

Algemene Voorwaarden en Tarieven De Heul Vastgoed

De Algemene Voorwaarden en Tarieven De Heul Vastgoed zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen De Heul Vastgoed en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden en tarieven welke door beide partijen schriftelijk dienen te zijn overeengekomen.

In de Algemene Voorwaarden en Tarieven De Heul Vastgoed wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht geeft en onder De Heul Vastgoed: de besloten vennootschap De Heul Vastgoed B.V. h.o.d.n. De Heul Vastgoed ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 37164236.

Algemene inkoop- of ander voorwaarden van de opdrachtgever zijn niet van toepassing op de rechtsverhouding tussen De Heul Vastgoed en opdrachtgever en worden reeds thans uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Alle opdrachten worden met terzijdestelling van de artikelen 7:404 en 7:404 lid 2 BW uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door De Heul Vastgoed

I. Algemene Bepalingen.

1. Deze algemene voorwaarden en tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

2. De Heul Vastgoed voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit. Tenzij anders overeengekomen mag De Heul Vastgoed de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door derden laten uitvoeren. Bij het inschakelen van derden zal De Heul Vastgoed zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. De Heul Vastgoed is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.

3. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan De Heul Vastgoed verschuldigd zijn.

4. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop De Heul Vastgoed van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.

5. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze algemene voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en De Heul Vastgoed anders overeenkomen.

Opdrachtgever en De Heul Vastgoed kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.

6. Bij niet, niet tijdige of niet volledige betaling door de opdrachtgever van enig door hem verschuldigd bedrag, is hij met ingang van de vervaldatum van de betreffende factuur van rechtswege in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist. Vanaf dat moment is de opdrachtgever tevens een vertragingsrente van 1 % per maand verschuldigd over het openstaande factuurbedrag.

Alle kosten, zowel in als buiten rechte, de kosten van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, die De Heul Vastgoed moet maken ten gevolge van het niet nakomen door de opdrachtgever van zijn betalingsverplichtingen, zijn voor rekening van de opdrachtgever. De buitengerechtelijke incassokosten van De Heul Vastgoed, te berekenen over het te incasseren bedrag, worden vastgesteld op 15 % van de hoofdsom.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten.

Opdracht

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.

2. De Heul Vastgoed draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.

3. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

3.1 Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

3.2 Partijen zullen zich gedurende de duur van de Opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft.

3.3 De Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen door De Heul Vastgoed redelijkerwijs benodigd om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de Wwft.

3.4 Data Privacy

3.4.1 Indien de door Opdrachtgever aan De Heul Vastgoed in het kader van de uitvoering van de overeenkomst ter beschikking te stellen documenten en/of andere gegevensdragers persoonsgegevens als bedoeld in de Algemene Verordening Gegevensbescherming ("AVG") bevatten, dient Opdrachtgever De Heul Vastgoed hiervan vooraf schriftelijk in kennis te stellen en zullen Partijen een separate Verwerkersovereenkomst sluiten die samen met deze Voorwaarden integraal onderdeel uitmaken van de Opdrachtbevestiging gesloten tussen Partijen. In beginsel zal deze Verwerkersovereenkomst voor dezelfde duur aangegaan worden als de duur bepaald in de Opdrachtbevestiging, tenzij het artikelen betreft die gezien hun aard besteed zijn om voortgezet te worden na het einde van de Opdrachtbevestiging.

3.4.2 Tenzij anders bepaald door het toepasselijke recht of indien Partijen schriftelijk afwijkende afspraken overeengekomen zijn, verplicht De Heul Vastgoed zich, na een kennisgeving als bedoeld in artikel 16.1 van deze Voorwaarden:

-Persoonsgegevens nimmer aan derden te verstrekken, dan wel een derde daartoe toegang te geven;

-Persoonsgegevens uitsluitend te verwerken in het kader van het doel van de Opdrachtbevestiging en uitsluitend voor de doeleinden als omschreven in de Opdrachtbevestiging en/of in deze Voorwaarden;

-Bij de verwerking van persoonsgegevens de algemene verordening gegevensbescherming ("AVG") in acht te nemen en alleen die persoonsgegevens te verstrekken die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de Opdracht.

