

**ALGEMENE VOORWAARDEN NVM
VOOR PROFESSIONELE
OPDRACHTGEVERS**
versie februari 2011

EN

**TARIEVEN VOOR
DIENSTVERLENING VAN
HANS JANSSEN
VASTGOEDCONSULTANTS EN
TAXATEURS BV**

Vooraf

De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 1 februari 2011.

De inhoud van deze algemene voorwaarden stemt overeen met de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2006, met dien verstande dat artikel VI is gewijzigd en artikel VII is toegevoegd.

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 (is iemand wel lid van de NVM), enzovoorts kunt u daar terecht. Het is ook het aangewezen contactadres voor eventuele klachten of geschillen.

Het adres is:

Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
Telefoon: 030-6085185

Inhoud

- I. Algemene bepalingen**
- II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten**
- III. Taxatie**
- IV. Onteigening**
- V. Vastgoedmanagement**
- VI. Geschillenregeling en branchegarantie**
- VII. Branchegarantie nakoming bindende adviezen**
- VIII. Tarieven voor dienstverlening van Hans Janssen Vastgoedconsultants & Taxateurs BV**

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. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
3. Het NVM-lid voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen 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.
4. 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 het NVM-lid verschuldigd zijn.
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. 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.
7. 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 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

1. Onder opdracht wordt voorzover 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. Het NVM-lid draagt zorg 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.
3. Indien het NVM-lid iemand 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, ontbeert het NVM-lid het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze 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. Het NVM-lid 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 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 beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt het NVM-lid 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 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 ontnemen.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door
 - vervulling door het NVM-lid;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door het NVM-lid.

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. 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.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen NVM-lid en opdrachtgever.

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. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, houdt de totstandkoming van deze overeenkomst geen vervulling van opdracht in.

10-14. Gereserveerd

Courtage

15. 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.

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 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 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 redenen 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. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.
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, het NVM-lid 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 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.
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.

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.
- 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 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 eigendoms-overdracht bevatten (economische overdracht);
 - e) tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
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.
- 34-35. Gereserveerd

Huur en Verhuur

36. 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 waarde-ontwikkeling van de euro: 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 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 optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage.
38. 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.
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 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.

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 tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

Hypotheken

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

Veiling

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

III. Taxatie

1. 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.
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 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.
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 opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.
5. Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: De getaxeerde waarde van het gehele onroerende 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 erfpachtsgrond 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 waarde-oordeel 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;
 - e) Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: De onderhandse verkoopwaarde (ook wel marktwaarde genoemd), tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
 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. Onteigening

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

V. 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 drie kalendermaanden in acht te worden genomen.

Administrateurschap vereniging van eigenaren

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

VI. 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 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 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.

VII. 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 bij de wijziging van Voorwaarden NVM 2000

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.
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.

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.

VIII. Tarieven voor dienstverlening van Hans Janssen Vastgoedconsultants en Taxateurs BV

Dit hoofdstuk vormt een aanvulling op de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011). Verwijzingen naar niet in dit hoofdstuk genoemde artikelen hebben betrekking op artikelen in het betreffende hoofdstuk van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011).

Algemeen

1. Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 2. Het uurtarief voor dienstverlening met betrekking tot bedrijfsmatig onroerend goed bedraagt € 175,-- exclusief BTW.
 3. De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening, zie artikel II.24, is gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt ten minste € 500,--. 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 onderhandse 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 VIII.13 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels. In artikel II.31 staat omschreven wat onder koopsom wordt verstaan.
12. 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 VIII.11 bedoelde courtage is:

tot € 450.000,--	: 2% met een minimum van € 3.000,--
van € 450.000,-- tot € 2.250.000,--	: € 9.000,-- + 1,75% over het meerdere boven € 450.000,--
van € 2.250.000,-- tot € 4.500.000,--	: € 40.500,-- + 1,50% over het meerdere boven € 2.250.000,--
van € 4.500.000,-- en hoger	: € 74.250,-- + 1,00% over het meerdere boven € 4.500.000,--
14. Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de verkoopprijs bestaat uit een lijfrentevergoeding wordt de courtage berekend over de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

15. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over 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 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. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en makelaar 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 het appartementsrecht.
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 het betreffende lidmaatschapsrecht 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 betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.
20. Bij ruilkoop over de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen.
21. 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.
22. 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.
23. 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 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 12,5%. Dit geldt eveneens indien sprake is van een horeca-object.

Tarieven bij huur en verhuur

24. Ingeval 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 VIII.26 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels. In artikel II.36 staat vermeld wat onder huursom wordt verstaan.
25. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de huursom begrepen 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 het in gelijke

tred houden van de huur met de waarde-ontwikkeling 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 zij betrekking hebben.

26. De in artikel VIII.24 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 € 50.000,--	: 17,5% met een minimum van € 2.250,--
van € 50.000,-- tot € 225.000,--	: € 8.750,-- + 15% over het meerdere boven € 50.000,--
van € 225.000,-- tot € 450.000,--	: € 35.000,-- + 12,5% over het meerdere boven € 225.000,--
van € 450.000,-- en hoger	: 10% met een minimum van € 63.125,--

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

- 0,6% 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 huurjaar.

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven verminderd met 0,5% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.

27. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar behalve in het kader van de in artikel VIII.24 bedoelde kortingsregeling. Ingeval 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 van artikel I.2 met als maximum het bedrag dat zou worden berekend als de overeenkomst voor een jaar zou zijn aangegaan.
28. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage 75% van het ingevolge artikel VIII.24 verschuldigde bedrag. 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.
29. 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 moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegens koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop. Op het aldus verschuldigde bedrag wordt echter, mits de koop binnen vijf jaar na het sluiten van de huur en verhuur tot stand komt, een kwart van de wegens huur en verhuur ontvangen courtage in mindering gebracht voorzover dit kwart niet hoger is dan een kwart van de courtage wegens koop en verkoop.
30. 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 afspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel VIII.23.

31. Wordt de huursom, bedoeld in artikel VIII.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. Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan de makelaar zijn diensten niet heeft verleend, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig het uurtarief van artikel VIII.2.
33. In alle gevallen buiten die van het slot van artikel VIII.30 geldt een minimum-courtage van € 2.000,--.
- 34-40. Gereserveerd.

Tarieven bij hypotheke

- 41-50. Vervallen.

Tarieven bij taxatie

51. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
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 naar de maatstaven van artikel VIII.2. Van een verderstreckende opdracht is onder meer sprake als het getaxeerde uitgebreid dient te worden beschreven of opgemeten, marktgegevens moeten worden weer-gegeven en geanalyseerd, het waarde-oordeel 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. Het tarief wordt, telkens middels een offerte bepaald.
54. Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief telkens middels een offerte bepaald. 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 overeenkomstig het uurtarief van artikel VIII.2 voor die werkzaamheden.
55. 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.
56. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed.
57. Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
58. Bij de 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) wordt het tarief berekend over het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en taxateur afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

59. Bij taxatie ingevolge een aan meer taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der taxateurs in rekening gebracht.
60. Heeft de opdracht betrekking op meer dan één soort waarde of is het voor het geven van het gevraagde waarde-oordeel noodzakelijk tevens andere soorten waarden te beoordelen en worden deze oordelen in het rapport vermeld, dan wordt het tarief berekend overeenkomstig de hoogste uitkomst van de tariefberekening over de verschillende waarden. De herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.
61. Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband wordt het tarief berekend naar de onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
62. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend overeenkomstig het uurtarief van artikel VIII.2
63. Voorschotten kunnen in rekening worden gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.
- 67-70. Gereserveerd.

Einde