter te maken, worden in de EPBD III systeemeisen voorgeschreven voor de verbetering van de energieprestatie van technische bouwsystemen. Onder technische bouwsystemen worden systemen verstaan voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, ventilatie, warm tapwater, ingebouwde verlichting en gebouwautomatiserings- en controlesystemen.

2. Technische keuringen verwarmings- en aircosystemen
Met de EPBD III worden de keuringsverplichtingen voor verwarmings- en airconditioningssystemen herzien. Deze verplichtingen gelden vanaf een nominaal vermogen van 70 kW of meer. Is één van beide systemen gekoppeld aan een ventilatiesysteem, dan moet dit ventilatiesysteem ook gekeurd worden. Daarnaast is de verwarmingskeuring voortaan van toepassing op alle verwarmingssystemen, niet alleen stookinstallaties.

[28] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/epbd-iii

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

3. Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer
De EPBD III wil een breder gebruik van elektrisch vervoer stimuleren. Daarom introduceert de richtlijn een verplichting om laadinfrastructuur aan te leggen voor elektrische voertuigen in de (private) gebouwde omgeving bij nieuwbouw of als er ingrijpend wordt gerenoveerd. Deze verplichting wordt vastgelegd in het Bouwbesluit en er moet al bij de ontwikkeling van bouwplannen rekening mee worden gehouden. Daarnaast komt er een verplichting tot het aanleggen van laadinfrastructuur bij bestaande grotere gebouwen, ook als deze niet worden verbouwd.

Wat is het Stelsel Energieprestatie van Gebouwen?[29]

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties geeft NEN invulling aan de vernieuwing van het stelsel Energieprestatie Gebouwen en de daarbij behorende bepalingsmethode. De uitvoering hiervan ligt in handen van een Programmaraad en een Projectgroep. Het doel is om te komen tot een stelsel rondom eenduidige en transparante bepalingsmethode die bruikbaar is in het kader van de bouwregelgeving. Het stelsel energieprestatie van gebouwen bestaat uit verschillende onderdelen met de bepalingsmethode (NTA 8800) als basis.

Waar bestaat het stelsel uit?

Bepalingsmethode / NTA 8800 in het kort

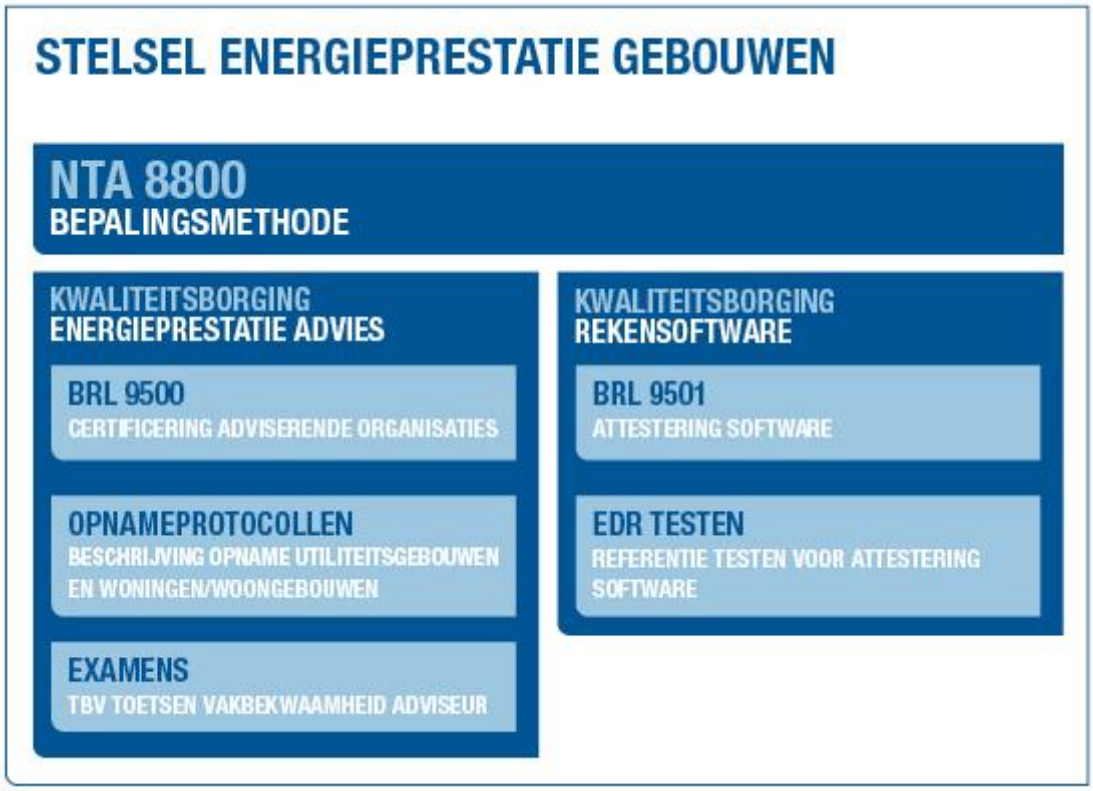
De nationale bepalingsmethode is vastgelegd in een Nederlands Technische Afspraak (NTA 8800) en deze is te downloaden bij NEN (vrij beschikbaar). Het doel was om te komen tot een stelsel voor een eenduidige en transparante bepalingsmethode die bruikbaar is in het kader van de bouwregelgeving waarbij het ministerie van BZK diverse uitgangspunten heeft vastgesteld.

De methode moet bijvoorbeeld voldoen aan de Europese richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD) en aansluiten bij de behoefte en beleving van de consument. NTA 8800 is inmiddels gepubliceerd in aanloop naar de inwerkingtreding van de eisen voor bijna-energieneutrale nieuwbouw (BENG) op 1 januari 2021. De methode vervangt gelijktijdig de huidige methode voor het bepalen van de energieprestatie in de bestaande bouw.

Tot voor kort waren er verschillende methoden voor de bepaling van de energieprestatie van bestaande en nieuwbouw woningen, bestaande utiliteitsbouw en nieuwbouw utiliteitsbouw. Met de komst van NTA 8800 is er nu één bepalingsmethode voor de bepaling van de energieprestatie van alle gebouwen.

[29] https://www.gebouwenergieprestatie.nl/stelsel-energieprestatie-van-gebouwen/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2



Kwaliteitsborging

Om er voor te zorgen de kwaliteit van het Energieprestatie Advies op basis van NTA 8800 voldoende is geborgd, is onderstaande kwaliteitsborging ingericht dat samen met NTA 8800 het Stelsel Energieprestatie van Gebouwen vormt.

Beoordelingsrichtlijn 9500 (BRL 9500)

Per 1 januari 2021 dienen alle certificaathouders te werken volgens de herziene beoordelingsrichtlijnen BRL9500 voor de werkzaamheden die leiden tot het opstellen van een energieprestatie-rapport van gebouwen waarin de energieprestatie van een gebouw is vastgelegd.

De herziene BRL9500 Woningbouw en de BRL9500 Utiliteitsbouw zijn op 28 november 2019 vastgesteld door Centraal College van Deskundigen van InstallQ. Op 10 april 2020 zijn de BRL-en bindend verklaard door de Harmonisatie Commisie Bouw en op 15 april 2020 vastgesteld door het bestuur van InstallQ. Voor meer informatie wordt u doorverwezen naar de website van InstallQ. BLR 9500 Woningbouw en Utiliteitsbouw zijn te downloaden in de Kennisbank van ISSO.

Regeling energieprestatie gebouwen[30]

Artikel 2

1 De energieprestatie van een woning of woongebouw wordt opgenomen en geregistreerd door een adviseur werkzaam voor een certificaathouder en volgens de

[30] https://wetten.overheid.nl/BWBR0020921/2021-02-11

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

voorschriften, bedoeld in BRL 9500-W van 15 april 2020, inclusief wijzigingsblad van 15 december 2020. Het bij de bepaling van de energieprestatie gebruikte rekenprogramma is geattesteerd en voldoet aan BRL 9501 van 15 april 2020, inclusief wijzigingsblad van 15 december 2020.

2 Na registratie van de energieprestatie door de adviseur bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, wordt het energielabel voor die woning of het woongebouw vastgesteld en afgegeven door de Minister.

3 Het primair fossiel energiegebruik van de woning of het woongebouw wordt met behulp van de als bijlage I bij deze regeling opgenomen tabel omgezet in een letter of lettercombinatie. Bij de berekening van het primair fossiel energiegebruik van een woning of woongebouw wordt, indien energiemaatregelen op gebiedsniveau van toepassing zijn, gerekend met forfaitaire waarden voor deze maatregelen.

4 Met een certificaathouder wordt tot 1 januari 2022 gelijkgesteld een organisatie die certificering heeft aangevraagd en de energieprestatie laat opnemen en registreren door een adviseur met een bewijs van vakbekwaamheid als bedoeld in paragraaf 4.1 van BRL 9500-W van 15 april 2020, inclusief wijzigingsblad van 15 december 2020.

Besluit energieprestatie gebouwen [31]

Afdeling 2. Energielabel

Artikel 2.1

1 Bij de oplevering van een gebouw stelt de verkoper van het gebouw een geldig energielabel beschikbaar aan de koper.

2 In afwijking van het eerste lid zorgt de eigenaar van een gebouw voor de aanwezigheid van een geldig energielabel bij de oplevering van dat gebouw indien dat gebouw is gebouwd in opdrachtgeverschap waarbij die eigenaar de eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor de bouw van dat gebouw.

3 Bij de verhuur van een gebouw stelt de eigenaar een afschrift van een geldig energielabel voor dat gebouw beschikbaar aan de nieuwe huurder.

4 Bij de verkoop van een gebouw stelt de eigenaar een geldig energielabel voor dat gebouw beschikbaar aan de koper.

5 Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing op de verkoop van een deelnemings- of lidmaatschapsrecht dat recht geeft op het gebruik van een gebouw.

6 De eigenaar van een gebouw waarvan een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m2 in gebruik is bij een overheidsinstelling en dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, heeft een geldig energielabel voor dat gebouw.

7 Een energielabel is geldig gedurende tien jaar na de datum van opname van de gegevens voor de afgifte ervan.

[31] https://wetten.overheid.nl/BWBR0023734/2021-01-01

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

8 Een energielabel bevat tenminste een numerieke energieprestatie-indicator van het primair fossiel energiegebruik in kWh/m2.jr en een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte weergave van de energieprestatie.

Artikel 2.2

Artikel 2.1 is niet van toepassing op:

a. gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen;

b. rijksmonumenten als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, monumenten waarvoor het ontwerpbesluit, bedoeld in artikel 3.2, vierde lid, van de Erfgoedwet, ter inzage is gelegd, vanaf de dag van die ter inzagelegging tot het moment van inschrijving in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 1.1 van die wet, of het moment waarop vaststaat dat het monument niet wordt ingeschreven in dat register, krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monumenten en monumenten waarop, voordat zij zijn aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is;

c. gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;

d. gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, en die een lage energiebehoefte hebben;

e. gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt;

f. voor bewoning bestemde gebouwen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik;

g. alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m2 en

h. gebouwen die bij minnelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 17 van de Onteigeningswet worden verkregen en, met het oog op de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt, zullen worden gesloopt.

Artikel 2.3

Degene die een gebouw te koop of te huur aanbiedt door middel van advertenties in commerciële media, vermeldt in die advertenties de energieprestatie-indicator van een geldig energielabel, bedoeld in artikel 2.1, achtste lid, dat is afgegeven voor dat gebouw, met uitzondering van gebouwen waarop artikel 2.1 niet van toepassing is.

Artikel 2.4

1 De eigenaar van een gebouw brengt een daarvoor afgegeven geldig energielabel aan op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in dat gebouw, indien:

a. van dat gebouw een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m2 in gebruik is bij een overheidsinstelling en dat gebouw veelvuldig door het publiek wordt bezocht, of

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

b. voor het gebouw een geldig energielabel is afgegeven zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste tot en met vijfde lid, een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m2 heeft en veelvuldig door het publiek wordt bezocht.

2 Bij ministeriële regeling kan worden bepaald dat het eerste lid van toepassing is op een of meer bij die regeling aan te wijzen onderdelen van het energielabel.

Artikel 2.5

1 Een overheidsinstantie voert voor een gebouw in haar eigendom de in het voor dat gebouw afgegeven energielabel opgenomen aanbevelingen uit binnen de geldigheidsperiode van dat energielabel.

2 Met het uitvoeren van de in het eerste lid bedoelde aanbevelingen wordt gelijkgesteld het treffen van voorzieningen die een zelfde mate van verbetering van de energieprestatie opleveren als beoogd met de in het eerste lid bedoelde aanbevelingen.

Energieprestatie indicatoren - BENG[32]

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Voor nieuwe overheidsgebouwen geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning al vanaf 1 januari 2019 moesten voldoen aan de BENG-eisen. De overheid heeft namelijk een voorbeeldfunctie.

Eisen voor BENG
In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor bijna energieneutrale gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

Deze eisen vervangen de EPC, de huidige eis voor nieuwbouw. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. De EPC voldoet niet meer. Je kunt bijvoorbeeld een grote glaswand in een gebouw zetten en de EPC-eis halen door deze energieverliezen bij glas te compenseren met zonnepanelen. De huidige nieuwbouweis houdt geen rekening met het energieverlies van de woning door de gebouwvorm.

Er is daardoor bij de huidige eis geen relatie met het energieverbruik per m^2. De BENG-eisen houden hier wel rekening mee. Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo

[32] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit.

Hieronder staat een meer bouwfysische uitleg.

1. Energiebehoefte
Voor het bepalen van de energiebehoefte wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling opgeteld. Deze kijkt naar een optimale kwaliteit van de gebouwschil waarbij zowel de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting als de aanwezigheid van koudebruggen een rol speelt. Niet alleen isolatie, maar juist het samenspel van bovenstaande factoren, de vorm (geometrie) en de ligging van een gebouw zijn van belang om de energiebehoefte van een gebouw zo veel mogelijk te beperken. BENG 1 gaat over al deze factoren. Hierbij wordt gerekend met een vastgesteld 'neutraal' ventilatiesysteem. De energiebehoefte invullen kan met hernieuwbare of fossiele energie.

2. Primair fossiel energiegebruik
Het primair fossiel energiegebruik is een optelsom van het primair energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor utiliteitsgebouwen telt ook het primair energiegebruik voor verlichting en voor bevochtiging (indien aanwezig) mee. Voor zowel woningen en utiliteitsgebouwen geldt dat, als er PV-panelen of andere hernieuwbare energiebronnen aanwezig zijn, de opgewekte energie van het primair energiegebruik wordt afgetrokken.

3. Aandeel hernieuwbare energie
Het aandeel hernieuwbare energie wordt bepaald door de hoeveelheid hernieuwbare energie te delen door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem en vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Uitzonderingsmogelijkheid t.a.v. het minimumaandeel hernieuwbare energie bij woongebouwen
Er kan een bijzondere situatie bestaan waardoor door locatiegebonden omstandigheden het niet mogelijk is om aan de minimumeis voor het aandeel hernieuwbare energie te voldoen. In dat geval is er voor woongebouwen een uitzonderingsmogelijkheid om af te wijken van de voorgeschreven minimumwaarde. De voorschriften zijn specifieker toegelicht in de Leidraad afwijking eis aandeel hernieuwbare energie. Deze vindt u onder de downloads op de webpagina Kostenoptimalisatiesstudie BENG-eisen.

Verschil tussen energiebehoefte en het primair fossiel energiegebruik
Bij primair fossiel energiegebruik worden de systeemverliezen (zoals leidingverliezen bij verwarming), hulpenergie (zoals pompen) en het rendement van de opwekkers (zoals de cv-ketel) meegenomen. Bij energiebehoefte is dat niet het geval.

Termen en aanduidingen energieprestatie
Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvraag moet voldoen aan de BENG-eisen. Deze geven de hoogte van de score aan, aan de hand van 3 individueel te behalen eisen.

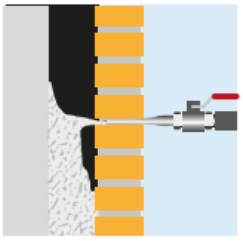
DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Hiervoor gebruiken we onderstaande termen en aanduidingen:

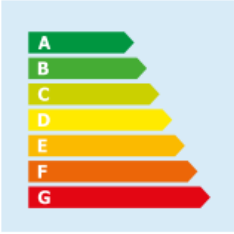
Termen en aanduidingen nieuwbouweisen

Term	Aanduiding
Nieuwbouweisen voor de maximum energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar (kWh/m².jr)	BENG 1
Nieuwbouweisen voor het maximum primair fossiel energiegebruik in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar (kWh/m².jr)	BENG 2
Nieuwbouweisen voor het minimum aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)	BENG 3

Bij aanvraag van een energielabel komt een vakbekwame energieadviseur langs om een nauwkeurige opname te doen.



Het energielabel geeft adviezen om de energieprestatie te verbeteren.



Het energielabel geeft een lettercategorie (A t/m G). De letter is gekoppeld aan het primair fossiel energiegebruik. A is laag gebruik, G is hoog gebruik.

Voor woningbouw is de categorie A uitgebreid met A+, A++, A+++ en A++++. Bij utiliteitsbouw is het aantal plusjes bij A uitgebreid tot vijf.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Dit zijn de voordelen

De nieuwe bepalings-methode geeft meer uitgebreid en gedetailleerd inzicht in de energieprestatie van een gebouw.

De methode sluit aan bij de Trias Energetica: beperken van energiegebruik, zoveel mogelijk hernieuwbare energie en (zo nodig) efficiënt benutten van fossiele energie.

Eén methode voor alle typen gebouwen is overzichtelijk en minder complex.

Een gebouwopname door een vakbekwame energieadviseur leidt tot een nauwkeurig beeld van de situatie.

De gebouweigenaar ontvangt concrete en gerichte verbeteradviezen om de energieprestatie en het comfort van het gebouw te verbeteren.