3.4.3 De verstreckende Partij vrijwaart De Heul Vastgoed tegen alle aanspraken die direct, danwel indirect, voortvloeien uit het niet juist of tijdig nakomen van haar verplichtingen uiteengezet in dit artikel, waaronder in ieder geval de niet juiste aanlevering van Persoonsgegevens zoals vermeld in dit artikel.

Zonder af te doen aan eerder vermelde, zal De Heul Vastgoed Opdrachtgever ervan op de hoogte stellen als zij heeft vastgesteld dat zij Persoonsgegevens heeft ontvangen waarvan zij meent dat zij deze niet mag verwerken op grond van gemaakte afspraken en/of AVG en zal Opdrachtgever hiervan op de hoogte stellen. In navolging hiervan zullen Partijen gezamenlijk bepalen welke acties er ondernomen dienen te worden om deze dossiers op te schonen. De Heul Vastgoed zal enkel dan aanvangen met dergelijke werkzaamheden nadat er een schriftelijk akkoord is ontvangen van de andere partij op de hiermee gemoeide kosten.

4. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- advies over een het voeren van onderhandelingen;
- begeleiden bij de afwikkeling.

5. De Heul Vastgoed onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat De Heul Vastgoed aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt De Heul Vastgoed met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met De Heul Vastgoed wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever De Heul Vastgoed terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever De Heul Vastgoed de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is De Heul Vastgoed bevoegd om te kiezen.

6. De opdracht als zondanig houdt geen volmacht aan De Heul Vastgoed in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.

7. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die De Heul Vastgoed bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan De Heul Vastgoed behoudens in het geval met De Heul Vastgoed schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. De opdrachtgever brengt buiten De Heul Vastgoed om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook een onderhandelingen. De opdrachtgever is gehouden om kandidaten door te verwijzen naar De Heul Vastgoed.

8. Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:

- vervulling;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door De Heul Vastgoed.

De Heul Vastgoed heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door De Heul Vastgoed is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
verstoring van de relatie tussen De Heul Vastgoed en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16.

10. Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

11-14 Gereserveerd.

Courtage

15. De opdrachtgever is De Heul Vastgoed courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur of verhuur in plaats van verkoop). Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door De Heul Vastgoed verleende diensten.

16. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.7 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van De Heul Vastgoed aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop De Heul Vastgoed de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.

17. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van De Heul Vastgoed op courtage onverlet.

18. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen De Heul Vastgoed en de opdrachtgever zijn overeengekomen.

19. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

20. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.

21. Ingeval De Heul Vastgoed door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

22. Met inachtneming van het bepaalde in artikel II. 17 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst ongeacht of de overeenkomst een ontbindende en/of opschortende voorwaarde bevat.

Kosten

23. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die De Heul Vastgoed in het kader van de opdracht ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Eén en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

24. Onverminderd het artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan De Heul Vastgoed een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste € 1.000,- te vermeerderen met BTW.

25. Opdrachtgever en De Heul Vastgoed kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.

26. Indien De Heul Vastgoed ingevolge van het bepaalde in artikel II.5 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan De Heul Vastgoed een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.

27-30 Gereserveerd.

III. Taxatie.

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien bij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van De Heul Vastgoed én de opdrachtgever het verschuldigde honorarium aan De Heul Vastgoed heeft voldaan, mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). De Heul Vastgoed aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.

3. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers en niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

IV. Overige voorwaarden.

1. Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en De Heul Vastgoed is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.

2. In geval van een collegiale-opdracht is De Heul Vastgoed niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(s)(kantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale-opdracht prevaleren deze algemene voorwaarden boven die van de collega-makelaar.

3. Iedere aansprakelijkheid van De Heul Vastgoed is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op De Heul Vastgoed wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

V. Tarieven.

Tarieven voor dienstverlening

1. Alle tarieven en bijkomende kosten zijn, tenzij anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

2. Het tarief voor dienstverlening bedraagt € 150,- per uur, exclusief BTW.

3. Een opdracht tot verhuur waarbij de courtage mede afhankelijk is van de duur van de te sluiten huurovereenkomst wordt in dit verband gerekend als een opdracht tot verhuur voor vijf jaar. Volgt uit de opdracht een beoogde duur van minder dan vijf jaar en is die duur redelijkerwijs te bepalen, dan wordt van die duur uitgegaan.

