



Algemene Voorwaarden Bedrijfsmatig Vastgoed

Versie Vastgoed Pro 11.2012

Inhoud

Deel 1	Algemene Voorwaarden	2
Deel 2	Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	2
	Courtage.....	4
	Overige kosten.....	4
	Koop en Verkoop.....	5
	Huur en Verhuur	6
Deel 3	Taxatie	7
Deel 4	Vastgoedmanagement	8
Deel 5	Geschillen en klachten.....	8
Deel 6	Aanvullende Voorwaarden	10





Deel 1. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening aan professionele opdrachtgevers met betrekking tot landelijk vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en vastgoed met bestemming wonen in Nederland. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. Deze voorwaarden zijn nadrukkelijk niet van toepassing op dienstverlening aan consumenten met betrekking tot onroerende zaken. Voor dienstverlening aan consumenten wordt verwezen naar de Algemene Consumentenvoorwaarden van de VastgoedPRO.
3. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
4. De makelaar-taxateur voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar-taxateur de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
5. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan de makelaar-taxateur verschuldigd zijn.
6. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop de makelaar-taxateur van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II 24 is van overeenkomstige toepassing.
7. Ingeval van faillissement of surséance van betaling van de opdrachtgever, is de makelaar-taxateur gerechtigd de tussen hem en opdrachtgever bestaande overeenkomst, voor zover deze nog niet is uitgevoerd, met onmiddellijke ingang te beëindigen. Overeengekomen kosten aan derden, zoals advertentiekosten, kunnen in rekening worden gebracht.
8. 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 makelaar-taxateur anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en makelaar-taxateur kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
9. 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 de makelaar-taxateur 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 de geschillencommissie of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.
10. Opdrachtgever en makelaar-taxateur kunnen de wijze en/of het tijdstip van afrekening in de opdracht nader overeenkomen.

Deel 2: Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

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. De makelaar-taxateur draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van de makelaar-taxateur, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Een opdracht dient schriftelijk te worden vastgelegd. Bij ontbreken daarvan heeft de makelaar-taxateur geen recht op betaling van honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van een opdracht alsnog kan bewijzen.





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;
 - 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.
5. De makelaar-taxateur onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat een makelaar-taxateur 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 de makelaar-taxateur met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. De makelaar-taxateur 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 beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt de makelaar-taxateur tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of beëindigd een collega- vastgoeddeskundige inschakelt. Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van dezelfde makelaar-taxateur een overeenkomst tot stand, dan kan de makelaar-taxateur 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.
6. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan de makelaar-taxateur 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 makelaar-taxateur 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 makelaar-taxateur behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten zijn makelaar-taxateur om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Indien in strijd met dit artikel een overeenkomst tot stand komt, is de opdrachtgever courtage verschuldigd.
8. Indien een opdrachtgever aan verschillende makelaar-taxateurs opdracht geeft met betrekking tot hetzelfde object, dienen de makelaar-taxateurs, als zij met dit feit bekend zijn, een onderlinge afspraak te maken over de verdeling van de courtage en moeten met de opdrachtgever afspraken worden gemaakt over de externe kosten. Gebeurt dit niet, dan is de opdrachtgever aan elke makelaar-taxateur courtage en externe kosten verschuldigd.
9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door
 - vervulling door de makelaar-taxateur;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door de makelaar-taxateur.De makelaar-taxateur 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.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop de makelaar-taxateur 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.

10. – 14. Gereserveerd



**Courtage**

15. De opdrachtgever is aan de makelaar-taxateur 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 de makelaar-taxateur 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.
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 makelaar-taxateur aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en 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 de makelaar-taxateur 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 andere makelaar-taxateur 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 redenen niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van de makelaar-taxateur 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 de 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 makelaar-taxateur en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II 16 ontstaat na het einde van de opdracht, de makelaar-taxateur nauwelijks werkzaamheden heeft verricht en de opdrachtgever daar niet of nauwelijks voordeel van heeft gehad, bedraagt de courtage een naar redelijkheid vast te stellen deel van het tarief.
19. 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.
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 makelaar-taxateur 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.
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.
- 22a. De makelaar-taxateur kan deeldiensten aanbieden, waarvoor een apart tarief tussen makelaar-taxateur en opdrachtgever moet worden overeengekomen.