De methode en het vernieuwde label sluiten goed aan bij actuele en toekomstige technieken die bijdragen aan de energiezuinigheid.

Vanaf 2021

De nieuwe bepalingsmethode met vernieuwd energielabel gaat in per **1 januari 2021.**

Een geregistreerd energielabel is 10 jaar geldig.

Labels die vóór 1 januari 2021 zijn geregistreerd, blijven ook 10 jaar geldig.

Wanneer een energielabel?

- ✓ Altijd bij nieuwbouw
- ✓ Altijd bij transactiemomenten voor bestaande bouw

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

1.3.4 Zonnepanelen

Hoe werken zonnepanelen? [33]

De zon stuurt een oneindige hoeveelheid energie naar de aarde. Zonnepanelen zetten een beetje van die energie om in stroom. Hieronder lees je hoe dat kan.

Al in 1839 ontdekte de Franse natuurkundige Becquerel dat het mogelijk is om elektriciteit op te wekken uit zonlicht. Dit heet het photovoltaïsch effect. In de meeste systemen wordt hiervoor silicium (een halfgeleider) gebruikt. Energie van de zon kan elektronen losmaken in het silicium. Hierdoor ontstaat spanning in een zonnecel. Door meerdere zonnecellen achter elkaar te schakelen in een zonnepaneel kan er stroom gaan lopen. Voor het opwekken van stroom hebben zonnepanelen niet per se direct zonlicht nodig. Ook op een bewolkte dag levert een zonnecel elektriciteit.

Schaduw bepaalt de opbrengst

De rondlopende stroom is ook de reden waarom schaduw de opbrengst van een set zonnepanelen verlaagt. In de cel waarop schaduw valt zal minder stroom lopen, waardoor de elektronen niet meer rondlopen. Zo is in een seriegeschakeld systeem de stroomketen in feite zo productief als zijn beschaduwde schakel. Om dit opbrengstverlies te verminderen hebben panelen bypass diodes, die de beschaduwde cel tijdelijk 'overslaan'. Door gebruik van de bypass diode neemt de opbrengst van het zonnepanelensysteem af. Een systeem heeft meestal 3 bypass diodes. Per bypass diode wordt één derde van het systeem uitgeschakeld, en heb je dus een derde minder opbrengst. Je kunt schaduw dus het beste vermijden!

Oplossing: micro-omvormers of power-optimizers

Als het echt niet anders kan en je van tevoren weet dat er schaduw op de zonnepanelen zal vallen, kun je micro-omvormers gebruiken. Daarbij heeft ieder paneel zijn eigen omvormer en zorgt een beschaduwd paneel er niet voor dat het gehele systeem minder produceert. Een micro-omvormer kost zo'n 160 euro per stuk, daardoor is een systeem met micro-omvormers duurder dan een systeem zonder. Een andere oplossing voor deze situatie is om MPP (Maximum Power Point)-trackers (ook wel ‘power optimizers’ genoemd) aan elk afzonderlijk paneel te koppelen. Dat is een klein kastje dat ervoor zorgt dat dat de stroom en de spanning van het zonnepaneel een optimale verhouding houden. Zo wordt de opbrengst van het paneel maximaal benut. Soms zijn power optimizers geïntegreerd ín het paneel. Ze zijn meestal goedkoper dan micro-omvormers.

Belangrijk hoe je huis eruit ziet? Overweeg dummypanelen

Rond een schoorsteen, rookkanaal en dakkapel kun je ook een dummy-paneel leggen. Zo'n paneel ziet eruit als een zonnepaneel maar levert geen stroom. Dummy-panelen zorgen voor een rustiger beeld op je dak, zodat de zonnepanelen minder opvallen.

Watt? Watt-piek!

Net als bij alle elektrische apparaten staat ook het vermogen van zonnepanelen uitgedrukt in watt. De productie van elektriciteit is niet gelijkmatig doordat de

[33] https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/zonnepanelen/hoe-werken-zonnepanelen/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

hoeveelheid zonlicht steeds verandert. Daarom staat bij zonnepanelen het maximale vermogen aangegeven: watt-piek (wp). Dit vermogen wordt vastgesteld in een testomgeving bij een standaardtemperatuur en -belichting.

Bij het berekenen van de werkelijke opbrengst, gebruiken installateurs software programma's om de waarden voor Nederlandse omstandigheden te combineren met de hellingshoek en windrichting van het paneel.

Zwart, blauw, dunne film

95 procent van de zonnepanelen op de Nederlandse markt zijn van monokristallijn silicium (zwarte panelen) of polykristallijn silicium (blauwe panelen). Er zijn iets meer zwarte panelen dan blauwe panelen. De opbrengst van blauwe en zwarte panelen is in de praktijk ongeveer gelijk. Veel mensen kiezen voor zwarte panelen omdat ze die mooier vinden. Blauwe panelen zijn meestal iets goedkoper. Er bestaan ook panelen in andere kleuren (bijvoorbeeld groen, paars of bronskleurig). De opbrengst van deze gekleurde panelen is een tiende tot een kwart lager dan van gangbare panelen.

Minder dan 5 procent van de panelen op de Nederlandse markt zijn dunne-film-panelen. Het voordeel van deze panelen is dat ze meestal flexibel zijn waardoor ze gemakkelijker geïntegreerd kunnen worden in het dak en ook op oppervlaktes kunnen worden geplaatst waar geen panelen op zouden kunnen worden geplaatst, zoals muren. Ook zijn dunnefilmpanelen goed in staat om indirect licht in stroom om te zetten. Ze zijn minder afhankelijk van de hoek waaronder het licht invalt. De panelen leveren bij bewolkte hemel en op daken met een minder ideale hellingshoek daarom relatief meer stroom op dan PV-panelen op basis van kristallijne silicium. Per vierkante meter zijn deze panelen goedkoper maar hun opbrengst per vierkante meter is nog beduidend lager dan de bovenstaande technieken. Hierdoor zijn de polykristallijne silicium panelen financieel gezien vooralsnog interessanter. Van de toekomstige ontwikkeling van deze dunnefilm techniek wordt veel verwacht.

Hogere temperatuur: lagere opbrengst

Bij hogere temperaturen wordt de opbrengst van zonnepanelen lager. Voor iedere 10 graden temperatuurstijging daalt de stroomopbrengst met ongeveer 5 procent. Het is daarom belangrijk dat er lucht achter de panelen langs kan stromen, zodat de temperatuur niet te hoog oploopt. Ook de omvormer moet niet te warm worden. Hoe meer licht op de panelen valt, hoe warmer de omvormer. Wanneer de omvormer te warm wordt, daalt zijn efficiëntie. Bij het kiezen van de plek van de omvormer moet dus ook worden gelet op voldoende vrije luchtstroom rond de omvormer.

In de loop van de tijd neemt de opbrengst van zonnepanelen iets af. Ieder jaar wordt ongeveer een half procent minder stroom opgewekt. Na 25 jaar is het rendement van de zonnepanelen dus zo'n 12,5 procent lager dan in het eerste jaar. Hiermee is rekening gehouden in de berekeningen van de kosten en baten van zonnepanelen.

Omvormer: hart van het systeem

De omvormer zet de gelijkstroom van de zonnepanelen om in de wisselstroom van het elektriciteitsnet. Een omvormer heeft één of meer Maximum Power Point Trackers (MPPTs), die er voor zorgen dat het systeem zo veel mogelijk stroom produceert bij de lichtintensiteit en temperatuur van dat moment. Om opbrengstverliezen te beperken kan

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

de omvormer het beste dicht bij de panelen geplaatst worden. De omvormer kan wat geluid maken, bijvoorbeeld tikken als hij opstart of zachtjes zoemen. Sommige mensen vinden dat vervelend.

Zonnepanelen worden in serie op een omvormer aangesloten. Bij grotere systemen kunnen meer serieschakelingen (strings) worden aangesloten op een zogenoemde stringomvormer. Als je van tevoren weet dat er schaduw op zal vallen, kun je micro-omvormers gebruiken. Daarbij heeft ieder paneel zijn eigen omvormer en zorgt een beschaduwd paneel er niet voor dat het gehele systeem minder produceert. Een systeem met micro-omvormers is duurder.

Na 2 jaar al milieuwinst

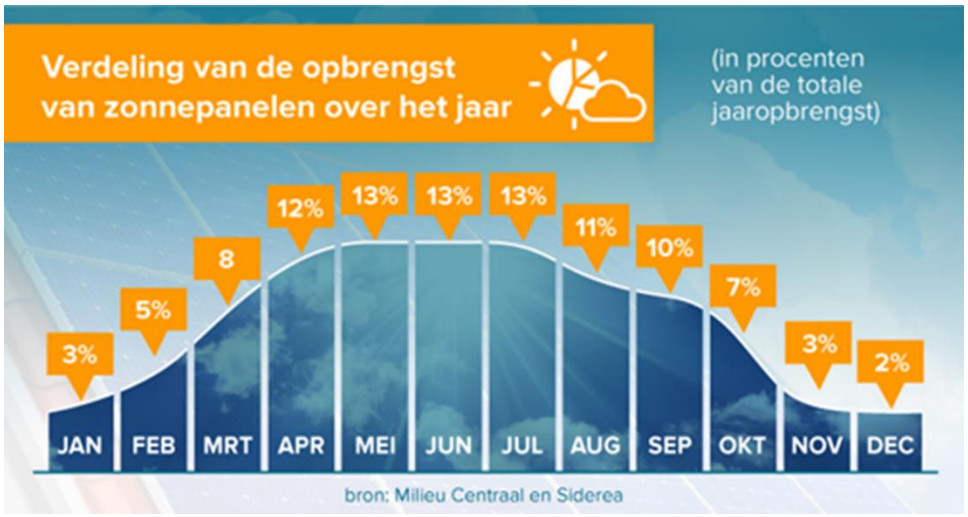
Door zelf zonne-energie op te wekken help je het klimaat te beschermen. Bij het opwekken van elektriciteit in een zonnepaneel komen namelijk geen milieuvervuilende stoffen of broeikasgassen vrij.

Wel is er voor de productie van de panelen energie nodig uit fossiele brandstoffen en daarbij komt CO2 vrij. Maar na 2 jaar elektriciteitsproductie heeft een zonnesysteem net zoveel energie opgewekt, als er nodig was bij de productie van het systeem. Zonnepanelen gaan zeker 25 jaar mee; de rest van de 23 productieve jaren is elke opgewekte kWh netto milieuwinst.

Aan de belangrijkste grondstof van gangbare zonnecellen, silicium, zal geen tekort ontstaan: het is het hoofdbestanddeel van zand en komt overal op aarde voor. Een ander belangrijk bestanddeel is zilver dat wordt gebruikt in de contactpunten om de stroom te geleiden. De hoeveelheid zilver die nodig is voor de productie van zonnecellen kan in de toekomst voor problemen zorgen naarmate de productie van zonnepanelen toeneemt.

Opbrengst van zonnepanelen verschilt per maand

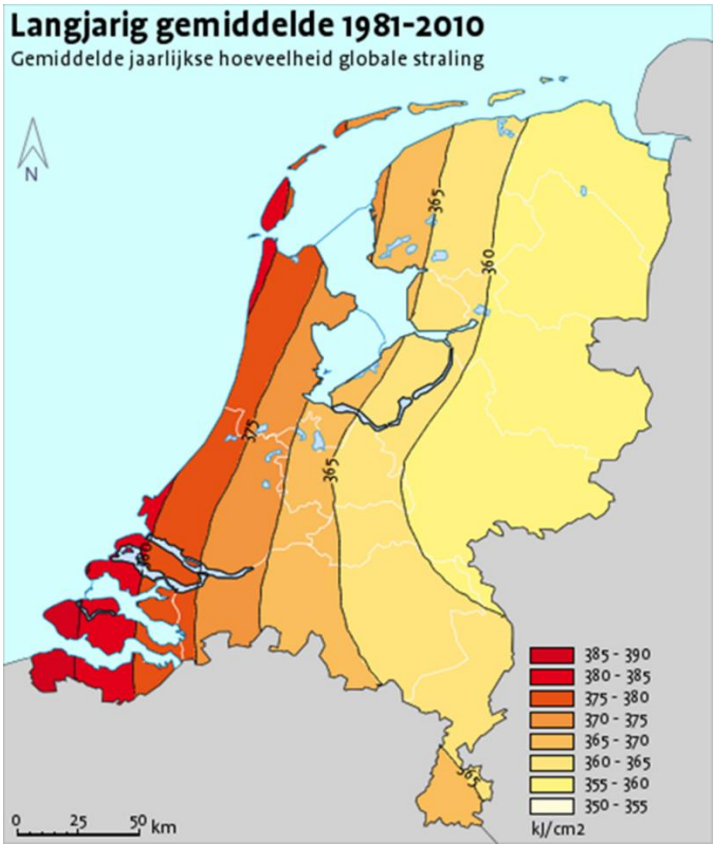
Door het jaar heen verschilt de opbrengst van zonnepanelen flink. Dit heeft te maken met het verschil in stralingsintensiteit per maand. Zonnestraling in de zomer is sterker dan in de winter en heeft daardoor een hogere stralingsintensiteit. Zonuren in de zomer dragen daarom meer bij aan de opbrengst van zonnepanelen dan de zonuren in de winter.



DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Opbrengst van zonnepanelen: regionale verschillen

Ook regionaal zijn er duidelijk verschillen in opbrengst van zonnepanelen. De zonne-instraling is namelijk niet overal in Nederland hetzelfde. In het westen van Nederland is de zonne-instraling intensiever dan in het oosten van Nederland. De regionale verschillen in zonnestroomopbrengst kunnen wel tot 10 procent oplopen.



Bron: KNMI

Nieuwe technieken

Er is veel onderzoek naar het verbeteren van zonnepanelen. Zo zou de opbrengst groter kunnen zijn als er minder verlies van zonlicht optreedt door reflectie op het zonnepaneel. Onderzoek naar anti-reflectietechnieken, oppervlaktestructuren en absorptie van licht moeten die verliezen in de toekomst tegengaan.

Zonnecellen met nanodeeltjes die voor een verbeterde lichtindringing zorgen zijn in een experimenteel stadium van ontwikkeling. In laboratoria wordt verder geëxperimenteerd met organische en polymere cellen.

Voor de lange termijn worden PV-systemen met een potentieel vermogen van 200-300 Wp per m2 voorzien. De dunnefilmtechnieken zouden mogelijk over tien tot twintig jaar slechts een fractie kosten van de huidige kristallijne panelen, onder meer omdat er veel minder grondstof voor nodig is.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Zonnepanelen en schaduw [34]

Als een deel van je zonnepanelen in de schaduw ligt, is dat slecht voor de opbrengst van je hele systeem. Je hebt 4 mogelijkheden om daar wat aan te doen.

Peter van der Wilt, Expert Energie Bijgewerkt op:19 december 2019

Lagere opbrengst

Zonnepanelen produceren gelijkstroom. Meestal zijn zonnepanelen in serie geschakeld. Dat wil zeggen dat de stroom die uit paneel 1 komt vervolgens door paneel 2 loopt, enzovoorts. Dus als er door 1 zonnepaneel, door een defect of (tijdelijke) schaduw, minder stroom loopt, ook door de andere zonnepanelen in de serie minder stroom loopt.

Zogenaamde 'by-pass-diodes' die standaard in de zonnepanelen zitten verminderen dit probleem we. Dat doen ze door de stroom een aantal beschaduwde cellen te laten omzeilen. Maar al met al zorgt schaduw op een deel van je zonnepanelen voor een lagere opbrengst van je hele systeem.

Tijdelijke schaduw

Tijdelijke schaduw op bijvoorbeeld winterochtenden, als de zon heel laag staat, is eigenlijk geen reden om minder panelen te installeren: het verlies zal dan niet opwegen tegen de meeropbrengst de rest van de dag of het jaar.

1. Plaats minder zonnepanelen

Een inkoppertje, en natuurlijk vaak niet de gewenste oplossing. Stel je wilt 14 zonnepanelen plaatsen. Twee daarvan liggen elke dag urenlang in de schaduw van een schoorsteen. Dan kan het slim zijn om die 2 weg te laten en simpelweg 12 panelen te installeren.

Dan beperken de 2 extra panelen een paar uur per dag niet de opbrengst van de andere 12 panelen. Dit is vooral een optie als je geen extra kosten wilt maken voor een van de oplossingen hieronder. De verhouding tussen kosten en opbrengst op jaarbasis kan soms beter uitpakken voor het systeem van 12 panelen.

[34] https://www.consumentenbond.nl/zonnepanelen/zonnepanelen-en-schaduw

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

2. Kies voor een omvormer met meerdere 'MPP-trackers'

Een gewone omvormer wordt ook wel 'string-omvormer' genoemd. Op zo'n omvormer sluit je een aantal zonnepanelen in serie aan (een string is een aantal in serie geschakelde zonnepanelen). Als de omvormer meerdere MPP-trackers (zie hieronder bij 'omvormer') heeft, kun je de zonnepanelen over 2 'strings' verdelen in plaats van ze allemaal in serie te leggen. Zo heeft de string zonder schaduw geen last van de string met schaduw.

Deze oplossing is alleen geschikt als je vrij veel panelen gaat installeren, denk aan 12 of meer. Deze oplossing is in zo'n geval goedkoper dan oplossing 3 of 4, maar de 'correctie' bij schaduw is ook minder precies, waardoor de extra opbrengst lager is dan bij oplossing 3 of 4.

Omvormers voor kleinere systemen (bijvoorbeeld 8 panelen) hebben maar 1 MPP-tracker. Bij kleinere systemen kom je daarom sowieso uit op oplossing 3 of 4.

3. Kies voor micro-omvormers

Micro-omvormers worden ook wel micro-inverters genoemd. Het bekendste merk micro-omvormer is Enphase. Een micro-omvormer is een volwaardige omvormer, maar dan heel klein en geschikt voor slechts 1 zonnepaneel. De micro-omvormer wordt dan ook direct aan de achterkant van het zonnepaneel bevestigd. Zo heb je geen in serie geschakelde zonnepanelen, en hebben panelen helemaal geen last van elkaars schaduw.