4-10. Gereserveerd.

Tarieven bij koop en verkoop

11. In geval van overeenkomsten van koop en verkoop wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als in artikel 13 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels.

12. Onder koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Over de kosten en rechten die op de overdracht vallen (zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten) wordt geen courtage berekend. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.

13. De in artikel 11 bedoelde courtage is bij een koopsom:

tot € 500.000,-	2% met een minimum van € 2.000,-
van € 500.000,-	€ 10.000,- + 1,75% over het meerdere boven
tot € 2.500.000,-	€ 500.000,-
van € 2.500.000,-	€ 45.000,- + 1,50% over het meerdere boven

tot € 5.500.000,–	€ 2.500.000,–
van € 5.500.000,–	€ 45.000,– + 1,50% over het meerdere boven
En hoger	€ 5.000.000,–

14. Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de koopsom bestaat uit een lijfrentevergoeding, wordt de courtage berekend over de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegerekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

15. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken worden de courtage berekend over het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen, dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijken, bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.

16. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond, wordt de courtage berekend over de koopsom, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis (canon).
Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en De Heul Vastgoed afspreken dat de courtage vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

17. Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van de appartementsrecht(en).

18. Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van de desbetreffende lidmaatschapsrecht(en) of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.

19. Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap, wordt de courtage berekend over de, blijkens het desbetreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.

20. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten:

- van ruilkoop;
 - van huurkoop;
 - van koop en verkoop op afbetaling;
 - van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten(economische overdracht);
- tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal met dien verstand dat de courtage wordt berekend als volgt:
- bij ruilkoop over de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;
 - bij huurkoop en koop en verkoop op afbetaling en bij een niet of niet zonder meer tot -eigendomsoverdracht verplichtende koop en verkoop, over de koopsom;
- bij het vestigen van een recht van erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.

21. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijv. in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijv. goodwill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten, zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen, dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10%.

Indien er sprake is van een horecaobject bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed:

tot € 25.000,-	€ 2.500,-
----------------	-----------

van € 25.000,-	€ 2.500,- + 7% over het meerdere boven
----------------	--

tot € 50.000,-	€ 25.000,-
----------------	------------

van € 50.000,-	€ 4.250,- + 6% over het meerdere boven
----------------	--

tot € 125.000,-	€ 50.000,-
-----------------	------------

van € 125.000,-	€ 8.750,- + 5% over het meerdere boven
-----------------	--

En hoger	€ 125.000,-
----------	-------------

Tarieven bij huur en verhuur

22. In geval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel V 24 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

23. Onder de huursom wordt verstaan de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met huurvrije periode en eventueel andere aan de huurder verstrekte kortingen. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze bij de huursom inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.

Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de nationale munteenheid, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop deze betrekking heeft.

24. De in artikel 22 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar is de courtage bij een huursom:

tot € 100.000,-	16% met een minimum van € 2.000,-
van € 100.000,-	€ 16.000,- + 14% over het meerdere boven
tot € 250.000,-	€ 100.000,-
van € 250.000,-	€ 37.000,- + 12% over het meerdere boven
tot € 500.000,-	€ 250.000,-
van € 500.000,-	€ 67.000,- + 10% over het meerdere boven
en hoger	€ 500.000,-

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:

0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven, verminderd met 0,6% van het courtage percentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.

25. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar, behalve in het kader van de in artikel 24 bedoelde kortingsregeling.

Overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar, die voorzien in verlenging door optie of anderszins, worden voor de berekening van de courtage beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar of zoveel minder als overeenstemt met een in de overeenkomst voorziene einddatum.

In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optiejaar of jaren van stilzwijgende verlenging, hebben geen invloed op de hoogte van de courtage.

In geval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan een jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van deze periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt de courtage berekend naar de maatstaven als ware de overeenkomst aangegaan voor een jaar.

26. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- pachtovereenkomsten;
- huur-ruilovereenkomsten;
- overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
- andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

27. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 24 verschuldigde bedrag. Onder wederinhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst c.q. het aanpassen van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde

partijen met betrekking tot hetzelfde object. Indien ingevolge de gesloten huurovereenkomst de huurder het recht heeft om ruimte bij te huren en van dit recht gebruik maakt, wordt ook over dit deel courtage in rekening gebracht.

28. Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van De Heul Vastgoed moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd, overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop.

29. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht en verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel 21.

30. Indien, op welke wijze dan ook, de huidige huurder van haar resterende huurverplichtingen wordt ontslagen, is de opdrachtgever aan De Heul Vastgoed courtage verschuldigd overeenkomstig de geldende tarieven. In geval van afkoop van de resterende huurverplichtingen wordt de courtage berekend conform het bepaalde in artikel 24, waarbij wordt uitgegaan van de actuele huursom in het jaar van afloop.

31. Wordt de huursom, bedoeld in artikel 23, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxaties juist acht.

32. In alle gevallen geldt een minimumcourtage van € 2.000,--.

33-50 Gereserveerd.

Tarieven bij taxatie

51 De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat tussen opdrachtgever en opdrachtnemer is overeengekomen.

52. Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel III.1, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd berekend overeenkomstig de door De Heul Vastgoed bestede uren en het uurtarief conform artikel V.2. Van een verderstreckende opdracht is onder meer sprake als het getaxeerde uitvoerig dient te worden beschreven of opgemeten, marktgegevens moeten worden weergegeven en geanalyseerd, het waardeoordeel nader moet worden toegelicht, de gevonden waarde aan de hand van één of meer methodieken moet worden verantwoord, berekeningen moeten worden gemaakt ten aanzien van de vermoedelijke kosten in verband met de onderhoudstoestand of verbouwing, beschouwingen moeten worden gegeven omtrent diverse gebruiksmogelijkheden of toekomstverwachtingen.

53. De taxateurs van ons kantoor verrichten hun diensten, het uitvoeren van een taxatie, in principe per uur en hanteren gedifferentieerde tarieven. Daarom is het in beginsel niet mogelijk om per dienst, taxatie, een vaste prijs af te spreken. In uitzonderingsgevallen wordt soms van die lijn afgeweken. Per taxatie worden met de cliënt afspraken gemaakt welke taxateur of taxateurs in de taxatie zal c.q. zullen optreden.

Voor algemene kantoorkosten wordt daarnaast een bedrag van 6 % van het honorarium in rekening gebracht, alsmede verschotten die specifiek voor een bepaalde zaak gemaakt zijn (koerierskosten, reiskosten, kosten van voor bijstand ingeschakelde derden, e.d.). Ook voor een eerste oriënterend gesprek (intakegesprek) worden kosten in rekening gebracht tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.

54. Bij een taxatie van de herbouwaarde van een onroerende zaak, al dan niet in verband met artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek, is het tarief minimaal € 1.000,-. Vergt de taxatie in verhouding tot de gebruikelijke gang van zaken meer tijd, aandacht of inspanning, dan wordt de extra tijd in rekening gebracht, één en ander na overleg en goedkeuring van de opdrachtgever.

55. Een taxatie wordt gerapporteerd per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.

56. Bij een taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening gebracht.

57. Bij een hertaxatie binnen drie jaar – bij een hertaxatie ten behoeve van de jaarrekening binnen vijf jaar – wordt 75% van het tarief, met een minimum van € 1.000,- in rekening gebracht. Wanneer is overeengekomen dat periodiek hertaxaties worden uitgevoerd, wordt de tweede en de volgende hertaxatie naar gelang de lengte van de periode tussen twee opeenvolgende hertaxaties, een percentage van het tarief in rekening gebracht, en wel als volgt:

bij een periode van een jaar of korter: 20%;

bij een periode langer dan een jaar, maar niet langer dan twee jaar: 30%;

bij een periode langer dan twee jaar, maar niet langer dan drie jaar: 40%;

bij een periode langer dan drie jaar, maar niet langer dan vier jaar: 50%;

bij een periode langer dan vier jaar, maar niet langer dan vijf jaar: 60%.

Onder hertaxatie wordt in dit verband verstaan taxatie door De Heul Vastgoed van een onroerend goed dat na een voorgaande taxatie door De Heul Vastgoed van dezelfde soort waarde voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd en dat sinds de voorgaande taxatie geen ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan.