Overige kosten

23. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die de makelaar-taxateur ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar-taxateur 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 de makelaar-taxateur een vergoeding verschuldigd ter hoogte van 10 % van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs dan wel een vooraf overeengekomen andere vergoeding. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
25. Opdrachtgever en makelaar-taxateur 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. - 30. Gereserveerd

Koop en Verkoop

31. 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. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt onder koopsom mede verstaan het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen;
 - 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 blijkende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van de omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen;
 - 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.
32. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten
- a) van ruilkoop;
 - b) van huurkoop;
 - 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;
 - f) van financial lease.
33. 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.
34. De courtage bij aan- of verkoop wordt verminderd met de eerder door de opdrachtgever met betrekking tot hetzelfde pand aan dezelfde makelaar-taxateur betaalde taxatiekosten, indien de transactie binnen één jaar na de taxatie plaatsvond.
35. Gereserveerd

Huur en Verhuur

36. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, wordt onder huursom verstaan: De prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar. 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 waarde-ontwikkeling van de euro: het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben. Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: Het bedrag dat de makelaar-taxateur volgens eigen taxaties juist acht.
37. 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 optiejaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage. Ingeval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan één jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van deze periode voor bepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt de courtage berekend volgens een overeengekomen honorering op uurbasis.

38. 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.
39. 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 makelaar-taxateur 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 honorering 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.
40. 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 het honorarium bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.
41. Onder wederinhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode.
42. Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij de totstandkoming waarvan de makelaar-taxateur niet betrokken was, wordt een vooraf overeengekomen vergoeding op uurbasis in rekening gebracht.

Deel 3. Taxatie

- Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
- 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 en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
- Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. De makelaar-taxateur 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 de makelaar-taxateur heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat de makelaar-taxateur ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. De makelaar-taxateur stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
- Bij een opdracht aan meer makelaar-taxateurs gezamenlijk brengen deze makelaar-taxateurs gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de makelaar-taxateurs er 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.
- Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: De getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed;





- b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht;
 - c) Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): Het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
 - d) Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: De waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft; de herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.
 - e) Bij een taxatie ten behoeve van een geldening onder hypothecair verband: De onderhandse verkoopwaarde tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
6. Het tarief wordt in rekening gebracht per object. Vormen de objecten echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het honorarium beschouwd als vormen zij één object.
 7. Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaar-taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door iedere makelaar-taxateur in rekening gebracht
 8. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd, is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan de makelaar-taxateur 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.
 10. De opdrachtgever is het verschuldigde honorarium verschuldigd zodra de taxatie is verricht dan wel het rapport is afgeleverd.

Deel 4. Vastgoedmanagement

1. Onder een opdracht tot vastgoedmanagement wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van diensten met betrekking tot een of meer aan de opdrachtgever toebehorende of onder zijn zeggenschap staande onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. De te verlenen diensten kunnen zowel van commerciële als van technische of administratieve aard zijn. De onderstaande diensten kunnen onder andere behoren tot het dienstenpakket van een vastgoedmanager:
 - verzorging van de huurincasso;
 - bemoeienis met bijkomende leveringen en diensten (administratieve verwerking, verrekening met huurders, controle op de kwaliteit van de leveringen en diensten);
 - verzorging van de betaling van kosten en lasten;
 - werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen; verzorging van het onderhoud (behandeling, beoordeling en het doen verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning, verzorging van controle en betaling van rekeningen);
 - verzorging van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
 - verstrekking van adviezen.
2. De vastgoedmanager draagt er zorg voor dat een opdracht tot vastgoedmanagement schriftelijk wordt vastgelegd.
3. Het intrekken van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van ten minste zes kalendermaanden in acht te worden genomen.
4. Opdrachtgever en vastgoedmanager kunnen overeenkomen dat kosten, gemaakt in verband met verhuren van beheerde registergoederen, afzonderlijk en per geval in rekening worden gebracht.
5. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld ingeval van extra inspanningen of het verlenen van diensten waarin deze voorwaarden niet voorzien, kan een speciale vergoeding worden overeengekomen tussen opdrachtgever en vastgoedmanager.