De figuur laat dit zien:

Het actuele vermogen van een systeem van zonnepanelen met micro-omvormers. Op dit moment in de ochtend ligt 1 paneel (rechtsonder) in de schaduw van een dakkapel. Dit gaat niet ten koste van de opbrengst van de andere panelen.

Bijkomend voordeel van micro-omvormers is dat er geen gelijkstroomkabels over het dak en door het huis lopen. Ook komt er binnenshuis geen omvormer. Je kunt zo ook de opbrengst van je systeem voor elk zonnepaneel individueel bijhouden. Daardoor kun je een eventueel defect aan 1 zonnepaneel goed onderscheiden van geleidelijke achteruitgang van al je panelen.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Omdat er geen centrale omvormer is blijft bij een defect aan 1 paneel of omvormer de rest van je systeem ongewijzigd presteren. De panelen zijn volledig parallel geschakeld.

De garantieperiode op micro-omvormers is meestal een stuk langer dan op 'string'-omvormers (de gewone die binnen hangen en waar je meerdere panelen op aansluit). Maar de micro-omvormers worden wel aan extremere omstandigheden blootgesteld. Want ze zitten direct onder het paneel op het dak. Informeer dus bij je leverancier naar de (financiële) stabiliteit van de fabrikant.

Handig: een systeem met micro-omvormers kent geen minimumomvang. Je kunt dus ook 1, 2 of 3 zonnepanelen plaatsen.

4. Kies voor power optimizers

Het bekendste merk power optimizer is SolarEdge. Net als bij micro-omvormers hebben panelen met power optimizers geen last van elkaars schaduw. Maar bij power optimizers zit alleen de MPP-tracker (zie hieronder bij 'omvormer') aan de achterkant van het paneel. Het omvormen van gelijkstroom naar wisselstroom gebeurt nog steeds in een centrale 'string' omvormer die in huis hangt.

De zonnepanelen zijn dus nog steeds in serie geschakeld. De oplossing met power optimizers is goedkoper dan die met micro-omvormers. Maar er geldt wel een minimale lengte van de string, vanwege de bijbehorende centrale omvormer. Dit minimumaantal ligt vaak op 6 panelen.

Omvormer

Zonnepanelen voor thuisgebruik werken niet zonder omvormer. De omvormer zet de gelijkstroom uit de zonnepanelen om in wisselstroom, die nodig is voor de apparaten in huis en voor een aansluiting op het elektriciteitsnet.

Een specifiek onderdeel van de omvormer is de zogenaamde 'maximum power point tracker' (MPP-tracker). Deze zorgt ervoor dat bij elke weersituatie de opbrengst van de zonnepanelen optimaal is. Hij doet dit door de stroom door en de spanning over de aangesloten serie panelen elke paar seconden aan te passen aan de instraling. Eigenlijk doet de omvormer dus het denkwerk voor de zonnepanelen.

Als slimste onderdeel van het systeem is de omvormer daarmee de aangewezen 'knop om aan te draaien' om schaduwverliezen te voorkomen.

Zonnepanelen installeren: waar let je op? [35]

Bij het installeren van zonnepanelen moet bepaald worden waar de panelen precies komen te liggen en hoeveel zonnepanelen passen in de beschikbare ruimte. Ook de plek van de omvormer is belangrijk, en het aansluitwerk in de meterkast. Bezuinig niet op een goede en veilige installatie.

Peter van der Wilt, Expert EnergieBijgewerkt op:19 december 2019

[35] https://www.consumentenbond.nl/zonnepanelen/zonnepanelen-installeren

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Plaatsing van de zonnepanelen

Zonnepanelen op het zuiden leveren de meeste opbrengst op. Maar soms kan een andere kant van het dak beter zijn om de maximale opbrengst uit je dak te halen. De volgende factoren kunnen van invloed zijn op het legplan:

- Als meerdere dakvlakken geschikt zijn, aan meerdere kanten van het dak, kun je meer panelen kwijt. Let wel: in dat geval zijn vaak ook meerdere omvormers of meerdere 'strings' per omvormer nodig.
- Obstakels zoals de schoorsteen kunnen in de weg staan. Of schaduw veroorzaken. Dat hoeft geen probleem te zijn, maar dan moet je misschien voor micro-omvormers of power optimizers kiezen.
- Panelen mogen niet te dicht bij de rand of de nok liggen, dat kan bij storm problemen opleveren.
- Schaduw van bomen of gebouwen kan op de panelen vallen.
- De belastbaarheid van een dakkapel is vaak minder dan de rest van het dak, terwijl panelen op de dakkapel meer wind vangen en dus meer ballast nodig hebben.
- Bij een plat dak passen er meer panelen op als ze minder schuin liggen. Anders geeft de voorste rij panelen schaduw op de rij erachter. Dit kan ook een reden zijn om de panelen liever oost-west te leggen in plaats van op het zuiden. In dat geval kunnen er 2 rijen tegen elkaar aan.

Legplan

Een goede leverancier of installatiebedrijf kan op 2 manieren het optimale 'legplan' bepalen. Deskundige medewerkers kunnen dit van afstand doen. Ze gebruiken dan geavanceerde computerprogramma's waarin Google maps-achtige foto's van je dak zitten, maar ook schaduwsimulaties over het hele jaar. Of er kan iemand langskomen. Een combinatie van die 2 kan vaak ook. Dat kun je het voorstel uit de computer ter plekke met een installateur bespreken.

Warmteproductie en 'indakpanelen'

Zonnepanelen presteren slechter als ze te heet worden. Ze moeten dus op voldoende afstand van het dak liggen, zodat een luchtstroom achter de panelen voor koeling zorgt.

Zogenaamde 'indak' zonnepanelen nemen in populariteit toe. Deze liggen niet op, maar 'in' het dak. Dat heeft esthetische voordelen en kan gunstig zijn als het dak toch

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

vervangen moet worden of bij nieuwbouw. Groot nadeel is wel dat de opbrengst van deze panelen lager ligt omdat ze hun warmte minder goed kwijt kunnen.

In 2018 waren er een dozijn woningbranden (deels in nog niet opgeleverde nieuwbouwhuizen) waarbij de brand ontstond bij de zonnepanelen. Dit had zeer waarschijnlijk te maken met ondeugdelijk installatiewerk (niet goed passende elektrische aansluitingen/connectoren) en niet met het type zonnepanelen of dakconstructie.

Maar relatief vaak ging het om een indak-systeem. Dat zal er mee te maken hebben dat vonken/hitte door een slecht geïnstalleerd elektrisch contact niet op de dakpannen, maar direct in het dak terecht komt.

Prestaties zonnepanelen bij hoge temperaturen

Het klinkt misschien gek, maar zonnepanelen houden niet zo van warmte. Let daarom op 'temperatuurcoëfficiënt' van de zonnepanelen als je ze koopt. Dit is de (tijdelijke) achteruitgang van het vermogen van het zonnepaneel bij temperaturen boven de 25 graden van de 'standaard testcondities'.

Let op! Het gaat hier om de temperatuur van de zonnecellen zelf, niet de buitentemperatuur.

Op een hete dag zijn temperaturen op het paneel zelf van boven de 50 graden heel normaal. Het vermogen van een zonnepaneel met een temperatuurcoëfficiënt van -0,5% per graad Celsius is dan (50-25) * 0,5 = 12,5% lager dan het opgegeven vermogen. Bij een temperatuurcoëfficiënt van -0,2% per graad Celsius (dat is heel goed) bedraagt die achteruitgang maar 5%. Dat laatste zonnepaneel presteert dus beter in zomerse omstandigheden dan het eerste.

(..)

Plaatsing omvormer, bekabeling en meterkast

Een omvormer presteert ook slechter als hij te heet wordt en moet dus op een goed geventileerde plaats hangen, zodat hij zijn warmte goed kwijt kan. Een kleine afgesloten meterkast is dus niet de ideale plek.

Voor de bekabeling van panelen naar omvormer, en van omvormer naar meterkast, zijn vaak meerdere trajecten mogelijk. In het algemeen geldt: hoe korter de kabels, hoe minder verliezen en hoe goedkoper de installatie. De installateur moet er ook op letten geen zogenaamde 'inductielussen' te vormen met de bekabeling op het dak.

Het is onverstandig om op dikte en lengte van de bekabeling te besparen. Installatiekosten heb je maar 1 keer, en van een goed geïnstalleerd systeem heb je decennialang plezier. De vereiste dikte van de stroomkabels is afhankelijk van het vermogen van je systeem, en dus van het aantal panelen. De installateur zal dit berekenen.

Ook moet de elektricien waarschijnlijk een aparte groep installeren in de meterkast, waar de kabel die van de omvormer komt op aangesloten wordt. Aarding van de zonnepanelen is ook belangrijk.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Check je dak!

Op de website Zonatlas.nl kun je voor je eigen dak zien of het zeer geschikt (groen), geschikt (geel) of minder geschikt (rood) is voor een systeem van minimaal 5 zonnepanelen. Ook kun je een inschatting van aantal panelen, kosten en opbrengsten en terugverdientijd voor jouw dak bekijken.

De Zonatlas is een initiatief van Nederlandse gemeenten. De kaart combineert onder andere kadasterdata met gedetailleerde hoogtebestanden van Rijkswaterstaat. Hierdoor houdt het advies rekening met ligging en hellingshoek van je dak, maar ook met schaduw van onder andere bomen en schoorstenen.

Toch kan het gebeuren dat je dak bijvoorbeeld rood gekleurd is terwijl zonnepanelen best rendabel zijn in jouw geval. Als je vermoedt dat dit zo is - bijvoorbeeld omdat de buren ook zonnepanelen hebben - raden wij aan om advies aan een installateur te vragen voor je conclusies trekt.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

2. Juridische actualiteiten

2.1 Wet goed verhuurderschap

Het wetsvoorstel strekt ertoe ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en te bestrijden. Daartoe introduceert het voorstel een (basis)norm voor goed verhuurderschap. Daarnaast creëert het voorstel verschillende (handhavings)instrumenten voor gemeenten om goed verhuurderschap af te kunnen dwingen. Te denken valt aan het opleggen van een bestuurlijke boete, het invoeren van een vergunningplicht en het overnemen van het beheer van een verhuurd pand. Het voorstel adresseert niet alleen verhuurders van reguliere woonruimte, maar ook verhuurbemiddelaars en verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.36

De Afdeling advisering van de Raad van State onderschrijft de overwegingen die tot het voorliggende voorstel hebben geleid. In een tijd van een zeer gespannen huurmarkt waarin de (rechts)positie van de (potentiële) huurder of arbeidsmigrant onder druk kan komen te staan is aandacht voor de behoorlijkheid van het handelen van de verhuurder(bemiddelaar) en het toezicht daarop nog meer aangewezen.

De Afdeling maakt opmerkingen over de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van (onderdelen van) het wetsvoorstel. Zij benadrukt daarbij zowel het beleidsanalytische als het constitutionele belang van deze aspecten. Voor grondrechten en vrijheden zoals het recht op eigendom en het vrij verkeer van diensten geldt immers dat voor een gerechtvaardigde inbreuk daarop door de geïntroduceerde instrumenten in het voorstel juist aspecten als noodzaak en proportionaliteit dragend moeten zijn gemotiveerd.

Achtergrond

In de toelichting bij het wetsvoorstel wordt aan de hand van onderzoeken en nieuwsberichten een beeld geschetst van meerdere problemen op de huurmarkt, waaronder discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, onrechtmatige commissies van verhuurbemiddelaars, onrechtmatige huurcontracten, achterstallig onderhoud, illegale verhuur van ruimten en problemen bij huisvesting van arbeidsmigranten. Deze misstanden doen zich voor tegen de achtergrond van het woningentekort in Nederland, waarin de afhankelijkheid van de huurder ten opzichte van de verhuurder (zeer) aanzienlijk kan zijn.

Als reactie op de gesignaleerde misstanden is in 2018 gestart met de aanpak ter bevordering van goed verhuurderschap. Het onderhavige wetsvoorstel is aangekondigd per Kamerbrief van 22 februari 2021. Daarin is aangegeven dat het wetsvoorstel uitvoering geeft aan drie Kamermoties die vragen om gemeenten meer bevoegdheden te geven voor aanpak van malafide verhuurders.

Inhoud wetsvoorstel

Het doel van het wetsvoorstel is het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken. Het wetsvoorstel beoogt dit te bereiken door:

i. het formuleren van een (basis)norm voor goed verhuurderschap door middel van landelijk geldende algemene regels;

[36] https://www.raadvanstate.nl/@127703/w04-21-0346/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

ii. het introduceren van verschillende instrumenten voor gemeenten om strengere eisen te stellen aan verhuurders, waaronder de bevoegdheid tot het instellen van een gebiedsgerichte verhuurvergunning;
iii. het creëren van de bevoegdheid voor gemeenten om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in te stellen.

Het wetsvoorstel ziet op de bescherming van woningzoekenden en huurders, waaronder ook arbeidsmigranten. Daartoe richt het voorstel zich tot verhuurders van reguliere woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars. Het voorstel beoogt te voorzien in centrale normering van goed verhuurderschap, maar geeft gemeenten de ruimte om de in dit voorstel ontwikkelde instrumenten via een gemeentelijke verordening in te zetten. Een schets van deze instrumenten volgt hierna.

I. Algemene regels voor goed verhuurderschap

Er worden landelijke regels ingevoerd die van toepassing zullen zijn op verhuurders (inclusief toegelaten instellingen) van 'reguliere' woonruimte, verhuurders van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten en verhuurbemiddelaars die namens of in de plaats van deze twee typen verhuurders optreden. Deze algemene regels worden bij algemene maatregel van bestuur (amvb) vastgelegd. Zij hebben betrekking op alle fases die te onderscheiden zijn in het verhuurproces en kunnen voor de verschillende type verhuurders en verhuurbemiddelaars verschillend ingericht worden.

II. Meldpunt ongewenst verhuurdergedrag

Er wordt een verplichting ingevoerd voor gemeenten tot het instellen van een laagdrempelig meldpunt waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag. Hiermee wordt melders hulp geboden bij het vinden van de juiste instanties waar zij terecht kunnen en wordt het mogelijk om op basis van meldingen de verplichtingen die voortvloeien uit eisen van goed verhuurderschap te handhaven.

III. Verhuurvergunning woonruimte, met vergunningvoorwaarden

De gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om een gebiedsgericht verbod in te stellen op verhuur van woonruimte zonder verhuurvergunning. Volgens de regering zijn er bepaalde gebieden waar malafide verhuurdergedrag in het bijzonder voorkomt, ten nadele van huurders die sociaaleconomisch kwetsbaar zijn. Om mogelijk misbruik te voorkomen kan een vergunningsvereiste zinvol zijn. Hiermee kan voorafgaand toetsing van de verhuurder plaatsvinden, kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan de verhuurder en wordt het mogelijk om een verhuurder van voortdurend slecht gedrag te weren (door weigering of intrekking van de vergunning).

iv. Verhuurvergunning verblijfsruimte arbeidsmigranten, met vergunningvoorwaarden

Naar aanleiding van een aanbeveling in het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten wordt een verhuurvergunning specifiek voor de verhuur aan arbeidsmigranten geïntroduceerd. Aan deze vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden die betrekking hebben op de wijze waarop de verhuurder kan aantonen dat hij de algemene basisnormen inzake goed verhuurderschap toepast, eisen die zien op het maximaal aantal personen aan wie de verblijfsruimte verhuurd mag worden en eisen met betrekking tot de kwaliteit van voorzieningen ten aanzien van voedselveiligheid en hygiëne.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

v. Inbeheername (gebouw met) woon- of verblijfsruimte

Met een inbeheername van een woning worden alle rechten en plichten van een verhuurder (behoudens het recht om te vervreemden en bezwaren) overgeheveld naar een beheerder. Deze verhuurt in dat geval de woning en int de bijbehorende huur. Het college van B&W kan besluiten tot inbeheername indien een verhuurvergunning wordt geweigerd of ingetrokken terwijl de betreffende woon- of verblijfsruimte in gebruik is door een huurder of als een verhuurder de basisregels inzake goed verhuurderschap overtreedt en hem in een tijdvak van vier jaar voor de constatering van deze overtreding reeds tweemaal een bestuurlijke boete is opgelegd voor het overtreden van die regels.

vi. Last onder bestuursdwang/dwangsom en/of bestuurlijke boete

Het college van B&W zal bevoegd worden een last onder bestuursdwang of dwangsom op te leggen ter handhaving van de voorschriften gesteld bij of krachtens dit wetsvoorstel. Daarnaast zal het college bevoegd zijn in de verhuurverordening te bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd voor het handelen in strijd met de verplichtingen voorvloeiend uit de basisnormen voor goed verhuurderschap, de verboden tot verhuren zonder vergunning en verrichten van beheershandelingen tijdens een inbeheername, of handelen in strijd met de aan een vergunning verbonden voorschriften.

vii. Openbaarmaking bestuurlijke boete of besluit inbeheername

Het college van B&W kan besluiten tot het openbaar maken van de namen van verhuurders (of natuurlijke personen achter een verhuurbedrijf) die ondanks eventuele bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen hun gedrag niet wensen aan te passen aan de normen voor goed verhuurderschap en aan wie als gevolg daarvan een bestuurlijke boete of een beheerovername is opgelegd. Dit heeft een afschrikwekkende werking, is bedoeld om woningzoekenden en huurders te informeren en geeft gemeenten meer inzicht in (handhaving van) eventuele waterbedeffecten van malafide verhuurders.

Noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit

Inleiding

De toelichting bij het wetsvoorstel opent met een schets van de problematiek op de huurmarkt. Aan de hand van onderzoeken naar de situatie in Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Schiedam en Rotterdam en recente mediaberichten wordt geconstateerd dat ongewenst verhuurgedrag een probleem vormt en dat het noodzakelijk is hiertegen op te treden.