Als er wel ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden wordt het tarief normaal berekend over de nieuwe getaxeerde waarde.

58. Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde makelaar verrichte taxatie ten behoeve van de desbetreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig de door De Heul Vastgoed bestede uren en het uurtarief conform artikel V.2, met een minimum van € 250,- voor elke inspectie. Heeft De Heul Vastgoed niet een voorgaande taxatie verricht, dan wordt de eerste inspectie het halve taxatietarief berekend met een minimum van € 250,-.

59. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd, is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd. Dit honorarium is gelijk aan 75% van het honorarium indien de opdracht wel zou zijn uitgevoerd.

60. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

61-70 Gereserveerd,

Tarieven bij onteigening

71. Voor het verlenen van diensten met betrekking tot een onteigening gelden de tarieven overeenkomstig artikel V.13.

72. Het honorarium wordt per hierna onderscheiden stadium volgtijdelijk berekend en gefactureerd.

- i. na gereedkomen van de definitieve rapportage wordt het tarief berekend en gefactureerd op basis van 50% van de getaxeerde totale onteigeningsschadeloosstelling;
- ii. na overeenstemming tussen koper en verkoper wordt het tarief berekend en gefactureerd op basis van 100% van de overeengekomen onteigeningsschadeloosstelling onder aftrek van het onder artikel 72i reeds berekende en gefactureerde honorarium.

73. Ongeacht het bereikte eindresultaat tussen koper en verkoper zal het honorarium nimmer minder bedragen dan het onder 72i reeds berekende en gefactureerde honorarium.

74-80 Gereserveerd.



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

Vooraf

De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers zijn vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van februari 2023.

Soms verklaren anderen dan NVM-leden de Algemene Voorwaarden NVM op hun werkzaamheden van toepassing. Omdat in zulke gevallen elke binding met de NVM ontbreekt, kan de NVM daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen en kan geen beroep op de NVM en haar organen worden gedaan. Bij het NVM-bureau is informatie betreffende de NVM verkrijgbaar.

Met vragen over de Voorwaarden, het ledenbestand (bijvoorbeeld of een bemiddelaar lid is van de NVM) enzovoorts kunt u terecht bij het NVM-bureau. Het is ook het aangewezen contactadres voor eventuele klachten of geschillen.

Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
Telefoon 030 6085185



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

Inhoud

I Algemene bepalingen

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

III Taxatie

IV Geschillenregeling en branchegarantie

V Branchegarantie nakoming bindende adviezen

I. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland, tenzij de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument)*. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die het NVM-lid vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe door de NVM aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door het NVM-lid aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.

*Op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en een NVM-lid gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken behoren de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing verklaard te worden.

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.
2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts-)persoon, is ieder van de opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan het NVM-lid verschuldigd zijn.
3. Indien het NVM-lid een (rechts-)persoon beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan het NVM-lid gericht stuk, heeft het NVM-lid geen recht op betaling van courtage, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
4. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door
 - a. vervulling door het NVM-lid;
 - b. teruggaaf door het NVM-lid;
 - c intrekking door de opdrachtgever.

Ad a: Het NVM-lid heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.

Ad b: Teruggaaf van de opdracht door het NVM-lid is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.10, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen NVM-lid en opdrachtgever.

Ad c: Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop het NVM-lid respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling inzake het intrekken of teruggeven ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16.



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop het NVM-lid van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.

6. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;
- begeleiding bij de afwikkeling.

7. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan het NVM-lid in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.

Opdrachtnemer

8. Het NVM-lid zorgt ervoor dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van het NVM-lid, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.

9. Het NVM-lid voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en in het belang van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag het NVM-lid de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

10. Het NVM-lid onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds een opdracht heeft van een andere opdrachtgever.

Vloeit uit een lopende opdracht voort dat het NVM-lid aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt het NVM-lid met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. Het NVM-lid opent dit overleg in ieder geval zodra het stadium van onderhandelingen tussen de betreffende opdrachtgevers wordt bereikt. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel teruggeven van een van de opdrachten.



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

Bij het overleg stelt het NVM-lid tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of teruggegeven een collega-vastgoeddeskundige inschakelt. Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van hetzelfde NVM-lid een overeenkomst tot stand, dan kan het NVM-lid in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op courtage ontleen.