Deel 5. Geschillen en klachten

1. Een ieder die een geschil heeft met of een klacht over een VastgoedPRO-makelaar-taxateur ter zake van een door hem aan dat lid verleende opdracht of over het functioneren van dat lid, is bevoegd om dit geschil of deze klacht met voorbijgaan van de burgerlijke rechter ter beslechting voor te leggen aan de





Stichting Geschillencommissie voor Beroep en Bedrijf (SGB), welke door VastgoedPRO is aangesteld als klachteninstituut.

De SGB zal het geschil of de klacht behandelen conform het Reglement van de Geschillencommissie VastgoedPRO. Ook een lid is bevoegd om zijn geschil met een opdrachtgever voor te leggen aan de SGB, mits in dit laatste geval de opdrachtgever daarmee instemt.

2. In het geval dat de opdrachtgever als eisende partij de voorkeur geeft aan beslechting door de SGB c.q. in het geval de opdrachtgever ermee instemt dat de VastgoedPRO-makelaar-taxateur als eisende partij het geschil aan de SGB voorlegt, brengt het hiervoor bepaalde geen wijziging in de bevoegdheid van partijen om:
 - a) Zich te wenden tot de president van de rechtbank teneinde in kort geding voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen;
 - b) De tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen
 - c) Zich te wenden tot de president van de rechtbank teneinde een verlof te verkrijgen tot het leggen van conservatoir beslagen;
 - d) Aan de burgerlijke rechter een uitspraak te vragen omtrent de waardeverklaring en omtrent verklaringsprocedure;
 - e) Zich tot de burgerlijke rechter te wenden om veroordeling overeenkomstig het bindend advies te eisen c.q. om te verzoeken het bindend advies onverbindend te verklaren.
3. De SGB, wiens behandelende commissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter, een deskundige namens een ondernemersorganisatie en een deskundige namens VastgoedPRO, zal een voor partijen bindende uitspraak doen.

Het aanvragen van een Geschillen- en Klachtenreglement dient schriftelijk gericht te worden aan VastgoedPRO, De Schans 19-41, 8231 KA te Lelystad of elektronisch via info@vastgoedpro.nl.

Het kenbaar maken van een klacht, dient schriftelijk gericht te worden aan de Stichting Geschillencommissie voor Beroep en bedrijf, Postbus 90600, 2509 LP te Den Haag of elektronisch via www.sgc.nl





Aanvullende Voorwaarden FrisoXpert

Versie 2.0, maart 2015

Vooraf

De Algemene Voorwaarden Bedrijfsmatig Vastgoed Vastgoed Pro versie 11.2012 zijn van toepassing op iedere opdracht. Daarnaast zijn eveneens de Aanvullende Voorwaarden FrisoXpert, Versie 2.0 vastgesteld in maart 2015, van toepassing.

Inhoud

Deel 6

6.1	Aanvullende Voorwaarden.....	11
6.2	Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten.....	11
	Opdracht.....	11
	Kosten.....	11
	Veiling.....	11
6.3	Onteigening.....	11
6.4	Vastgoedmanagement.....	12
	Administrateurschap Vereniging van Eigenaren.....	12
6.5	Advisering.....	12
6.6	Interim-Management.....	12
6.7	Aansprakelijkheid.....	12
6.8	Tarieven voor Dienstverlening van FrisoXpert.....	12
	Huur en Verhuur.....	14
	Taxatie.....	14
	Onteigening.....	14
	Overig.....	15



6.1 Aanvullende Voorwaarden

- 6.1.1. De uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden geen rechten ontleen.
- 6.1.2. In aanvulling op artikel 1.9 hanteert FrisoXpert een betalingstermijn van **14 dagen na datum factuur**. 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 **14 dagen na een tweede schriftelijk verzoek** nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die FrisoXpert 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 uitsluitend indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe bevoegde burgerlijke rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door FrisoXpert aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.
- 6.1.3. De overeenkomst tussen de opdrachtgever en FrisoXpert is onderworpen aan Nederlands recht.
- 6.1.4. De algemene voorwaarden en deze aanvullende voorwaarden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze voorwaarden zijn eveneens onlosmakelijk verbonden met de schriftelijke opdracht tot dienstverlening, en zijn tevens gepubliceerd op www.frisoxpert.com.
- 6.1.5. Indien FrisoXpert de algemene voorwaarden en deze aanvullende voorwaarden ook in vertalingen beschikbaar heeft, zal de Nederlandse versie in alle gevallen bindend zijn.