Het staat niet ter discussie dat de huurmarkt problemen kent en dat bepaalde verhuurders daarvan misbruik maken. Dat betekent echter niet dat bij de motivering van het wetsvoorstel en de daarin voorgestelde (deels ingrijpende) maatregelen met een probleemschets kan worden volstaan. Een adequate probleemanalyse is van belang om inzicht te krijgen in de aard en omvang van de problematiek. Daarin dient duidelijk te worden beschreven welke problemen, in welke mate, voor welke (deel)groepen en in welke gebieden spelen. Daarbij dient ook expliciet aandacht te worden besteed aan de (veronderstellingen ten aanzien van) factoren die de problemen veroorzaken. Deze probleemanalyse is immers van belang om een adequate reactie hierop te formuleren, al dan niet via regelgeving.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Met dit wetsvoorstel kiest de regering ervoor om de problematiek op de huurmarkt aan te pakken met regelgeving. Het wetsvoorstel introduceert vergaande instrumenten, zoals een vergunningstelsel, de inbeheername, de bestuurlijke boete en het openbaar maken van namen van verhuurders die een bestuurlijke boete hebben gekregen of waarvan hun pand in beheer is genomen. Deze instrumenten beperken rechten en vrijheden als het eigendomsrecht, privacy en vrij verkeer van diensten. Juist omdat het wetsvoorstel deze rechten en vrijheden raakt is een adequate probleemanalyse van belang, met aandacht voor de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de voorgestelde maatregelen. Deze analyse is immers essentieel om de noodzaak, effectiviteit en proportionaliteit van het wetsvoorstel aan te tonen en daarmee mogelijke inbreuken op voornoemde rechten en vrijheden te rechtvaardigen. De Afdeling maakt hierna, in punt 7, meer specifieke opmerkingen over de verhouding van het wetsvoorstel tot het hogere recht.

De Afdeling begrijpt de insteek van het voorstel om goed verhuurderschap te normeren. De beknopte probleemanalyse leidt echter in drie opzichten tot een te beperkte motivering van de in het wetsvoorstel gekozen probleemaanpak.

Inbeheername

Het wetsvoorstel introduceert de inbeheername als een van de instrumenten om op slecht verhuurgedrag te kunnen reageren. Het betreft volgens de toelichting een verstrekkend instrument, dat wordt aangeduid als een ‘ultimum remedium’. De inbeheername houdt in dat de verhuurder het beheer over een bepaald pand tijdelijk verliest. Het college van burgemeester en wethouders besluit zelfstandig tot inbeheername en kan deze ook weer beëindigen, in beide gevallen als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Daarbij behoudt de verhuurder volgens de toelichting het recht om het pand te verkopen en wordt zijn eigendomsrecht niet aangetast.

De Afdeling merkt op dat deze nieuwe rechtsfiguur diep ingrijpt in de privaatrechtelijke rechtspositie van de verhuurder. Hij verliest immers het beheer over het verhuurde pand en daarmee de feitelijke zeggenschap. Het privaatrecht kent vergelijkbare rechtsfiguren, zoals de onderbewindstelling. In dat geval kan de kantonrechter een bewind instellen over goederen van een meerderjarige voor een bepaalde of onbepaalde tijdsduur indien hij niet in staat is ten volle zijn vermogensrechtelijke belangen behoorlijk waar te nemen als gevolg van zijn lichamelijke of geestelijke toestand, dan wel voor een bepaalde tijdsduur indien de meerderjarige niet in staat is ten volle zijn vermogensrechtelijke belangen behoorlijk waar te nemen als gevolg van verkwisting of het hebben van problematische schulden. Het betreft een uitgebreide regeling, die gekenmerkt wordt door waarborgen, zoals rechterlijke toetsing vooraf van het verzoek tot onderbewindstelling en rechterlijke controle op een plan van aanpak van de aangestelde bewindvoerder alsmede het toezicht op bepaalde beslissingen.

De voorgestelde regeling van de inbeheername voorziet niet in de hier genoemde of vergelijkbare waarborgen. Een dergelijke ingrijpende regeling lijkt minst genomen een vorm van rechterlijke toetsing en controle te rechtvaardigen. Bovendien maakt de regeling onvoldoende inzichtelijk in hoeverre de positie van derde partijen, zoals derde-verkrijgers of hypotheekhouders, wordt beïnvloed door inzet van dit instrument.

De Afdeling adviseert het instrument van de inbeheername met het oog op de ingrijpende consequenties voor de verhuurder en andere betrokkenen en de daarbij behorende rechtszekerheid adequaat te regelen en van de noodzakelijke procedurele

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

waarborgen te voorzien. De Afdeling adviseert in dat verband het wetsvoorstel aan te passen.

2.2 Wijziging huurrecht

Per 1 mei 2022 mag de WOZ-waarde voor maximaal 33% meetellen in de bepaling van de huurprijs. Dit noemen we de cap op de WOZ. Met de WOZ-waarde stelt de gemeente vast hoeveel een woning waard is. In gebieden met een groot woningtekort geeft het gebruik van de WOZ-waarde in de huurprijs een onbedoeld effect. Daar stijgen de huren zo sterk dat ze onbetaalbaar worden voor veel mensen. Woningen in die gebieden worden voor grote groepen onbereikbaar. Daarom wordt de WOZ-waarde minder bepalend in de huurprijsvaststelling. [37]

Met de invoering van de maatregel blijven circa 23.000 woningen beschikbaar voor de sociale woningvoorraad en komen circa 15.000 woningen met een hoge huur terug in de sociale sector.

Wanneer is de cap van toepassing?
Als hoofdregel geldt de cap voor woningen met 142 punten of meer, berekend op basis van het Woningwaarderingsstelsel (WWS). Deze woningen lopen kans om te verdwijnen naar de vrije sector óf zijn op basis van vooral de WOZ-waarde nu als vrijesectorwoning verhuurd. Nieuwe huurders van deze woningen gaan een lagere huurprijs betalen die beter past bij de kwaliteit van de woning.

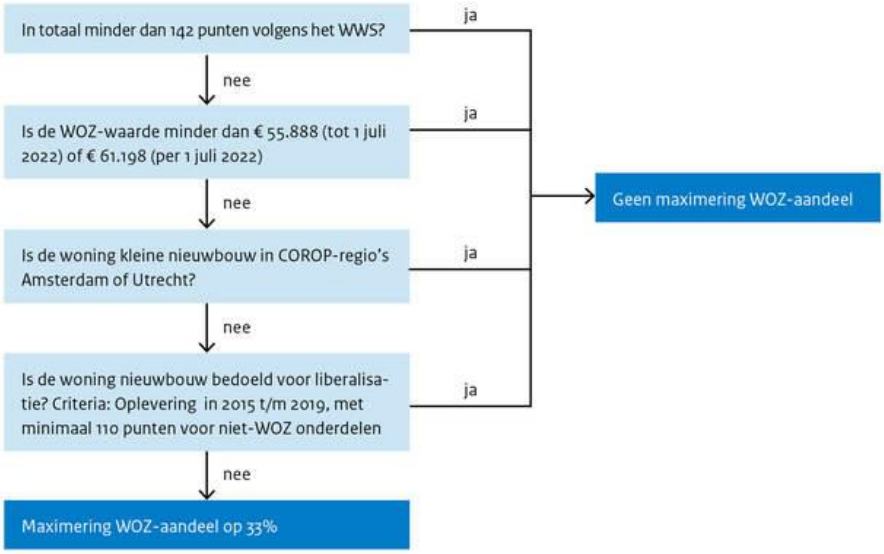
Bijzondere situaties

- In alle gevallen wordt bij de puntentoekenning gerekend met een WOZ-waarde. Als de WOZ-waarde niet bekend is of heel laag is, wordt gerekend met een vaste WOZ-rekenwaarde in de puntenbepaling. Per 1 juli 2021 bedraagt deze waarde minimaal € 55.888 (tot 1 juli 2022) of € 61.198 (per 1 juli 2022). In de praktijk kan het WOZ-aandeel in de puntentelling hiermee iets hoger komen dan 33%, dit is toegestaan.
- Voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht geldt een andere toekenning van WOZ-punten. Dit zijn woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m2, met een bouwjaar uit de periode 2018 tot en met 2022. Bij deze woningen leidt de WOZ-waarde tot een hogere waardering. Deze woningen krijgen meer punten voor de WOZ per oppervlakte.
- Voor specifieke nieuwbouwwoningen, bedoeld voor liberalisatie geldt ook een andere toekenning van WOZ-punten. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen opgeleverd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 waarbij de woning minimaal 110 punten heeft voor alle andere onderdelen dan de WOZ-waarde. Bij deze woningen voor de WOZ-waarde in alle gevallen minimaal 40 punten worden toegekend.

[37] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/03/24/woz-waarde-minder-bepalend-in-hoogte-huurprijs

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Schematisch weergegeven betekent het voorgaande het volgende voor de toepassing van de cap:



Stroomschema cap op de WOZ

Effect op huurders in de sociale en vrije sector
Voor huurders die al een woning huren in de sociale sector kan de huur door de invoering van de maatregel lager uitvallen. Dit geldt voor een klein deel van de huurders die een woning huurt die bij nieuwe verhuring in de vrije sector terecht zou komen. Voor huurders die al een woning huren in de vrije sector heeft de invoering van de maximering van de WOZ-waarde geen effect op de huurprijs. Voor nieuwe huurders in de vrije sector kan de maatregel wel effect hebben.

2.3 Omgevingswet

2.3.1 Algemeen

Nieuwe Omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger[38]

De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regels voor ruimtelijke projecten. Met behulp van 1 digitaal loket wordt het makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Bijvoorbeeld woningbouw op oude bedrijventerreinen of de bouw van windmolenparken.

De Omgevingswet bundelt wetten voor de leefomgeving[39]

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke

[38] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht
[39] https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/totstandkoming/intrekken-wetten/#:~:text=Een%20groot%20aantal%20wetten%20gaat%20geheel%20of%20gedeeltelijk%20op%20in,algemene%20bepalingen%20omgevingsrecht%20(Wabo).

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving.

De Omgevingswet bundelt de wetten voor de leefomgeving	
Van	**Naar**
26 wetten	1 wet
60 Algemene Maatregelen van Bestuur	4 Algemene Maatregelen van Bestuur
75 ministeriële regelingen	1 Omgevingsregeling

Van een groot aantal losse wetten naar 1 Omgevingswet

Een groot aantal wetten gaat op in de Omgevingswet. Welke dat precies zijn, vindt u in de tabel op deze pagina.

Een groot aantal wetten gaat geheel of gedeeltelijk op in de Omgevingswet. Het zit als volgt in elkaar:

- Wanneer een wet volledig opgaat in de Omgevingswet, wordt die wet ook volledig ingetrokken. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wetten worden ingetrokken via de Invoeringswet Omgevingswet en via de aanvullingswetten.
- Wetten die deels of grotendeels opgaan in de Omgevingswet, worden niet ingetrokken. Veel onderdelen komen wel te vervallen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de Waterwet en de Onteigeningswet.
- Daarnaast worden in een groot aantal wetten enkele artikelen aangepast.

Wetten die geheel opgaan in de Omgevingswet

Wet	Wordt ingetrokken via
Belemmeringenwet Landsverdediging	Invoeringswet (art. 3.1)
Belemmeringenwet Privaatrecht	Invoeringswet (art. 3.1)
Crisis- en herstelwet (Chw)	Invoeringswet (art. 3.1)
Interimwet Stad en Milieubenadering	Invoeringswet (art. 3.1)
Ontgrondingenwet	Invoeringswet (art. 3.1)
Planwet verkeer en vervoer	Invoeringswet (art. 3.1)
Spoedwet wegverbreding	Invoeringswet (art. 3.1)
Tracéwet	Invoeringswet (art. 3.1)

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Wetten die geheel opgaan in de Omgevingswet

Wet	Wordt ingetrokken via
Wet agrarisch grondverkeer	Aanvullingswet grondeigendom (art. 3.1)
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet ammoniak en veehouderij	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet bodembescherming	Aanvullingswet bodem (art. 2.1)
Wet geluidhinder	Aanvullingswet geluid (art. 2.1)
Wet geurhinder en veehouderij	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet hygiëne veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet inrichting landelijk gebied	Aanvullingswet grondeigendom (art. 3.2)
Wet inzake de luchtverontreiniging	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet natuurbescherming	Aanvullingswet natuur (art. 3.1)
Wet rechtskracht Structuurschema groene ruimte	Verzamelwet LNV (art.VII)
Wet ruimtelijke ordening	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet voorkeursrecht gemeenten	Aanvullingswet grondeigendom (art. 3.3)

Voorbeelden van wetten waarvan een deel opgaat in de Omgevingswet

Wet	Wordt gewijzigd door	Toelichting
Erfgoedwet	Invoeringswet (art. 2.8)	Lees bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over de verhouding tussen de Erfgoedwet en de Omgevingswet.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Wetten die geheel opgaan in de Omgevingswet

Wet		Wordt ingetrokken via
Mijnbouwwet	Invoeringswet (art. 2.17)	Regels over de veiligheidszone rond een mijnbouwinstallatie en de mijnbouwmilieuvergunning vervallen in de Mijnbouwwet.
Onteigeningswet	Aanvullingswet grondeigendom (art. 2.6)	Onteigening bij calamiteiten blijft in de Onteigeningswet.
Waterwet	Invoeringswet (art. 2.27)	De regels over het Deltaprogramma en over heffingen blijven in de Waterwet.
Wet milieubeheer	Invoeringswet (art. 2.45) en Aanvullingswet geluid (art 2.4)	De onderwerpen stoffen, afvalstoffen, broeikasgasemissies, openbaarheid milieugegevens en milieuaansprakelijkheid blijven in de Wet milieubeheer.
Woningwet	Invoeringswet (art. 2.55)	Regels over woningcorporaties(verwijst naar een andere website) blijven in de Woningwet staan.

Samenhangende aanpak van de leefomgeving

De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd. Bijvoorbeeld door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Hoofdlijnen Omgevingswet[40]

Met de Omgevingswet wordt het wettelijk kader voor verschillende onderdelen van de fysieke leefomgeving eenvoudiger. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

Doelen van de wet

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

- het beschermen van de fysieke leefomgeving: zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en het bewaken hiervan;
- het benutten van de fysieke leefomgeving: gebruiken en verder ontwikkelen van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften.

Voor het bereiken van die balans op lokale schaal krijgen de verschillende overheden meer afwegingsruimte. Er zijn minder regels en er is meer ruimte voor initiatieven. De doelen van de wet zijn gesteld met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu.

Uitgangspunten bij het opstellen van de Omgevingswet[41]

Het omgevingsrecht wordt inzichtelijker voor burgers, ondernemers en overheden. Er zijn minder regels en er is meer ruimte voor initiatieven. Met het vernieuwen van het

[40] https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/
[41] https://iplo.nl/regelgeving/stelsel-omgevingswet/uitgangspunten-doelen-omgevingswet/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

omgevingsrecht wil de wetgever 4 verbeteringen bereiken. Dit worden ook wel de 'verbeterdoelen van de stelselherziening' genoemd.

2.3.2 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dat plan richt zich op de hele fysieke leefomgeving. En houdt rekening met alle ontwikkelingen in een gebied. Het Rijk, de provincies en gemeenten stellen elk 1 omgevingsvisie vast voor hun hele grondgebied.

Omgevingsvisie en beleidscyclus[42]

Een omgevingsvisie opstellen, vraagt tijd en aandacht. En het is een continu proces. Hierbij kan monitoringsinformatie en evaluatie aanleiding zijn om de omgevingsvisie bij te stellen. Als u een omgevingsvisie opstelt, is het ook goed om vooruit te kijken: hoe wilt u de doelen uit uw omgevingsvisie monitoren? Ook kunt u met vooruitkijken de haalbaarheid van uw visie bepalen.

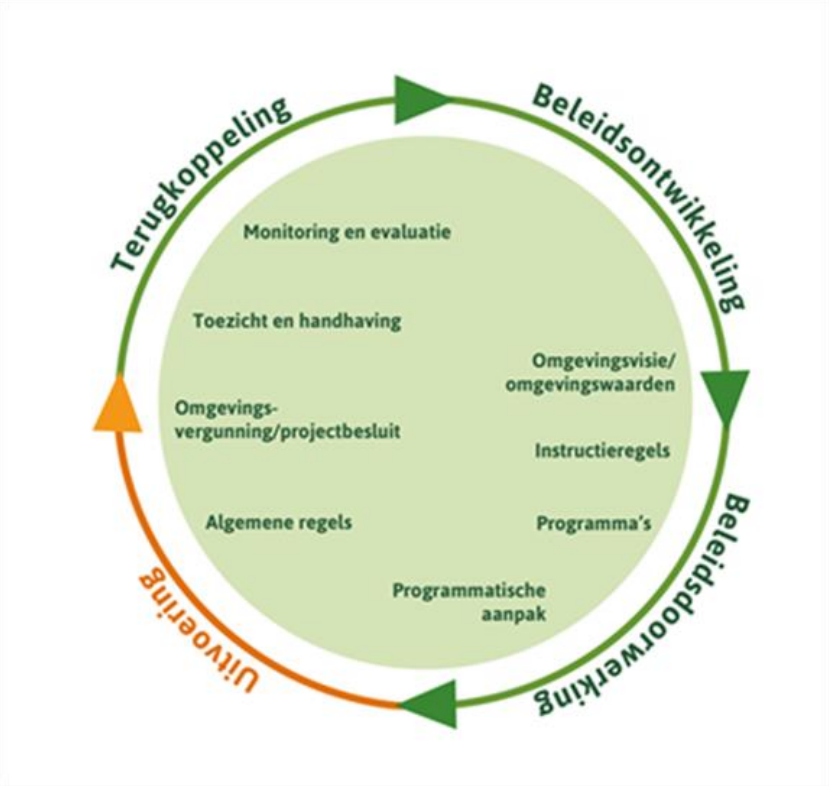
Monitoring en evaluatie: belangrijke fundamenten

Monitoring en evaluatie zijn belangrijke fundamenten voor wie werkt aan de continue verbetering van de leefomgeving. Blijkt uit monitoring en evaluatie of de beleidsdoelen worden gehaald, of is aanpassing van de omgevingsvisie nodig? Monitoringsinformatie helpt om goede besluiten te kunnen nemen over activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het is een belangrijke basis voor een snellere en betere besluitvorming. En het helpt om tijdig bij te sturen en plannen aan te passen aan veranderende omstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe technologie. Of een

[42] Omgevingsvisie en beleidscyclus - Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl)

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

veranderd politiek landschap. Monitoring is niet nieuw, maar bij de Omgevingswet echt nodig.