Opdrachtgever

11. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die het NVM-lid bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan het NVM-lid behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten het NVM-lid om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.

12. Indien een opdrachtgever aan verschillende NVM-leden opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze NVM-leden overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze NVM-leden daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

Courtage

13. Het honorarium wordt vastgelegd in de opdracht tot dienstverlening. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

14. De opdrachtgever is aan het NVM-lid courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door het NVM-lid verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever-koper of -huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.

15. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

16. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel II.11 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van het NVM-lid aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop het NVM-lid de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

17. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van het NVM-lid op courtage onverlet. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

18. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen NVM-lid en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16 ontstaat na het einde van de opdracht, bedraagt de courtage een naar redelijkheid vast te stellen deel van het tarief.

19. Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachts- en omzetbelasting, is geen courtage verschuldigd tenzij in de opdracht tot dienstverlening anders is overeengekomen.

20. Ingeval het NVM-lid door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

21. Met inachtneming van het bepaalde in artikel II.17 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

22. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en NVM-lid anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en NVM-lid kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

Kosten

23. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die het NVM-lid ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient het NVM-lid tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

24. Onverminderd het in artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan het NVM-lid een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

25. Opdrachtgever en NVM-lid kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.

Koop en Verkoop

26. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de koopsom, wordt onder koopsom verstaan:

- a) Het bedrag dat koper en verkoper als zodanig overeenkomen. b) Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de tegenprestatie bestaat uit een lijfrentevergoeding: De waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting;
- c) Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken: Het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijvende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met uitzondering van omzetbelasting;
- d) Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond: Het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis;
- e) Bij koop en verkoop van appartementsrechten: De koopsom van het appartementsrecht;
- f) Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen: De koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening;
- g) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: De, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap;
- h) Bij ruilkoop: De gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;

27. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten

- a) van ruilkoop;
- b) van huurkoop;



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

- c) van koop en verkoop op afbetaling;
- d) van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
- e) tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.

28. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt onder koopsom mede verstaan de koopsom van deze zaken en vermogensrechten.

Huur en Verhuur

29. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, wordt onder huursom verstaan:

- a) de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar;
- b) Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de inflatie: het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben;
- c) Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: Het bedrag dat het NVM-lid eigen taxaties marktconform acht.

30. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar. Overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar die voorzien in verlenging door optie of anderszins, worden voor de berekening van de courtage beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar of zoveel minder als overeenstemt met een in de overeenkomst voorziene einddatum. In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage.

31. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- a) pachtovereenkomsten;
- b) huur-ruilovereenkomsten;
- c) overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- d) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
- e) andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

32. Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van het NVM-lid moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

33. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht en verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan is daarover courtage verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

III. Taxatie

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel over een onroerende zaak en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

2. Het rapport omvat onder meer de naam van de opdrachtgever, een omschrijving van het getaxeerde, de kadastrale gegevens, het waardebegrip, het waardeoordeel, eventueel bijzondere omstandigheden waarmee bij dit waardeoordeel rekening is gehouden, referentieobjecten, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.

3. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Het NVM-lid aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan het NVM-lid heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat het NVM-lid ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Het NVM-lid stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.

4. Bij een opdracht aan meer NVM-leden gezamenlijk brengen deze NVM-leden gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de NVM-leden er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.

Tarief

5. Het tarief wordt vastgelegd in de opdracht tot dienstverlening en/of de opdrachtvoorwaarden.

6. Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.

7. Bij taxatie ingevolge een aan meer NVM-leden verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder NVM-lid in rekening gebracht.

8. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan het NVM-lid een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

9. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

IV Geschillenregeling en branchegarantie

1. Geschillen tussen het NVM-lid en zijn opdrachtgever over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door het NVM-lid te leveren of geleverde diensten, kunnen zowel door de opdrachtgever als door het NVM-lid worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Makelaardij, Bordewijklaan 46, 2591 XR Den Haag (www.degeschillencommissie.nl).

2. Ten aanzien van geschillen over aansprakelijkheid voor schade is de geschillencommissie slechts bevoegd indien deze een financieel belang van 10.000 euro niet te boven gaan.