6.2 Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

- 6.2.1. Teruggaaf of intrekking van de opdracht door FrisoXpert is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen.
Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
- de onder artikel 6.2.2 beschreven situatie;
 - verschil van inzicht over de wijze van uitvoering van de opdracht;
 - verstoring van de relatie tussen FrisoXpert en opdrachtgever.
- 6.2.2. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de (wettelijke) bedenktijd wordt ontbonden, houdt deze ontbinding totstandkoming van deze overeenkomst eveneens het niet vervullen van de opdracht in.

Kosten

- 6.2.3. Inzake verschotten is artikel 2.23 van toepassing.
- 6.2.4. Onder verschotten kunnen tevens worden verstaan gemaakte reis- en verblijfkosten.
- 6.2.5. In aanvulling op art. 2.24 Algemene Voorwaarden Vastgoed Pro hanteert FrisoXpert een minimum aan intrekingskosten ten bedrage van EUR 1.250,--.

Veiling

- 6.2.5. Voor deze vorm van dienstverlening heeft FrisoXpert geen specifieke voorwaarden vastgesteld. Deze zullen per opdracht in overleg worden vastgesteld en schriftelijk vastgelegd in de overeenkomst tot opdracht.

6.3 Onteigening

- 6.3.1. Voor deze vorm van dienstverlening heeft FrisoXpert geen specifieke voorwaarden vastgesteld. Deze zullen per opdracht in overleg worden vastgesteld en schriftelijk vastgelegd in de overeenkomst tot opdracht.



6.4 Vastgoedmanagement

Administrateurschap vereniging van eigenaren

- 6.4.1 Voor deze vorm van dienstverlening heeft FrisoXpert geen specifieke voorwaarden vastgesteld. Deze zullen per opdracht in overleg worden vastgesteld en schriftelijk vastgelegd in de overeenkomst tot opdracht.

6.5 Advisering

- 6.5.1. Aan FrisoXpert kan specifiek een opdracht worden gegeven tot het enkel en uitsluitend verrichten van advieswerkzaamheden aangaande onroerende goederen ex artikel 1.1. Onder advisering wordt verstaan het vergaren en delen van kennis en overige ter zake relevante informatie die opdrachtgever behulpzaam kunnen zijn bij het beantwoorden en oplossen van de onderliggende vraagstelling.
- 6.5.2 Voor werkzaamheden ex artikel 6.5.1. zullen per opdracht tarieven worden afgesproken en schriftelijk vastgelegd.
- 6.5.3 Inzake verschotten is artikel 2.23 van toepassing.
- 6.5.4 Indien op enig moment een adviesopdracht ex artikel 6.5.1 een samenvol of wijziging kent met anderzortige opdrachten benoemd in deze bepalingen, zullen FrisoXpert en opdrachtgever alsdan in overleg treden over aanpassing van de opdracht, tarieven en andere overeengekomen voorwaarden.
- 6.5.5 Voor het intrekken van de adviesopdracht zijn eveneens van toepassing de artikelen 2.23 tot en met 2.25.

6.6 Interim-management

- 6.6.1. FrisoXpert kan tevens op verzoek van opdrachtgever worden ingehuurd op interim-basis.
- 6.6.2. Op werkzaamheden verricht op interim-basis zijn deze algemene voorwaarden niet van toepassing.
- 6.6.3. Voorwaarden en tarieven voor inhuur op interim-basis zullen per opdracht worden overeengekomen en schriftelijk vastgelegd in een separate overeenkomst.