Continu in ontwikkeling
Het gaat erom dat u doorgrondt wat de plek van de visie is in de totale beleidscyclus. Want de ambities uit uw omgevingsvisie werken door in uw omgevingsplan, programma's en vergunningverlening. Hoe u hierin wilt gaan sturen, moet dus al duidelijk zijn voordat u het visievormingsproces inzet. Hiervoor is monitoring van groot belang.
Het Rijk, een provincie en een waterschap kunnen een projectbesluit nemen. Zo'n besluit gaat over ingrijpende activiteiten in de leefomgeving. Het is wenselijk dat burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen vroeg op de hoogte zijn van een voorgenomen projectbesluit. Zo kunnen ze erover meedenken.

2.4 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

2.4.1 Algemeen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.[43]

Activiteiten waarvoor het Rijk in het Bbl regels stelt

In het Bbl staan regels voor de volgende activiteiten:

[43] https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/besluit-bouwwerken-leefomgeving/#:~:text=In%20het%20Besluit%20bouwwerken%20leefomgeving,uitvoeren%20van%20bouw%2D%20en%20sloopwerkzaamheden.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- (technische) bouwactiviteit
- omgevingsplanactiviteit
- brandveilig gebruik van bouwwerken
- sloopactiviteit
- mobiel breken van bouw- en sloopafval

Bij de activiteiten is aangegeven wanneer er een meldingsplicht of een vergunningplicht geldt.

Onderwerpen die geregeld zijn in het Bbl:

- gebruiksfunctie
- functiewijziging
- verbouw (gaat vaak samen met functiewijziging)
- gelijkwaardigheid (artikel 4.7 van de Omgevingswet) geldt ook voor een aantal activiteiten in het Bbl
- maatwerkmogelijkheden
- specifieke zorgplicht geldt bij een aantal activiteiten

Geen of lagere eisen aan energiezuinigheid voor gebruiksfuncties[44]

In de volgende situaties stelt het Bbl geen eisen aan de energiezuinigheid van een gebruiksfunctie van een bouwwerk (artikel 4.155, Bbl):

- als de gebruiksfunctie niet is bestemd om te worden verwarmd of gekoeld voor personen
- als de energiebehoefte van een gebruiksfunctie (bepaald volgens NTA 8800) ten hoogste 1% van de maximumwaarde voor primair fossiel energiegebruik is

Voor tijdelijke bouwwerken die verwarmd worden, gelden lagere eisen (artikel 4.156, Bbl):

- 1,3 $m^2 \cdot K/W$ voor de warmteweerstand (Rc-waarde)
- 4,2 $W/m^2 \cdot K$ voor de warmtecoëfficiënt (U-waarde)

Voorbeeldberekening nieuwbouwwoning

Voor een vrijstaande woning (gebruiksfunctie andere woonfunctie) met een vormfactor van $<1,5$ geldt een maximale energiebehoefte van 55 en een maximaal primair fossiel energiegebruik van 30 $kWh/m^2 \cdot jr$. Daarbij moet 50% van de maximale energiebehoefte bestaan uit hernieuwbare energie.

Voor houtskeletbouw voor woongebouwen en andere woonfuncties en andere lichte bouwwijzen is de toegestane maximale energiebehoefte overigens 5 $kWh/m^2 \cdot jr$ hoger. Dit komt doordat deze materialen erg duurzaam zijn (artikel 4.149, lid 4, Bbl).

Verder gelden de volgende eisen voor de warmteweerstand:

- 4,7 $m^2 \cdot K/W$ voor uitwendige scheidingsconstructies van een verblijfsgebied, een toiletruimte of een badruimte (gevel, in de praktijk)

[44] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/rijksregels-bouwactiviteit/energiezuinigheid-nieuwbouw/#hc8d5d610-f2f3-46ec-83e6-937c923b3918

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- 6,3 m^2·K/W voor het dak
- 3,7 m^2·K/W voor de vloer

De minimale isolatiewaarde (warmtedoorgangscoëfficiënt) van ramen, deuren en kozijnen mag maximaal 2,2 W/m^2·K afzonderlijk en 1,65 W/m^2·K gemiddeld zijn.

2.4.2 Bouwactiviteit

Met de Omgevingswet (via de wijziging van artikel 5.1 in de Invoeringswet) wordt bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Deze scheiding noemen we 'de knip'.[45]

Vergunningvrije technische bouwactiviteiten[46]
In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staat wanneer zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Wel gelden voor deze vergunningvrije technische bouwactiviteiten de algemene regels uit het Bbl.

Regeling voor vergunningvrij bouwen
Artikel 5.1 Omgevingswet legt de basis voor de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit. Het Bbl wijst 4 uitzonderingen aan op deze vergunningplicht:

1. Als de te verrichten bouwactiviteit niet onder artikel 2.25 en 2.26 valt.
2. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet wijzigen (artikel 2.27 lid 1 onder b).
3. Bouwwerken genoemd in artikel 2.27 lid 2 Bbl.
4. Bouwwerken in gevolgklasse 1 (artikel 2.27 lid 1 onder a Bbl). Deze bouwwerken zijn wel meldingsplichtig..

Meldings- en vergunningvrije bouwwerken
In artikel 2.27 Bbl staat welke bouwwerken wat betreft de technische bouwactiviteit zonder vergunning of melding geplaatst mogen worden. Dat geldt voor:

- het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet veranderen.
- dakkapellen
- dakramen, daklichten, lichtstraten of soortgelijke daglichtvoorzieningen in een dak
- kozijnen, kozijninvullingen, gevelpanelen of boeidelen, of stucwerk
- magazijnstellingen niet hoger dan 8,5 m en die alleen steunen op de vloer van het gebouw waarin ze worden geplaatst
- zwembaden, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen of vijvers
- antenne-installaties met bijbehorende opstelpunten voor de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten

[45] Vergunningvrije technische bouwactiviteiten - Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl)
[46] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/rijksregels-bouwactiviteit/vergunningvrije-technische-bouwactiviteiten/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

- zogenoemde 'bouwwerken geen gebouw zijnde', voor een infrastructurele of openbare voorziening. Deze bouwwerken moeten dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen
- bouwketen, bouwborden, steigers, heistellingen, hijskranen, damwanden, terreinverhardingen, terreininrichtingen of andere hulpconstructies

Drijvende bouwwerken[47]
De Omgevingswet (Ow) ziet woonboten, drijvende hotels, kantoren en restaurants en andere drijvende objecten als een bouwwerk. Dit geldt niet voor schepen waarop mensen verblijven en die voor de vaart zijn bestemd en worden gebruikt (Bijlage I Ow).

Geen omgevingsvergunning bouwen nodig, wel regels
Door de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is geen omgevingsvergunning nodig voor het (ver)bouwen van een drijvend bouwwerk met een woonfunctie en nevenfuncties daarvan. Een melding bij de gemeente is genoeg. Het (ver)bouwen wordt dan getoetst door een kwaliteitsborger. Maar er gelden wel regels.
De technische regels voor drijvende bouwwerken staan, net als voor grondgebonden bouwwerken, in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast gelden de (ruimtelijke) regels uit het omgevingsplan. Daarin staan vaak eisen aan ligplaatsen en het uiterlijk van woonboten. Als iemand daarvan wil afwijken, moet hij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aanvragen. Ook kan het omgevingsplan een binnenplanse vergunningplicht voor het bouwen bevatten. Tot slot kunnen er soms lokale verordeningen gelden.

Meldingsplichtige bouwactiviteiten[48]
Meldingsplichtige bouwactiviteiten zijn bouwwerkzaamheden aan bouwwerken in gevolgklasse 1. Dit zijn met name eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Hiervoor is een bouwmelding verplicht.

Verplichte bouwmelding
Bij deze meldingsplichtige bouwactiviteiten is er dus niet langer sprake van een preventieve toets door middel van een vergunning voor deze bouwactiviteiten. In plaats daarvan geldt een bouwmelding die u minstens 4 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moet indienen bij het bevoegd gezag (meestal de gemeente). Het is verboden om met bouwen te starten zonder de melding te doen (artikel 2.18, Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
De werkzaamheden worden onder het stelsel van kwaliteitsborging gecontroleerd door een onafhankelijke kwaliteitsborger. Via de voor deze bouwactiviteiten geldende bouwmelding en gereedmelding is geregeld op welke momenten en hoe het bevoegd gezag betrokken is bij deze projecten. Lees er meer over op de pagina Werkwijze bouwmelding.

Bouwwerken in gevolgklasse 1
Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het stelsel alleen van toepassing op bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1. Bouwwerken in de hogere risicoklassen volgen naar verwachting vanaf 2025. Op de pagina Wet kwaliteitsborging leest u meer over de fasering.

---

[47] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/rijksregels-bouwactiviteit/bouwwerken-gebruiksfuncties-bbl/drijvende-bouwwerken/
[48] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/rijksregels-bouwactiviteit/kwaliteitsborging/meldingsplichtige-bouwactiviteiten/

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

In artikel 2.17, lid 2 van het Bbl staat welke bouwwerken vallen onder gevolgklasse 1:

- Grondgebonden eengezinswoningen, inclusief nevenfuncties (garage, schuur of kantoor aan huis).
- Woonboten, inclusief nevenfuncties.
- Vakantiewoningen.
- Bedrijfspanden van maximaal 2 bouwlagen (bouwwerk met een industriefunctie), inclusief nevenfuncties zoals een kantoor of een kantine. Het kan zijn dat zo'n bouwwerk dient als nevenfunctie voor een andere gebruiksfunctie. Denk aan (het uitbreiden van) een magazijn bij een winkel. Ook dan valt het magazijn onder gevolgklasse 1 ook al valt de winkel zelf niet onder gevolgklasse 1.
- Bovengrondse infrastructurele werken voor langzaam verkeer tot maximaal 20 meter lang zoals kleine fiets- en voetgangersbruggen (niet over rijks- of provinciale wegen)
- Overige bovengrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, tot maximaal 20 meter hoog (masten, antennes, et cetera). Waterkerende constructies vallen er niet onder (zoals stuwen en sluizen).

Uitzonderingen

De volgende gevallen vallen niet onder gevolgklasse 1, ook al gaat het om een bouwwerk dat hiervoor is beschreven (artikel 2.17, Bbl):

- beschermde monumenten
- bouwwerken met daarin een vergunningplichtige milieubelastende activiteit van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving
- de situatie waarbij een melding brandveilig gebruik nodig is voor het gebruik van het bouwwerk
- de situatie waarbij een gelijkwaardige oplossing voor brand- of constructieve veiligheid toepassen voor de bouwactiviteit nodig is
- het toepassen van NEN 6060 of NEN 6079 bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment
- Deze gevallen vallen niet onder kwaliteitsborging en vallen vooralsnog onder het bestaande regime van de gemeentelijke toetsing.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Bijlage 1 Toetstermen Vastgoedcert

1. Goed makelaarschap (1 dagdeel, 3 PE-punten)

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1a.5, 1b.1, 1b.4, 1b.5, 2.6, 3.2, 3.4, 3.5, 4.3.

1.1 Vakkennis

Verbeterplan vanuit de overheid

Biedlogboek

a. De deelnemer legt uit welke regels en gedragscodes gelden ten aanzien van het biedproces.
b. De deelnemer heeft kennis van de verschillende biedsystemen.
c. De deelnemer legt aan de hand van een praktijkgeval uit welke biedingsprocedure geldt en op welke wijze dit wordt gecommuniceerd naar gegadigden.
d. De deelnemer licht toe op welke wijze onjuiste beeldvorming wordt voorkomen in het biedproces.
e. De deelnemer licht toe de rol van het schriftelijkheidsvereiste in het biedproces.
f. De deelnemer heeft kennis van tuchtuitspraken en rechterlijke uitspraken rondom het biedproces.
g. De deelnemer beschrijft de do's en don'ts inzake het biedproces.
h. De deelnemer heeft kennis waarom een gestandaardiseerd biedlogboek wenselijk is.
i. De deelnemer kent de reden waarom een gecertificeerd verkoopsysteem misstanden in de markt kan voorkomen.
j. De deelnemer heeft kennis van hoe een biedlogboek zorgt voor transparantie aangaande het verkoopproces.

Tuchtrecht

a. De deelnemer definieert het begrip tuchtrecht.
b. De deelnemer beschrijft wie er onder het tuchtrecht vallen.
c. De deelnemer beschrijft welke zaken voor een Geschillencommissie komen en niet in het tuchtrecht behandeld worden.
d. De deelnemer bepaalt in een casus of het de zaak onder het tuchtrecht valt.
e. De deelnemer beschrijft het doel en de werkwijze van tuchtrecht.
f. De deelnemer beschrijft welke partijen/organen betrokken (kunnen) zijn bij tuchtrechtspraak.
g. De deelnemer beschrijft welke maatregelen in het tuchtrecht opgelegd kunnen worden.
h. De deelnemer benoemt thema's die veelvuldig in het tuchtrecht behandeld worden (m.n. belangenverstrengeling, inmeting, bouwkundige keuring, vraagprijsbepaling, voorlichting/informatieverstrekking, belangenbehartiging).
i. De deelnemer past zijn professionele verantwoordelijkheid bij tuchtrechtgeschillen toe.

Verduurzaming

Algemene verduurzaming

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

a. De deelnemer legt met betrekking tot de huidige aandacht voor duurzaam bouwen in algemene zin uit:
    - het waarom: de aanleiding en redenen (klimaatverandering en het Klimaatverdrag van Parijs, milieuproblematiek, et cetera)
    - het waarvoor: bijbehorende doelstellingen (CO_2-reductie, et cetera)
b. De deelnemer benoemt de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam vastgoed.
c. De deelnemer legt uit wat duurzaam vastgoed inhoudt.
d. De deelnemer legt de voordelen van duurzaam vastgoed uit.
e. De deelnemer beschrijft de fysieke eisen die aan een duurzaam gebouw gesteld worden.
f. De deelnemer legt de aanpassingsmogelijkheden om een object duurzamer te maken uit.
g. De deelnemer benoemt de methodes voor het opheffen of neutraliseren van de gevolgen van (milieu)schadelijke situaties en verwijderen van (milieu)schadelijke situaties.
h. De deelnemer kan globaal adviseren over de kosten ten aanzien van de meest voorkomende verduurzamingsoplossingen voor bestaande bedrijfsgebouwen.
i. De deelnemer toont op basis van een casus aan welke quick wins op het gebied van verduurzaming mogelijk zijn.
j. De deelnemer toont op basis van een casus aan wat de terugverdientijd is van een verduurzamingsmaatregel, dan wel wat het effect is van deze maatregel op de courantheid.
k. De deelnemer legt uit welke eisen door banken gesteld worden aan duurzaam vastgoed.

Installaties

a. De deelnemer benoemt diverse installaties voor verduurzaming.
b. De deelnemer legt uit wat de effecten zijn van goed ingeregelde klimaatinstallaties.
c. De deelnemer beschrijft de begrippen waterzijdig inregelen (WZI) en luchtzijdig inregelen.
d. De deelnemer beschrijft maatregelen uit het pakket Functioneel Controleren, Inregelen en Beproeven van de klimaatinstallaties. (FCIB)
e. De deelnemer beschrijft duurzame koeltechnieken.
f. De deelnemer legt uit wat een warmte-koudeopslag is (WKO) en wat de voordelen zijn van een WKO.
g. De deelnemer legt uit in wat voor soorten gebouwen een WKO gebruikt kan worden.
h. De deelnemer legt het verschil uit tussen open en gesloten systemen voor warmte-koudeopslag.
i. De deelnemer legt het verschil uit tussen warmtepompen met tweetraps compressiecyclus en waterpompen met inverter techniek.
j. De deelnemer legt uit de begrippen hybride warmtepomp en all-electric waterpomp uit.
k. De deelnemer omschrijft het begrip geothermie.
l. De deelnemer legt uit welke mogelijkheden er zijn voor het gebruik van geothermie om gebouwen te koelen en te verwarmen.
m. De deelnemer legt uit wat Phase Change Materials (PCM) zijn.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

n. De deelnemer beschrijft wat de mogelijkheden van PCM zijn om de omgeving te verwarmen of te koelen.
o. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe een zonneboiler werkt.
p. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe verschillende typen warmtepompen werken (ventilatie-, hybride -, volledig elektrische waterpomp).
q. De deelnemer legt in grote lijnen uit hoe een lage temperatuurverwarming werkt.