3. Een geschil wordt door de Geschillencommissie slechts in behandeling genomen, indien de opdrachtgever zijn klacht eerst volledig en duidelijk omschreven bij het NVM-lid heeft ingediend.

4. Nadat de klacht bij het NVM-lid is ingediend, moet het geschil uiterlijk drie maanden na het ontstaan daarvan bij de Geschillencommissie aanhangig worden gemaakt.

5. Wanneer de opdrachtgever een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, is het NVM-lid aan deze keuze gebonden. Indien het NVM-lid een geschil aan de Geschillencommissie wil



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

voorleggen, moet hij de opdrachtgever schriftelijk of in een andere passende vorm vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. Het NVM-lid dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken.

6. De Geschillencommissie doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. Het reglement van de Geschillencommissie wordt desgevraagd toegezonden. De beslissingen van de Geschillencommissie geschieden bij wege van bindend advies. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.

7. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

V Branchegarantie nakoming bindende adviezen

1. De NVM staat tegenover de opdrachtgever borg voor de nakoming van het door de geschillencommissie uitgebrachte bindend advies tot maximaal 10.000 euro, voor het meerdere heeft de NVM een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het NVM-lid het bindend advies nakomt, tenzij het bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing wordt voorgelegd aan de rechter en het vonnis waarbij de rechter het bindend advies onverbindend verklaart in kracht van gewijsde is gegaan.

2. Situaties van surseance van betaling en faillissement zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet ter zitting is behandeld. Situaties van bedrijfsbeëindiging zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet aanhangig is gemaakt.

3. De opdrachtgever kan schriftelijk een beroep doen op de nakomingsgarantie nadat aantoonbaar is gebleken dat het NVM-lid het bindend advies niet zelf nakomt, noch het bindend advies binnen 2 maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter voorlegt. De uitbetaling van het bedrag geschiedt binnen een termijn van één kalendermaand na ontvangst van het beroep onder voorwaarde dat de opdrachtgever zijn vordering op het NVM-lid aan de NVM heeft overgedragen.

Overgangsbepalingen

wijziging van 19 mei 2000

1. De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 juli 2000. Voor opdrachten en dienstverlening, lopend op 30 juni 2000 blijft de op dat moment geldende tekst van Voorwaarden NVM 2000 van toepassing, met dien verstande dat de leden bevoegd zijn voor deze opdrachten en dienstverlening de nieuwe tekst toe te passen, indien dit voor de cliënt gunstiger is, of deze daarmee uitdrukkelijk instemt.



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Februari 2023

2. Het algemeen bestuur is bevoegd om indien het dat in het belang van de NVM acht, de tekst van Voorwaarden NVM 2000 te wijzigen.

wijziging van 23 augustus 2001

De bij deze aangebrachte wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2002. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 blijven onverkort van toepassing.

wijziging van 7 augustus 2003

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 september 2003. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 en 23 augustus 2001 blijven onverkort van toepassing.

wijziging van 9 december 2005

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 15 februari 2006. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001 en 7 augustus 2003 blijven onverkort van toepassing.

wijziging van 16 december 2010

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 februari 2011. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001, 7 augustus 2003 en 9 december 2005 blijven onverkort van toepassing.

wijziging van 26 oktober 2022

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 februari 2023. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001, 7 augustus 2003 en 9 december 2005 blijven onverkort van toepassing.

Aldus vastgesteld en als de leden bindend reglement aangewezen in de ledenvergadering van de NVM van 19 mei 2000, gewijzigd (art. VI.4) bij besluit van het algemeen bestuur van 23 augustus 2001 ingaande 1 januari 2002, vervolgens gewijzigd (art. II.9 en II.17) bij besluit van het algemeen bestuur van 7 augustus 2003, ingaande 1 september 2003, vervolgens gewijzigd (titel, voorwoord en artikel I.1) bij besluit van het algemeen bestuur van 9 december 2005, ingaande 15 februari 2006, vervolgens gewijzigd (artikel VI en VII) bij besluit van het algemeen bestuur van 16 december 2010, ingaande 1 februari 2011. Vervolgens gewijzigd bij besluit van het algemeen bestuur op 26-10-2022, ingaande 1 februari 2023.