6.7 Aansprakelijkheid

- 6.7.1. FrisoXpert voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit.
- 6.7.2. Iedere aansprakelijkheid van FrisoXpert is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
- 6.7.3. Indien en voor zover om welke reden dan ook krachtens bedoelde aansprakelijkheidsverzekering geen uitkering plaatsvindt, is de hiervoor bedoelde aansprakelijkheid beperkt tot het door FrisoXpert voor de uitvoering van de desbetreffende opdracht in rekening gebrachte honorarium.
- 6.7.4. Indien voor een juiste en volledige uitvoering van de opdracht het naar het oordeel van FrisoXpert nodig is derden in te huren zal dit geschieden na overleg met de opdrachtgever en met inachtneming van de nodige zorgvuldigheid. Indien deze derden in een rechtstreekse relatie tot opdrachtgever zullen komen te staan, is FrisoXpert niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden.
- 6.7.5. De schriftelijke opdrachtbevestiging tussen opdrachtgever en FrisoXpert wordt op voorhand reeds geacht tevens te omvatten een expliciete en schriftelijke toestemming voor de derden inhuur als in artikel 6.7.4 bedoeld. Voorwaarden en tarieven waaronder derdeninhuur plaatsvindt kunnen separaat worden overeengekomen en schriftelijk vastgelegd.
- 6.7.6. Indien informatie door opdrachtgever verstrekt, die benodigd is voor uitvoering van de opdracht, niet juist en/of volledig blijkt te zijn waardoor schade ontstaat, is FrisoXpert hiervoor niet aansprakelijk.

6.8 Tarieven voor dienstverlening van FrisoXpert

- 6.8.1. Alle vermelde tarieven moeten worden vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, thans zijnde 21%.





- 6.8.2. FrisoXpert biedt de mogelijkheid om voor alle vormen van dienstverlening een honorarium op uurbasis of anderszins overeen te komen, waarbij onder meer rekening kan worden gehouden met het specialistische karakter, de spoedeisendheid van de te verlenen dienst en/of het met de dienst gemoeide belang. Het uurtarief voor dienstverlening is op aanvraag beschikbaar.
- 6.8.3. Verschotten verband houdende met de opdracht(en) tot dienstverlening worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten, één en ander onverlet het bepaalde in artikel 2.23.
- 6.8.4. In het geval FrisoXpert derden inschakelt en informatie inwint gaat FrisoXpert zorgvuldig te werk. FrisoXpert is niet aansprakelijk voor schade, als gevolg van tekortkomingen van derden of van tekortkomingen aan verstrekte of ingewonnen informatie.
- 6.8.5. – 6.8.10. Gereserveerd

Koop en verkoop onderhands

- 6.8.11. Ingeval van overeenkomsten van koop en verkoop wordt een courtage berekend over de desbetreffende koopsom. Deze courtage wordt in overleg met de opdrachtgever overeengekomen met inachtneming van de hieronder vermelde regels.
- 6.8.12. Onder koopsom wordt verstaan: het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen. FrisoXpert berekent géén courtage over kosten en rechten die op de overdracht vallen (overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten). Indien over de koopsom omzetbelasting is verschuldigd of indien deze in de koopsom is 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.
- 6.8.13. Bestaat bij een overeenkomst tot koop en verkoop de verkoopprijs uit een lijfrentevergoeding, dan berekent FrisoXpert de courtage over de waarde welke aan de onroerende zaak wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde omzetbelasting.
- 6.8.14. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken berekent FrisoXpert de courtage over het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen danwel de verwachte, uit de overeenkomst blijvende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.
- 6.8.15. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond, berekent FrisoXpert de courtage over de koopsom, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het zeventienvoud van de periode vergoeding op jaarbasis. In het geval er geen sprake is van een canon kunnen FrisoXpert en de opdrachtgever een nader overeen te komen bedrag afspreken waarmee de courtage wordt vermeerderd.
- 6.8.16. Bij koop en verkoop van appartementsrechten berekent FrisoXpert de courtage over koopsom van het (de) appartementsrecht(en).
- 6.8.17. Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerende zaak of van aandelen in onverdeelde eigendommen berekent FrisoXpert de courtage over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
- 6.8.18. Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap berekent FrisoXpert de courtage over de, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van de onroerende zaak van de vennootschap.
- 6.8.19. 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 verstande 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 zeventienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.