Duurzaamheidslabels en wetgeving

a. De deelnemer brengt de meest actuele ontwikkelingen en maatregelen op het gebied van duurzaamheid en energie in kaart.
b. De deelnemer legt uit welke duurzaamheidslabels beschikbaar zijn.
c. De deelnemer benoemt de regels per sector met betrekking tot de (verplichte) labels.
d. De deelnemer benoemt de belangrijkste organisaties en websites waarop informatie over de labels die een gebouw heeft te vinden is.
e. De deelnemer beschrijft het doel en het toepassingsgebied van het Green Keylabel.
f. De deelnemer beschrijft het doel van de Nederlandse versie van het label Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM-NL).
g. De deelnemer beschrijft de drie onderdelen waarop het BREEAM-NL betrekking heeft.
h. De deelnemer beschrijft het doel en het toepassingsgebied van het label Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).
i. De deelnemer beschrijft het doel van het label Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw).
j. De deelnemer omschrijft de thema's waarop het label GPR Gebouw betrekking heeft.
k. De deelnemer licht toe wat het doel en het toepassingsgebied van het Energieprestatieadvies (EPA) is.
l. De deelnemer beschrijft het begrip energielabel.
m. De deelnemer beschrijft de invloed van een energielabel en energiebesparende maatregelen op de verkoop van een object.
n. De deelnemer legt uit welke maatregelen effect kunnen hebben op energiebesparing.
o. De deelnemer legt uit welke maatregelen kunnen leiden tot een beter energielabel.
p. De deelnemer beschrijft de geldigheid van een energielabel dat afgegeven is vóór 1 januari 2021.
q. De deelnemer verklaart wat de invloed van energiebesparende maatregelen op de waarde van een object is.
r. De deelnemer bepaalt in een casus welke installatietechnische verbeteringen leiden tot een beter energielabel.
s. De deelnemer beschrijft de doelstelling van de Europese richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPBD).
t. De deelnemer beschrijft de relatie tussen het EPBD en de nationale wet- en regelgeving.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

u. De deelnemer beschrijft de relatie tussen het EPBD en het stelsel Energieprestatie gebouwen 2021.
v. De deelnemer legt het stelsel Energieprestatie gebouwen 2021 uit.
w. De deelnemer benoemt de wijzigingen in het stelsel Energieprestatie gebouwen 2021 ten opzichte van de huidige wet- en regelgeving en nationale afspraken rond het verstrekken van energie-index en het energielabel.
x. De deelnemer benoemt de verschillen tussen de huidige en de nieuwe klassenindeling voor het energielabel utiliteitsgebouwen.
y. De deelnemer legt uit wat de verplichtingen met betrekking tot het Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG) zijn.
z. De deelnemer beschrijft hoe de technische afspraken uit de BEG in de praktijk worden uitgevoerd.
aa. De deelnemer legt uit wat de beoordelingsrichtlijnen van de BEG zijn.
bb. De deelnemer beschrijft de procedures voor afgifte en registratie van het energielabel zoals opgenomen in de Regeling Energieprestaties Gebouwen (REG).
cc. De deelnemer beschrijft het toepassingsgebied van de NTA8800 en de BRL9500 (utiliteitsbouw).
dd. De deelnemer legt uit wat de consequenties zijn van de NTA8800- en BRL9500-regelgeving.
ee. De deelnemer benoemt de drie energie-indicatoren (incl. bijbehorende meeteenheid) die met de NTA8800 bepaald kunnen worden.
ff. De deelnemer benoemt de verschillen tussen BENG en de geldende EPC.
gg. De deelnemer beschrijft de verschillen tussen BENG1, BENG2 en BENG3.

Zonnepanelen

a. De deelnemer licht de werking van een zonnepaneel toe.
b. De deelnemer legt verband tussen het rendement van zonnepanelen en de plaatsingscondities (type dak, beschikbaar dakoppervlak, schuinte dak, windrichting dak, weersomstandigheden en zonering).
c. De deelnemer legt uit welke aanpassingen nodig zijn bij het plaatsen van zonnepanelen.
d. De deelnemer licht toe welke maatregelen getroffen kunnen worden om opbrengstverlies als gevolg van schaduw te beperken.

1.2 Vakvaardigheden

a. De deelnemer geeft een heldere uitleg/presentatie over alle aspecten van duurzaamheid.
b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen m.b.t. duurzaamheid en cliënten van advies te voorzien.
d. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.
e. De deelnemer bepaalt op een deskundige manier de waarde van duurzaam vastgoed.
f. De deelnemer rapporteert vaardig en adequaat over alle aspecten van duurzaam vastgoed.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

g. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen m.b.t. wetgeving op het gebied van duurzaam onroerend goed.
h. De deelnemer kan omgaan met weerstand (mogelijk) tegenstrijdige belangen.
i. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
j. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen op het gebied van ethiek en tuchtrechtspraak op het gebied van onroerend goed.
k. De deelnemer is omgevingsbewust en is goed geïnformeerd over organisatorische, economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en andere omgevingsfactoren.

1.3 Competenties

a. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
b. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
c. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
d. De deelnemer onderzoekt welke wettelijke richtlijnen van toepassing zijn op het werkgebied.
e. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.
f. De deelnemer handelt op ethische en integere wijze.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

2. Juridische actualiteiten (1 dagdeel, 3 PE-punten)

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1a.5, 1b.1, 1b.4, 1b.5, 2.6, 3.2, 3.4, 3.5, 4.3.

2.1 Vakkennis

Wet Goed verhuurderschap

a. De deelnemer beschrijft waarom een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap wenselijk is.
b. De deelnemer beschrijft de oorzaak van de Wet Goed verhuurderschap.
c. De deelnemer benoemt de algemene regels die van toepassing worden bij de Wet Goed verhuurderschap.
d. De deelnemer weet waar de regels van de Wet Goed verhuurderschap toe dienen.
e. De deelnemer benoemt de rechten en plichten van de huurder in het kader van de Wet Goed verhuurderschap.
f. De deelnemer beschrijft de regels waar verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden in het kader van de Wet Goed verhuurderschap.
g. De deelnemer beschrijft de aanvullende maatregelen die gemeenten kunnen stellen in het kader van de Wet Goed verhuurderschap.
h. De deelnemer benoemt de consequenties van het niet naleven van de Wet Goed verhuurderschap.

Wijziging huurrecht (WOZ)

a. De deelnemer benoemt de ingangsdatum van de WOZ-wijzing in het huurrecht.
b. De deelnemer beschrijft wat de Cap op de WOZ inhoudt.
c. De deelnemer beschrijft de oorzaak van de Cap op de WOZ.
d. De deelnemer benoemt wanneer de Cap op de WOZ van toepassing is.
e. De deelnemer herkent en benoemt de uitzonderingen van de Cap op de WOZ.
f. De deelnemer beschrijft de invloed van de Cap op de WOZ op de woningmarkt.

Omgevingswet

<u>Algemeen</u>

a. De deelnemer benoemt de verwachte ingangsdatum van de Omgevingswet.
b. De deelnemer beschrijft de doelen en uitgangspunten van de Omgevingswet.
c. De deelnemer beschrijft welke wetten in zijn geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen de Omgevingswet.
d. De deelnemer benoemt en beschrijft de instrumenten van de Omgevingswet.
e. De deelnemer beschrijft de structuur van het stelsel van de Omgevingswet.
f. De deelnemer benoemt welke activiteiten die de leefomgeving beïnvloeden in de Omgevingswet worden gereguleerd.
g. De deelnemer verwoordt het begrip evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
h. De deelnemer licht toe hoe de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in Nederland is georganiseerd.
i. De deelnemer licht toe welke bestuurslagen zich op welke manier met evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezig houden.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

j. De deelnemer verwoordt de begrippen horizontale coördinatie en verticale coördinatie.
k. De deelnemer benoemt van welke juridische instrumenten de verschillende overheidslagen zich daarbij bedienen.
l. De deelnemer benoemt welke bestuursorganen bevoegd zijn juridische instrumenten te gebruiken of vast te stellen.

Omgevingsvisie

a. De deelnemer benoemt de beginselen voor het opstellen van een omgevingsvisie.
b. De deelnemer beschrijft de procedure van vaststelling van een omgevingsvisie.
c. De deelnemer benoemt welke overheden een omgevingsvisie opstellen.
d. De deelnemer beschrijft de begrippen sectorplanning en facetplanning.
e. De deelnemer beschrijft de inhoud en functies van een omgevingsvisie.
f. De deelnemer licht de eventuele rechtsgevolgen van een omgevingsvisie toe.
g. De deelnemer legt een relatie tussen een omgevingsvisie en het programma van de gemeente.
h. De deelnemer licht toe wat de niet-juridische instrumenten zijn om de in een omgevingsvisie voorgenomen ontwikkelingen te bereiken.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Algemeen

a. De deelnemer benoemt welke onderwerpen geregeld zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
b. De deelnemer benoemt welke typen bouwkundige criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn opgenomen.
c. De deelnemer benoemt de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken.

Bouwactiviteit

a. De deelnemer beschrijft wat onder het begrip ‘bouwen’ in de zin van de Omgevingswet wordt verstaan.
b. De deelnemer beschrijft wat onder een ‘bouwactiviteit’ in de zin van de Omgevingswet wordt verstaan.
c. De deelnemer beschrijft ‘de knip’ tussen de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.
d. De deelnemer licht het verschil tussen de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk toe.
e. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten vergunningsplichtig zijn.
f. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten vergunningsvrij zijn.
g. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten meldingsplichtig zijn.

2.2 Vakvaardigheden

a. De deelnemer kan een heldere uitleg/presentatie geven over de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet.
b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet.
d. De deelnemer laat zich goed informeren over ontwikkelingen met betrekking tot wetgeving op het gebied van onroerend goed.
e. De deelnemer adviseert betrokken partijen over zaken omtrent de Omgevingswet.

2.3 Competenties

a. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
b. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
c. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
d. De deelnemer onderzoekt welke wettelijke richtlijnen van toepassing zijn op het werkgebied.
e. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Bijlage 2 Uitspraak tuchtcollege – Makelaar en biedproces

Zaaknummer: 20-070
Datum uitspraak: 9 maart 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X, wonende te xxxx,

Klaagster,

tegen

Y,

h.o.d.n. xxxxa gevestigd te
xxxx,

Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

Gemachtigde: xxxx, advocaat xxxx

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van 10 januari 2020;
- de aanvulling op de klacht van 15 januari 2020; en • het verweerschrift van Beklaagde van 24 januari 2020.

1.2. Op 17 februari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen Klaagster vergezeld van haar vader en Beklaagde vergezeld van zijn kantoorgenoot xxxx en zijn gemachtigde mr. xxxx.

1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam xxxx, gevestigd te xxxx, van welk makelaarskantoor xxxx (mede)eigenaar is.

2.2. De Makelaar is lid van VBO sinds xxxx.

2.3. Klaagster heeft in december 2019 interesse getoond voor de woning in aanbouw xxxx te xxxx, hierna ook: de Woning, die met tussenkomst van de Makelaar voor de verkoop werd aangeboden. De Woning was onder meer op Funda geplaatst onder vermelding van “bieden vanaf € 450.000”, inclusief de reeds door verkoper (hierna: Verkoper) gekochte keuken, badkamer en toilet.

2.4. Klaagster doet op 30 december 2019, na nadere informatie te hebben ingewonnen op het kantoor van de Makelaar, een schriftelijk bod van € 455.000 zonder voorbehoud financiering, onder de voorwaarde dezelfde dag of de dag erna een reactie van Verkoper op het bod te willen ontvangen. Klaagster stelt verder als voorwaarde: “Wij willen daarnaast ook niet in een “tegen elkaar opbieden”-procedure gaan, maar uw collega verzekerde ons al dat jullie dit nooit doen.”.

2.5. Op 31 december 2019 reageerde Verkoper via de Makelaar met een tegenbod van € 460.000, waarop Klaagster op haar beurt het voorstel deed om het verschil te delen en gaf aan bereid te zijn tot overeenstemming te komen op een koopsom van € 457.500. Dit bod werd door Verkoper geaccepteerd, dit is op 31 december 2019 door de Makelaar per mail is bevestigd.

2.6. Op 3 januari 2020 ontvangt de Makelaar een bod ter hoogte van € 465.100 op de Woning uitgebracht door een derde partij (hierna: de Tweede Bieder). Op 8 januari 2020 geeft de Makelaar aan Klaagster door dat er een hoger bod is gedaan. Om 20:53 uur

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

diezelfde dag heeft de Makelaar dit per e-mail bevestigd en daarbij aangegeven dat Klaagster haar bod kan herzien tot 9 januari 2020 14:00 uur. De Makelaar heeft daar geen reactie op ontvangen.

2.7. Na ontvangst van de klacht van 10 januari 2020 heeft het Klachtbureau, na overleg met de voorzitter van het tuchtcollege, contact opgenomen met de Makelaar om een minnelijke oplossing te bereiken. Het klachtbureau heeft hem geadviseerd de mogelijk tuchtrechtelijke gevolgen te beperken door Klaagster de gelegenheid te geven alsnog een herzien bod uit te brengen. De actuele status van de Woning was toen nog 'onder bod' en er was dan ook nog geen sprake van een ondertekende koopovereenkomst met de nieuwe gegadigde.

2.8. De Makelaar stemde hiermee in. Het Klachtbureau heeft vervolgens conform afspraak met de Makelaar op 13 januari 2020 Klaagster geïnformeerd dat zij tot 14 januari 2020 12.00 uur een herzien bod kon uitbrengen.

2.9. Klaagster heeft hiervan binnen de gestelde termijn gebruik gemaakt en haar eerdere bod verhoogd naar € 477.000, zonder voorbehoud financiering. Per mail heeft de Makelaar haar diezelfde dag laten weten dat Verkoper geen gebruik van het bod wenst te maken, waarna de Woning aan de Tweede Bieder is verkocht.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht blijkt uit de tijdens het onderzoek ontvangen brieven van Klaagster van 10 en 15 januari 2020, alsmede de ter zitting door Klaagster aangereikte notitie.

3.2. Klaagster is van mening dat de Makelaar in zijn handelen als professioneel en integer makelaar is tekortgeschoten. Klaagster wijst in dit verband naar het, naar haar mening, bewust meer dan 8 dagen wachten met het opstellen van de koopovereenkomst nadat er mondelinge overeenstemming is bereikt, zonder op Funda enige vermelding hiervan te maken.

3.3. Na de mondelinge overeenstemming op 31 december 2019 heeft Klaagster in het begin van het nieuwe jaar direct contact gezocht met de Makelaar, met het verzoek om nadere informatie en voor het maken van een afspraak om de koopovereenkomst te tekenen, maar de Makelaar geeft op dat moment aan meer tijd nodig te hebben om voor deze nieuwbouwwoning de koopovereenkomst op te stellen zonder melding te maken van een, zo blijkt later, reeds op 3 januari 2020 ontvangen bod waar de Verkoper serieus interesse in heeft.

3.4. Op 8 januari 2019 belt de Makelaar Klaagster dat er door Verkoper een aanmerkelijk hoger bod is ontvangen dan dat van Klaagster van een Tweede Koper en dat Verkoper daarop wil ingaan.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

3.5. Op Funda stond de Woning op dat moment niet als 'verkocht' of 'onder bod', waardoor de buitenwereld nog uitgenodigd werd een bod te doen. Op 8 januari 2020 om 22:00 constateert Klaagster dat de Woning op Funda vermeld staat als 'onder bod'.

3.6. Op 8 januari 2020 heeft de vader van Klaagster meerdere keren contact met de Makelaar. De Makelaar geeft aan dat, omdat er nog geen schriftelijke overeenkomst was, hij niet anders kon dan het nieuwe bod doorgeven aan Verkoper en dat de Verkoper degene is die beslist of hij wel of niet verder gaat met Klaagster. De vader van Klaagster heeft in een van de gesprekken met de Makelaar kenbaar gemaakt dat er in de precontractuele fase substantiële kosten zijn gemaakt die vergoed moeten worden wanneer Verkoper niet verder gaat met Klaagster en verzoekt de Makelaar tevens hem die avond terug te bellen om te laten weten of Verkoper daadwerkelijk besluit de overeenkomst met Klaagster aan de kant te zetten, wetende dat Klaagster dit niet zal accepteren.

3.7. Op 8 en 9 januari 2020 wordt Klaagster niet teruggebeld door de Makelaar, maar aan het einde van de middag op 9 januari 2020 treft Klaagster in haar spam-box een bericht van de Makelaar aan van woensdagavond 8 januari 2020 van 21:00, waarin de Makelaar aangeeft dat Verkoper Klaagster tot donderdag 9 januari 2020 om 14:00 de gelegenheid wil geven tot een herzien bod.

> *Zoals vanmiddag met jou en je vader telefonisch besproken, het volgende:*
> *Op 31 december 2019 is er tussen koper en verkoper een mondelinge overeenkomst gesloten inzake de xxxx. Ondanks dat er tussentijds geen afspraken op kantoor of op locatie hebben plaatsgevonden, zijn er na 31 december 2019 diverse partijen geweest die een voorstel hebben uitgebracht op de woning. xxxx handelt in opdracht van de verkoper en brengt alle informatie omtrent biedingen te allen tijde over aan verkoper. Het is aan verkoper om te beslissen wat hiermee te doen. Een van de ontvangen biedingen is voor verkoper dusdanig interessant dat verkoper overweegt af te zien van verkoop aan jou. Desondanks wil verkoper je eenmalig in de gelegenheid stellen om je voorstel van € 457.500,-- k.k. te herzien. Ik wil je vragen om voor donderdag 9 januari 2020 14:00 uur een herziend voorstel uit te brengen. Indien je blijft bij je eerder gedane voorstel, verneem ik dit graag en zal ik dit aan verkoper laten weten.*
>
> *Wij zullen dit morgenmiddag bespreken met verkoper en n.a.v. je laten weten aan wie verkoper de woning gunt.*
>
> *Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening:*
> *Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de*

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

3.8. Tevens zit in de spam-box van Klaagster een mailbericht van de Makelaar van 9 januari 2020 om 15:00, waarin staat dat omdat er geen reactie was gekomen van Klaagster, Verkoper vrij was om met de nieuwe bieder in zee te gaan.

N.a.v. de e-mail verzonden op 8 januari 2020 hebben wij geen herziend voorstel van jouw kant ontvangen. Na overleg met verkoper moeten wij helaas laten weten dat verkoper heeft aangegeven zich terug te trekken.
Het spijt ons je niet anders te kunnen berichten.
Hopende je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Verkoper heeft vervolgens het bod van de Tweede Bieder geaccepteerd.

3.9. Klaagster belt de Makelaar na lezing van de mailberichten, na het verstrijken van de gestelde termijn en geeft aan de wijze van aanpak via alleen de mail en de korte reactietermijn, alsmede het niet terugbellen naar aanleiding van het verzoek van haar vader, onaanvaardbaar te vinden en van mening te zijn dat de Makelaar als professioneel en integer makelaar is tekortgeschoten. De Makelaar reageert dat er nog geen sprake was van een getekende schriftelijke koopovereenkomst met Klaagster en de Verkoper degene is die beslist.