6.8.20. Worden er, behalve de onroerende zaak, ook roerende zaken (bijvoorbeeld meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (goodwill) gekocht en verkocht, en/of worden er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, dan brengt FrisoXpert een courtage van 10% in rekening over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Met betrekking tot horecaobjecten kunnen FrisoXpert en de opdrachtgever een nader overeen te komen bedrag afspreken.

Huur en verhuur

6.8.21. In geval van overeenkomsten van huur en verhuur kunnen FrisoXpert en de opdrachtgever een nader overeen te komen bedrag afspreken.

6.8.22. In aanvulling op artikel 2.42. geldt een minimum tarief van EUR 495,--.

6.8.23. In alle gevallen buiten die van art. 2.42. geldt een minimum courtage van EUR 1.250,--.

6.8.24. – 6.8.40. Gereserveerd

Taxatie

6.8.41. Voor taxatiewerkzaamheden zal FrisoXpert per opdracht een bedrag afspreken en schriftelijk vastleggen.

6.8.42. Indien de gegeven opdracht verder strekt dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in art. 3.2 dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd op uurbasis zoals dit vooraf zal worden vastgesteld en schriftelijk vastgelegd. Van een verderstreckende opdracht is onder meer sprake als het getaxeerde uitgebreid 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 een of meer methodieken moet worden gemaakt ten aanzien van de vermoedelijke kosten in verband met onderhoudstoestand of verbouwing, beschouwingen moet worden gegeven omtrent diverse gebruiksmogelijkheden of toekomstverwachtingen.

6.8.43. Het tarief wordt, tenzij artikel 6.8.44. van toepassing is, berekend naar de hoogst getaxeerde marktwaarde.

6.8.44. Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief berekend naar de getaxeerde markthuurwaarde op jaarbasis.

Indien in het kader van een dergelijke taxatie een toetsing plaatsvindt aan van overheidswege vastgestelde normen kan het tarief in verband met de daarmee samenhangende werkzaamheden worden verhoogd met een honorarium dat vooraf zal worden vastgesteld en schriftelijk vastgelegd.

6.8.45. Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheek van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde makelaar verrichte taxatie ten behoeve van de betreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht dat vooraf zal worden vastgesteld en schriftelijk vastgelegd met een minimum van EUR 250,-- voor elke inspectie.

Onteigening

6.8.46. Voor het verlenen van diensten met betrekking tot – eventueel te verwachten onteigening (hieronder ook begrepen de diensten die leiden tot het realiseren van overeenkomsten ter voorkoming van onteigening) wordt zowel bij koop als bij verkoop 3% courtage berekend over de betreffende koopsom, inclusief de overige schadeloosstelling.

6.8.47. Indien bij een overeenkomst de transactie geheel of gedeeltelijk bestaat uit een lijfrente vergoeding of andere periodieke betaling, dan wordt de courtage tevens berekend over de te verwachten som van alle betalingsverplichtingen.

6.8.48. Bij een transactie waarbij een recht van erfpacht is betrokken, dan wel een recht van opstal, wordt de courtage berekend over de transactieprijs ingevolge art 6.8.45. en 6.8.46., vermeerderd met een bedrag gelijk aan het zeventienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.

6.8.49. – 6.8.60. gereserveerd.

Overig

6.8.61. In geval één of meerdere bedingen in deze aanvullende voorwaarden buiten beschouwing dienen te worden gelaten en daarop geen beroep meer kan worden gedaan, blijven de overige voorwaarden van deze aanvullende voorwaarden onbeperkt van kracht. De voorwaarden waar geen beroep op kan worden gedaan, zullen alsdan worden vervangen door voorwaarden die zo veel mogelijk hetzelfde gevolg beogen maar die wel toelaatbaar en toepasbaar zullen zijn en indien bepalingen conflicteren met de Algemene Voorwaarden Vastgoed Pro voor professionele opdrachtgevers dan prevaleren de aanvullende voorwaarden.