3.10. Na interventie van het Klachtbureau heeft Klaagster op 13 januari 2020, 22:24 uur een herzien bod van € 477.000 uitgebracht.

Het Tuchtcollege heeft mij bericht dat ik tot morgen 12:00 uur de gelegenheid krijg een herziend bod te doen op de xxxx. Ik ben bereid € 477.000 te bieden zonder financieel voorbehoud mits deze week dan daadwerkelijk getekend en alles rond gemaakt wordt.
Ik kan a.s. woensdag en a.s. vrijdagmiddag.
Graag hoor ik direct van u.

3.11. De Makelaar heeft het herziene bod met het volgende mailbericht van 14 januari 2020, 11:01 uur voorgelegd aan Verkoper, zonder dit bericht met Klaagster te delen.

Onderstaand treft je de e-mail met het voorstel aan n.a.v. het feit dat xxxx nogmaals in de gelegenheid is gesteld om haar voorstel van € 457.500,- te herzien. Ik wil je vragen het voorstel te overwegen en mij te laten weten of jullie op het voorstel wensen in te gaan.
Ik kijk uit naar je reactie.

3.12. De Makelaar heeft Klaagster per mail laten weten dat Verkoper geen gebruik wenst te maken van het herziene bod van Klaagster, zonder het bericht van Verkoper met Klaagster te delen.

3.13. Op de vraag van Klaagster aan de Makelaar wat de reden was van Verkoper niet te willen ingaan op haar herziene bod, heeft Klaagster de volgende reactie van de Verkoper via de Makelaar mogen ontvangen.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Wij wensen geen gebruik te maken van het bod.
Met vriendelijke groet,
(Verkoper)

3.14. In dit kader verwijt Klaagster de Makelaar het ontbreken van directe en heldere communicatie en het tegenhouden van fysiek overleg met Klaagster, waardoor de Makelaar naar mening van Klaagster onder meer de interventie van het klachtbureau heeft geblokkeerd. Klaagster vindt het opmerkelijk dat Verkoper eerst wel toehapt op een € 7.600 hoger bod en vervolgens niet ingaat op het aanzienlijk hogere bod van Klaagster, dat immers een vermeerdering van verkoopopbrengst met nog eens € 11.900 betekent.

3.15. Klaagster is van mening dat de Makelaar na de mondelinge overeenstemming met haar bewust heeft gewacht met het opmaken van de koopovereenkomst om zo nog andere mogelijk gunstigere biedingen binnen te kunnen laten komen. Dit terwijl de Makelaar de wetenschap had van de in die week noodzakelijk geplande bezoeken van Klaagster aan de leveranciers van badkamer/tegels/keuken van Verkoper om wijzigingen door te geven en Klaagster ook hierover ook contact met hem heeft gehad en hem meerdere malen heeft verzocht om een afspraak te maken voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.

3.16. Met deze gecreëerde vertraging bij het opmaken van de koopakte, alsmede het niet eerlijk communiceren van de Makelaar naar Klaagster over het ontvangen bod is de Makelaar, naar mening van Klaagster, de vooraf met haar gemaakte afspraak niet nagekomen dat Klaagster met haar bod niet in een tegen elkaar opbied procedure zou belanden en het bod van Klaagster niet gebruikt zou worden als basis bod. Klaagster verwijt de Makelaar in deze niet integer te zijn geweest en in strijd te hebben gehandeld met de voor hem geldende Beroeps -en gedragscode.

3.17. Beklaagde voert verweer aan de hand van het tijdens het onderzoek ontvangen verweerschrift met bijlagen, alsmede de ter zitting door advocaat xxxx aangereikte notitie, waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen door een VBO lid. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klaagster kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

4.2. De klacht ziet op de situatie dat er tussen Verkoper en Klaagster mondelinge overeenstemming was bereikt over de verkoop van de Woning, hetgeen door de Makelaar aan Klaagster per e-mail van 31 december 2019 is bevestigd. De Makelaar is vervolgens niet overgegaan tot het opstellen van de koopovereenkomst en heeft tot 8 januari 2020 Klaagster niet geïnformeerd over een op 3 januari 2020 nieuw ontvangen bod van een andere gegadigde, noch ten aanzien van de ontwikkelingen en consequenties daaromtrent.

4.3. Op grond van artikel 7:2 lid 1 BW dient een overeenkomst met betrekking tot de verkoop van een tot woning bestemde onroerende zaak, die met een koper natuurlijk persoon wordt aangegaan, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk te worden vastgelegd. Hieruit volgt dat de koper (natuurlijk persoon) niet aan een mondelinge koopovereenkomst gebonden is zolang de mondelinge koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door betrokken partijen ondertekend en de bedenktijd niet is verstreken

4.4. Voorts heeft de Hoge Raad in het arrest van 9 december 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412) bepaald dat ook de particuliere verkoper zich op artikel 7:2 lid 1 BW mag beroepen en niet door de particuliere koper tot nakoming van de mondelinge koopovereenkomst voor de verkoop van een woonhuis kan worden verplicht. Volgens de Hoge Raad kan het met in achtneming van de redelijkheid en billijkheid onder bijzondere omstandigheden onaanvaardbaar zijn dat door een particuliere verkoper of koper een beroep wordt gedaan op het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 lid 1 BW. Dit is volgens de Hoge Raad niet het geval bij ‘een door verkoper ontvangen hoger bod van een derde’.

4.5. Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat Verkoper na de mondelinge overeenstemming met Klaagster zich nog kon terugtrekken aangezien er geen schriftelijke koopovereenkomst was ondertekend.

4.6. Waar het in deze klachtzaak evenwel om gaat is niet zo zeer of Verkoper zich na de mondelinge overeenkomst met Klaagster mocht terugtrekken, maar meer of de Makelaar met zijn wijze van handelen in deze klachtzaak tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt? De woordbreuk van Verkoper is volgens de (wettelijke) regels geoorloofd maar de vraag is of een makelaar daaraan mag meewerken op de wijze waarop de Makelaar dat in deze klachtzaak heeft gedaan?

4.7. Een professioneel makelaar heeft de belangrijke taak te allen tijde de regie te voeren tijdens het verkoopproces. Hij draagt er zorg voor dat de onderhandelingen op een goede wijze verlopen, met in achtneming van de gangbare waarden en normen die het vak van makelaar kenmerken. De makelaar dient in dit proces een grote mate van zorgvuldigheid te betrachten, zowel naar verkoper als (potentiële) kopers.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

4.8. Een redelijk handelend en bekwaam makelaar is verantwoordelijk voor duidelijkheid en transparantie in het verkoopproces. De Makelaar is hierin tekortgeschoten door onvoldoende duidelijkheid te bieden ten aanzien van het biedproces, daarin geen enkele structuur aan te brengen en heldere communicatie naar geïnteresseerden achterwege te laten.

4.9. Dat de Makelaar geen regie had in het verkoopproces concludeert het tuchtcollege uit de passieve houding die de Makelaar tijdens het verkoopproces inneemt naar zijn opdrachtgever. Hij fungeert, zoals hij zelf ter zitting aangeeft, slechts als doorgeefluik van en naar zijn opdrachtgever en neemt eigenlijk alles wat zijn opdrachtgever zegt voor kennisgeving aan. Dit terwijl van een deskundig makelaar mag worden verwacht dat hij de regie voert en zijn opdrachtgever, meestal niet deskundig, aanstuurt en van deugdelijk advies voorziet met in achtneming van de geldende regelgeving en gangbare normen en waarden. Dit alles tegen de achtergrond dat een makelaar primair het belang van zijn opdrachtgever moet dienen. Het belang van de opdrachtgever is in het algemeen het realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst bij zo goed mogelijke voorwaarden.

4.10. Dit brengt mee dat de Makelaar niet zo maar zijn opdrachtgever een nieuw bod van een andere partij kan laten accepteren, zonder enige actie van zijn kant. Wanneer er sprake is van mondelinge overeenstemming met een eerste gegadigde en er meldt zich een andere gegadigde met een nieuw bod, dient de (verkoop)makelaar de volgende stappen te volgen.

4.11. De makelaar informeert zijn opdrachtgever over de andere gegadigde met een nieuw bod. Indien de opdrachtgever geïnteresseerd is, dient de makelaar de eerste gegadigde, waarmee zijn opdrachtgever in onderhandeling was of waarmee al mondelinge overeenstemming was bereikt, te informeren over het nieuwe bod. Indien er al mondelinge overeenstemming was bereikt dient ook de nieuwe gegadigde geïnformeerd te worden dat al een mondelinge koopoverkomst is gesloten en dat verkoper deze slechts kan openbreken door niet-nakoming van de mondelinge overeenkomst met de eerste gegadigde. Wanneer de makelaar partijen informeert, meldt hij alleen dat er andere gegadigden zijn die een bod hebben uitgebracht. Hij geeft daarbij geen informatie over de inhoud en voorwaarden met betrekking tot een gedaan bod, ter voorkoming dat de makelaar wordt verweten dat deze de gegadigden tegen elkaar uitspeelt en tegen elkaar op laat bieden.

De makelaar dient verkoper te informeren over de andere gegadigde en de nieuwe bieding alsmede de mogelijke gevolgen en geldende regelgeving en normen en waarden omdat het nieuwe bod het biedproces met de eerste gegadigde doorkruist. Wanneer vervolgens verkoper toch de mondelinge koopovereenkomst met de eerste gegadigde wil openbreken, stelt de makelaar zowel de eerste gegadigde als de nieuwe gegadigde in de gelegenheid om een uiterst bod te doen voor een bepaald tijdstip.

4.12. Het tuchtcollege is van oordeel dat de Makelaar in deze is tekortgeschoten door na te laten de regie te voeren tijdens het verkoopproces, het verkoopproces niet te

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

structureren, zich lijdelijk – als doorgeefluik - op te stellen, niet zijn opdrachtgever van het benodigde advies te voorzien en zich star vast te houden aan het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 lid 1 BW.

4.13. Door Klaagster in het ongewisse te laten en deze pas op 8 januari 2020 op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van een bod van een andere gegadigde welke op 3 januari 2020 was ontvangen en vervolgens Klaagster laat in de avond de gelegenheid te geven een herzien bod te doen met een zeer korte reactietermijn, heeft de Makelaar onzorgvuldig gehandeld. Van een redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht dat deze de organisatie van het kantoor zo heeft ingericht dat binnen een zeer korte redelijke termijn een koopovereenkomst kan worden opgesteld. Door dit na te laten en bij tussentijds contact met Klaagster deze niet op de hoogte te brengen van een andere gegadigde heeft de Makelaar de voortgang van het verkoopproces met Klaagster bewust vertraagd, Klaagster misleid en gelegenheid geboden aan Verkoper om de mondelinge koopovereenkomst met Klaagster niet na te komen en rustig af te wachten en aan de slag te gaan met andere (betere) biedingen en deze te onderzoeken.

4.14. Zoals hiervoor onder 4.3 – 4.5 overwogen is de Verkoper formeel-juridisch niet gebonden aan de mondelinge koopovereenkomst met Klaagster. De Makelaar kan wel worden verweten dat dat hij zijn opdrachtgever niet heeft voorgehouden dat er naast dat wat juridisch kan, althans niet zal worden afgestraft, er ook nog regels zijn van moraal en fatsoen, zoals de trouw aan het gegeven woord. Zoals ter zitting door hemzelf verklaard, ziet de Makelaar zich als slechts een doorgeefluik en is het niet in hem opgekomen dat het bod van de Tweede Bieder ook hemzelf in een moeilijk parket brengt. Het tweede bod is immers in strijd met de spelregels waartoe hij zich, ook jegens Klaagster verbonden heeft. In dit geval zijn die regels nog eens benadrukt door Klaagster in het bericht waarin zij haar finaal bedoelde bod deed. Haar voorwaarde “Wij willen daarnaast ook niet in een “tegen elkaar opbieden”-procedure gaan, maar uw collega verzekerde ons al dat jullie dit nooit doen” moet het voor de Makelaar onmiskenbaar hebben gemaakt dat het wat betreft Klaagster met de aanvaarding van haar bod ook ‘klaar’ zou zijn. Door het handelen van de Makelaar is Klaagster juist wel in een situatie van “tegen elkaar op bieden” geraakt.

4.15. De vraag rijst nu of de Makelaar dat eindspel wel zuiver heeft gespeeld. Het is al opmerkelijk dat de Makelaar na het bod van de Tweede Bieder zonder meer heeft meegewerkt aan het openbreken van de mondelinge afspraken. Dit handelen laat zich wellicht nog verdedigen of verklaren omdat de Verkoper hierdoor een meer opbrengst van € 7.600 zou verkrijgen. Dat zou passen bij een makelaar die het uitsluitende belang van zijn opdrachtgever wil dienen. Het is echter onbegrijpelijk dat diezelfde Verkoper niet toehapt op het bod van Klaagster dat immers nog eens € 11.900 hoger is. Het tuchtcollege heeft kennis genonmen vfan de volledige door de Maklaar overgelegde e-mail communicatie met zijn opdrachtgever. Uit niets blijkt evenwel dat de Makelaar zijn opdrachtgever heeft geadviseerd de kans op die meeropbrengst te grijpen. Had hij dat gedaan dan was hij niet in een klachtprocedure verzeild geraakt en zou hij twee partijen tevreden hebben gemaakt. Zijn opdrachtgever zou immers dan een meeropbrengst van € 19.500 hebben gerealiseerd, terwijl Klaagster de beschikking zou krijgen over de woning

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

van haar dromen al was het dan voor een meerprijs. Nu de Makelaar iedere redelijke verklaring van dit onbegrijpelijk verlopen biedproces achterweg heeft gelaten, kan het moeilijk anders zijn geweest dat van fair play in dit finale biedproces geen sprake is geweest. De Makelaar heeft daarmee ook in deze fase gehandeld in strijd met de VBO Beroeps- en Gedragscode.

4.16. Het tuchtcollege acht de klacht dan ook gegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Alles overziend zijn er in deze zaak tenminste twee benadeelden. Klaagster heeft niet de kans gekregen op faire wijze aan het biedproces deel te nemen. De opdrachtgever is ook benadeeld doordat de Woning niet voor de beste prijs is verkocht. Daarnaast heeft Beklaagde het aanzien van de makelaardij geschaad door een volstrekt verkeerde opvatting uit te dragen over datgene wat de meerwaarde van een makelaar behoort te zijn.

5.2. Bij een dergelijke opstelling kan niet worden volstaan met de maatregel van een berisping. Daarnaast zal het tuchtcollege een boete opleggen.

5.3. Nu de klacht gegrond zal worden verklaard, zal Beklaagde worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak.

5.4. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;

en legt Beklaagde op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. onder b en artikel 6.6. van het Reglement de maatregel op van:

- een berisping;
- betaling van een geldboete ten bedrage van € 2.000;
- betaling van een bedrag van € 1.800 als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak;

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

en verstaat:

- dat voornoemde bedragen uiterlijk 1 april 2020 dienen te zijn betaald;
- dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd;

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en mr. A.P. Hoogendoorn op 9 maart 2020 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann	mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
secretaris	voorzitter

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Bijlage 3 Uitspraak tuchtcollege – Online Bied Platform

Zaaknummer: 21-089

Datum uitspraak: 10 december 2021

Uitspraak

in de zaak van:

X.
wonende te Xxx,
Klager,
bijgestaan door Xxx wonende te Xxx,

tegen

Y.
h.o.d.n. Xxx,
gevestigd te Xxx,
Beklaagde.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Zaaknummer: 21-089
10 december 2021

---

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:

- de klacht van 23 juli 2021, met bijlagen;
- het verweer van 30 augustus 2021, met bijlagen;
- de repliek van 21 september 2021, met bijlagen; en
- de dupliek van 7 oktober 2021.

1.2. Gelet op de overheidsmaatregelen in verband met het Covid 19 virus alsmede de aard en omvang van de zaak en de gewisselde stukken, heeft de voorzitter toepassing gegeven aan artikel 5.6. van het Reglement. Dit brengt mee dat geen mondelinge behandeling van de klacht zal plaats vinden en dat de zaak wordt afgedaan op de stukken. De schriftelijke uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is als makelaar verbonden aan Xxx te Xxx. Beklaagde is lid van de VBO. Hierna zal Xxx worden aangeduid als het Makelaarskantoor. Xxx is geen VBO-lid maar is werkzaam op het kantoor van beklaagde als assistent-makelaar. Hierna zal Xxx worden aangeduid als de Makelaar.

2.2. Het Makelaarskantoor had de woning aan de Xxx xx te Xxx in de verkoop.

Klager had interesse in de woning en wenste een bod te doen. Aan Klager is, in opdracht van de verkoper van de Woning, gecommuniceerd dat de biedprocedure zou verlopen via het online platform The Next Bid en dat deze biedprocedure zou sluiten op 7 juli 2021 om 12:00 uur. Klager heeft om 12:07 uur (systeemkloktijd) een (laatste) bod van € 218.500 op de Woning gedaan. Naderhand bleek dat een derde om12:08 uur (systeemkloktijd) met een bod van € 220.000 Klager heeft overboden.

2.3. De biedingstool The Next Bid werkt met “anti-sniping” wat inhoudt dat de

looptijd met tien minuten wordt verlengd als een bieder in de laatste tien minuten voor de deadline een bod uitbrengt.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt Beklaagde dat hij tekort is gesloten in zijn zorgplicht jegens hem en jegens de verkoper van de Woning. Klager wijst in dit verband op het feit dat aan hem op geen enkele wijze inzichtelijkheid is gegeven in de voorwaarden en werkwijze van het onlinebiedingssysteem. Zo is niet aan Klager medegedeeld dat het onlinebiedingssysteem werkt volgens het platform The Next Bid en is ook niet vermeld dat er werd gewerkt met 'anti-sniping', aldus Klager. Ook stelt Klager dat de verkoper van de Woning niet op de hoogte was van de door het Makelaarskantoor gehanteerde werkwijze. In andere woorden, Klager is van mening dat Beklaagde heeft nagelaten om zijn biedingsproces open en transparant te maken. Beklaagde had bovendien zijn biedingssysteem met voorwaarden en volledige werkingswijze schriftelijk of per mail kunnen doen toekomen aan kandidaat-kopers.

3.2. Met betrekking tot het gebruik van 'anti-sniping' verwijt Klager Beklaagde voorts dat Beklaagde zonder uitleg en met de finish in het zicht de spelregels heeft veranderd. Op voorhand was aan klager immers niet doorgegeven dat er met 'antisniping' werd gewerkt. De bieding zou immers sluiten op 7 juli om 12:00.

3.3. Ook verwijt Klager Beklaagde dat Xxx, makelaar bij het Makelaarskantoor, hem op een kwetsende wijze heeft benaderd (hierna: Kantoorgenoot). Kantoorgenoot heeft Klager en zijn vader immers meerdere malen een slechte verliezer genoemd.

3.4. Gelet op het feit dat Beklaagde in gebreke is gebleven, niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht en de kantoorgenoot van Beklaagde Klager op een kwetsende wijze heeft benaderd eist Klager een boete ter hoogte van 20% van het door Klager gedane bod op de Woning. Deze boete dient te worden betaald aan Klager.

3.5. Beklaagde voert verweer waarop, hierna, voor zover van belang, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. VBO is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland en de klacht is tijdig ingediend. De klacht ziet op de gedragingen van Beklaagde, de Makelaar en andere medewerkers van het Makelaarskantoor in verband met de verkoop van een onroerende zaak, namelijk de Woning. Dit zijn gedragingen onder de vlag van het Makelaarskantoor dat door het lidmaatschap van Beklaagde als een VBO kantoor mag worden aangemerkt. De gedragingen van Makelaar vallen hierdoor onder de aan het VBO lidmaatschap verbonden tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van Beklaagde. Gelet op de begripsbepalingen die deel uitmaken van het tuchtreglement is de klacht ontvankelijk.

4.2. Het tuchtcollege begrijpt dat Klager vergoeding voor de schade wenst en die schade begroot op tweemaal de boete die gebruikelijk wordt verbonden aan de niet

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

nakoming van een koopovereenkomst met betrekking tot een onroerende zaak. Het tuchtcollege wijst erop dat het buiten zijn competentie valt te veroordelen tot een schadevergoeding. Wat betreft de geëiste schadevergoeding is de klacht dan ook niet ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Het tuchtcollege begrijpt dat het Klager met name gaat om het volgende:
a. omdat dit bij de eerste verkoopinformatie hierover niet was geïnformeerd was hij onaangenaam verrast zonder verdere uitleg te worden geconfronteerd met een onlinebiedproces;
b. dit biedproces hanteerde een verschuivend tijdstip waarop het biedproces werd gesloten, Klager werd hierover niet of onvoldoende geïnformeerd;
c. van de zijde van het Makelaarskantoor is niet naar behoren gecommuniceerd nadat Klager zijn ongenoegen had geuit over de gang van zaken sub a en sub b.

4.4. Het tuchtcollege ziet aanleiding eerst het onderdeel sub c te bespreken. De klacht ziet met name op de toonzetting van het gesprek dat Klager had naar aanleiding van zijn teleurstelling over het verloop van het onlinebiedproces. Met name noemt Klager hier dat hem werd verweten er met gestrekt been in te gaan en een slecht verliezer te zijn.

4.5. De door het Makelaarskantoor gekozen insteek verdient qua toonzetting zeker niet de schoonheidsprijs. Het tuchtcollege relateert dit wel aan de algehele toonzetting van de klacht zoals die door Klager in eerste instantie schriftelijk bij het Makelaarskantoor was ingediend (bijlage 1 bij de klacht). Hierin wordt nog voor het gesprek begonnen was gesteld dat het Makelaarskantoor ernstig tekortgeschoten is in haar zorgplicht, waaraan zonder terzake doende onderbouwing een vordering van € 21.850 wordt verbonden, dit onder de bedreiging dat indien niet wordt betaald, een klacht bij alle denkbare instanties zal worden ingediend. Ook in zijn correspondentie in het kader van deze klachtzaak bedient klager zich van een grove toonzetting, verdubbelt hij zonder goede grond zijn vordering en herhaalt hij bedreigingen in geval van niet betalen.

4.6. Tegen die achtergrond heeft Klager op dit onderdeel van de klacht zijn recht verspeeld. Onderdeel c van de klacht zal dan ook ongegrond worden verklaard.

4.7. De klachtonderdelen a en b splitst het tuchtcollege uit in de volgende voorvragen:

1. mag een verkoopmakelaar gedurende het verkoopproces de procedure aanpassen, bijvoorbeeld door over te gaan naar een systeem van inschrijvingen of een biedsysteem?

2. zo ja, mag dat dan ook een onlinesysteem zijn?

3. mag dat ook een systeem zijn dat het karakter heeft van een veiling bij opbod?

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

4. zijn er minimumeisen waaraan zo'n systeem moet voldoen?

4.8. Aan de hand van de antwoorden op deze voorvragen dient het tuchtcollege dan te beoordelen of de beide klachtonderdelen gegrond zijn.

4.9. Het tuchtcollege stelt voorop dat de klacht moet worden beoordeeld tegen de achtergrond van de huidige marktsituatie. Deze laat een beeld zien waarbij de verkopende zijde niet zelden wordt geconfronteerd met een bovenmatig groot aantal belangstellenden, die bovendien laten doorklinken dat zij wel boven de vraagprijs willen bieden en ook bereid zijn gunstige flankerende voorwaarden te bieden, zoals geen ontbindende voorwaarden ten aan zien van financiering of bouwkundige rapport of afname op een door verkoper gewenst flexibel tijdstip. De makelaardij1 pleegt daarop in te spelen door niet vast te houden aan het systeem waarbij wordt door onderhandeld met een of enkele gegadigden. Veelal wordt hierbij geopteerd voor een systeem van inschrijvingen of een biedsysteem. Het belang van de opdrachtgever van de verkopende makelaar is om een zo aantrekkelijk mogelijke combinatie van prijs en voorwaarden te krijgen speelt uiteraard een rol.

4.10. De makelaardij wordt daarbij wel verweten dat zij het spel niet eerlijk spelen. Zij zou het verkoopproces sturen waardoor de betreffende woning bijvoorbeeld wordt verkocht aan een bekende relatie of aan een gegadigde die vergezeld is van een aankoopmakelaar die in goed contact met de verkoopmakelaar staat. Kernpunt van de kritiek is dat het verkoopproces achteraf niet inzichtelijk is. Kort samengevat wordt de makelaardij gebrek aan transparantie verweten.

4.11. Hierop wordt wel ingespeeld door de makelaardij met een onlinebiedproces. Dit biedt het voordeel van een automatische vastlegging van het biedproces. Na sluiting van het proces kan dan aan de deelnemers inzicht worden gegeven in het biedverloop. Langs die weg kan meer transparantie worden geboden.

4.12. In het algemeen kent het online bieden twee verschijningsvormen. Enerzijds het model van een online inschrijving en anderzijds het model van een online veiling.

4.13. Het model van de online inschrijving bestaat feitelijk uit een digitale administratie waarin de voor de sluitingstijd gedane inschrijvingen worden bijgehouden. De verkoper krijgt na sluitingstijd inzage in de gedane biedingen en de daarbij horende voorwaarden en bepaalt – veelal geadviseerd door zijn makelaar – aan welke inschrijver hij het object gunt.

4.14. De online veiling is een digitale vorm van een verkoop bij opbod. Evenals bij een gewone veiling 'in de zaal' krijgt iedere gegadigde een gelegenheid een hoger bod uit te brengen na een eerder bod. Om dit ook bij de veiling in zijn digitale vorm mogelijk te maken, wordt automatisch na ieder bod de biedtermijn met een in de 'spelregels' vastgelegde periode verlengd. Dit verschuiven van het sluitingstijdstip duidt men wel aan als 'anti-sniping', hiermee wordt beoogd te voorkomen dat een deelnemer probeert op het allerlaatste moment zijn bod te doen in de hoop andere deelnemers de kans te

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

ontnemen zijn bod te overtroeven. Alle vormen van een digitale veiling, zowel van onroerende als van roerende zaken, kennen dan ook een vorm van een verschuivend definitief sluitingstijdstip. Ook bij de online veiling vindt na definitieve sluiting gunning plaats.

4.15. Met het oog op de hiervoor, 4.7, geformuleerde voorvraag sub 3 laat het tuchtcollege zich ook uit over de vraag of het ene systeem meer wenselijk is dan het andere. Het tuchtcollege onderkent dat het veilingsysteem, dus verkoop bij opbod, een onmiskenbaar prijsopdrijvend effect heeft. Ieder volgend bod moet immers hoger zijn dan het voorafgaande. Dit is weliswaar in het voordeel van de verkoper, veelal de opdrachtgever van de makelaar, maar gezien vanuit een algemeen maatschappelijk perspectief is dat onwenselijk en op de langere termijn ook niet in het belang van de makelaardij. Door een hoog prijsniveau gaat de markt als het ware op slot, de afzonderlijke transacties spelen zich af op een hoog prijsniveau, maar het aantal transacties neemt af.

4.16. Een ander bezwaar dat inherent is aan een veilingsysteem is dat de sluitingstijd kan verschuiven. Dat geeft onzekerheid over het aflooptijdstip en daarmee ook over het moment van gunning. Het tuchtcollege merkt wel op dat de extra tijd niet per se tien minuten behoeft te zijn, het kan ook korter. Samen met spelregels met betrekking tot een minimumbedrag waarmee het voorgaande bod moet worden overboden kan dit bezwaar worden verminderd.

De onder 4.7 genoemde voorvragen

4.17. Het tuchtcollege acht het zonder meer aanvaardbaar dat een makelaar bij een groter aantal belangstellenden voor het object overgaat tot een gestructureerd biedproces, bijvoorbeeld in de vorm van een inschrijving of een veilingsysteem.

4.18. Een biedproces mag zeker gedigitaliseerd proces zijn, met andere woorden een onlinesysteem. Het tuchtcollege doet zelfs die aanbeveling richting makelaardij, omdat een gedigitaliseerd proces meer waarborgen kan bieden op het vlak van transparantie en controleerbaarheid. Het tuchtcollege plaatst hier wel een kanttekening bij, immers ook met digitale systemen kan worden gerommeld. Dit brengt mee dat de beheerder van het onlinesysteem een derde moet zijn, niet de makelaar zelf of een beperkte groep samenwerkende makelaars. Het systeem dient ook een vorm van certificering te kennen, met name om te waarborgen dat na sluiting en gunning alle biedingen aan de deelnemers worden geopenbaard.

4.19. Zolang wettelijk of binnen de brancheorganisatie niet anders wordt bepaald staat het een makelaar vrij te kiezen voor een systeem van online veiling. Dat, zoals hierboven onder 4.15 en 4.16 is overwogen, dit niet het meest wenselijke systeem is doet daar niet aan af.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

4.20. Het systeem dient in elk geval de eerlijkheid en transparantie van het biedproces te waarborgen. In het algemeen acht het tuchtcollege beheer door derden en certificering noodzakelijk.

4.21. Het tuchtcollege wijst er met nadruk op dat een digitaal biedsysteem, deugdelijk en gecertificeerd, wellicht een oplossing biedt voor mogelijke oneerlijke interventie van de kant van de makelaar maar geen oplossing biedt voor oneerlijke kopers of verkopers. In het gunningsproces kunnen subjectieve factoren een rol spelen, verkopers kunnen zelfs geheel niet gunnen en opnieuw beginnen. Kopers voor wie de bedenktijd van toepassing is kunnen zelfs geheel van de koop afzien of ongestraft aan meerdere gelijktijdige biedprocessen meedoen. Ook als zij niet voornemens zijn zich zo te gedragen, staan zij al op achterstand ten opzichte van professionele kopers van wie de verkoper weet dat zij geen bedenktijd hebben.

De klachtonderdelen a en b

4.22. De voorgaande overwegingen brengen mee dat de klacht over het onverwacht geconfronteerd worden met een onlinebiedproces ongegrond is.

4.23. Aan de gekozen digitale veiling is onlosmakelijk een verschuivend sluitingstijdstip verbonden. Het tuchtcollege heeft de website van de makelaar geraadpleegd om te achterhalen in hoeverre op dit punt informatie wordt verstrekt. Het tuchtcollege had daar bepaald moeite mee en is van oordeel dat de informatie op dit punt beter zou moeten zijn. Voor gegrondverklaring van dit onderdeel van de klacht is het verzuim evenwel van onvoldoende gewicht. Het tuchtcollege weegt daartoe mee dat Klager wel degelijk zijn weg heeft gevonden naar de door de Makelaar georganiseerde digitale veiling. Naar eigen zeggen heeft hij kort voor de door hem verwachte sluitingstijd (van 12.00 uur) zijn bod geplaatst. Hij kreeg toen direct de mededeling dat aansluitend een nieuwe biedperiode van tien minuten zou starten. Volgens de systeemkloktijd van het biedsysteem heeft hij om 12.07 geboden. Een ander heeft één minuut later een hoger bod uitgebracht, waarna voor Klager opnieuw een bedenktijd van tien minuten is gestart. Dat Klager het niet heeft begrepen of niet heeft willen begrijpen dient voor zijn rekening te worden gelaten. Hij heeft uiteindelijk niet meer geboden.

4.24. De klacht is dan ook op onderdeel b ongegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Gelet de ongegrondverklaring van de klacht is er geen aanleiding voor het treffen van enige maatregel.

5.2. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen op 10 december 2021 door het Tuchtcollege Makelaardij

Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. A. Helmig en mr. A.P. Hoogendoorn en is ondertekend door de plaatsvervangend secretaris en de voorzitter.

mr. K. Muijsert mr. Chr.A.J.F.M. Hensen

plv.secretaris voorzitter

DocuSign Envelope ID: CE63CF5F-645B-4B0B-A4B6-DCFC890967D2

Bijlage 4 Klachtenprocedure NVM

Klachtenprocedure NVM

De makelaar: uw eerste aanspreekpunt

De NVM hanteert het standpunt dat een NVM Makelaar/Taxateur in eerste instantie de gelegenheid moet krijgen om klachten zelf op te lossen. De NVM gaat er daarom van uit dat u, voordat u zich met uw klacht tot de NVM wendt, uw klacht schriftelijk aan de makelaar bekend maakt. Omschrijf uw klacht helder en duidelijk en vermeld daarbij wat u verwacht van de makelaar.

Na ontvangst van uw klacht zal de makelaar onderzoeken wat de oorzaak is van de klacht. Ook wordt gekeken naar de oplossing die daarbij past. Soms kan direct een antwoord worden gegeven op uw brief. Het is ook mogelijk dat de makelaar meer tijd nodig heeft om de klacht te onderzoeken. De makelaar laat u dan weten binnen welke termijn u een reactie kunt verwachten.

NVM Klachtencoördinator

Bent u niet tevreden over de afhandeling van uw klacht door de makelaar, dan kunt u de klacht doorsturen aan de NVM, waar de klachtencoördinator u verder kan informeren over mogelijke vervolgstappen. Zo kan de klachtencoördinator u aangeven welke mogelijkheden u heeft om over uw klacht een oordeel te krijgen. Beoordeling is voorbehouden aan onafhankelijke instanties.

De klachtencoördinator behoudt zich het recht voor om te trachten in der minne een voor klager bevredigende oplossing te bereiken door partijen (weer) met elkaar in contact te brengen. Daarbij is het mogelijk dat uw correspondentie wordt doorgezonden naar de betrokken makelaar. Als deze stap niet meer mogelijk blijkt of als u hier geen prijs op stelt, dan wordt u verder geïnformeerd over de mogelijke vervolgprocedure.

Voor het indienen van een klacht bij de NVM is het belangrijk dat u uw klacht duidelijk omschrijft. Het is daarbij van belang dat u kopieën van alle tot dan gevoerde correspondentie, bewijzen en andere relevante stukken die de klacht ondersteunen aan uw brief toevoegt. Tevens dient u in uw klacht de volgende gegevens te vermelden: uw naam en telefoonnummer, de naam van de betreffende makelaar en de naam en adresgegevens van het betreffende kantoor. U kunt uw klacht met stukken zenden aan klachtencoordinator@nvm.nl.

Beoordeling van uw klacht

De NVM kent twee verschillende vervolgprocedures om een kwestie ter beoordeling voor te leggen. Is er sprake van een betalingsgeschil tussen u en uw NVM Makelaar/Taxateur dan kan dit voorgelegd worden aan de Geschillencommissie Makelaardij. Deze geschillencommissie spreekt een bindend advies uit. Meer informatie over de Geschillencommissie Makelaardij is te vinden op www.degeschillencommissie.nl. Via deze website is het mogelijk het geschil online aan te melden en uitspraken te raadplegen.

Gaat uw klacht over de handelwijze van een NVM lid of NVM Makelaar/Taxateur dan kan dit tuchtrechtelijk worden beoordeeld door de Raad van Toezicht. Uitspraken van Raden van Toezicht en Centrale Raad van Toezicht zijn te raadplegen in het jurisprudentieregister op www.nvmtuchtrechtspraak.nl. Aan de verschillende vormen van klachtenbeslechting kunnen voor u kosten verbonden zijn. In onderstaand schema vindt u hier een overzicht van.

NVM Klachtencoördinator	**Informatie, zo mogelijk in der minne oplossen en doorverwijzen - geen kosten**	
Instantie	**Eerste aanleg**	**Hoger beroep**
Geschil (De Geschillencommissie, consument)	€ 77,50	Niet van toepassing
Geschil (De Geschillencommissie, professional)	€ 500,- (ex BTW)	Niet van toepassing
Tuchtzaak (Raad van Toezicht)	€ 100,-	€ 200,-