

Standaardtarieven voor professionele opdrachtgevers

Valkering & Co. | Commercieel vastgoed

Deze tarieven en courtagevoorwaarden gelden uitsluitend voor opdrachtgevers die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Zij maken deel uit van iedere opdracht aan Valkering & Co. zodra zij vóór of bij het aangaan van de opdracht van toepassing zijn verklaard en aan de opdrachtgever ter beschikking zijn gesteld. Dit kan onder meer door een downloadlink in een e-mail, offerte of opdrachtbevestiging, of door een duidelijke verwijzing naar de vindplaats op de website van Valkering & Co., mits het document daar eenvoudig kan worden gedownload, opgeslagen en later geraadpleegd. Aanvaarding kan uitdrukkelijk of door gedragingen plaatsvinden.

De opdrachtbevestiging vermeldt de contracterende onderneming achter de handelsnaam Valkering & Co., de opdracht, het object en eventuele afwijkende afspraken. Bij strijdigheid gaat een uitdrukkelijke schriftelijke afspraak in de opdrachtbevestiging voor.

Algemene bepalingen

1 Zakelijke toepasselijkheid Deze voorwaarden zijn niet bestemd voor consumenten. De opdrachtgever verklaart de opdracht aan te gaan voor doeleinden die verband houden met zijn beroep, onderneming of organisatie. Algemene voorwaarden van de opdrachtgever worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

2 Begrippen In dit document wordt verstaan onder Valkering & Co.: de in de opdrachtbevestiging genoemde contractspartij die onder die handelsnaam optreedt; onder opdrachtgever: de professionele partij die de opdracht aan Valkering & Co. verstrekt; onder object: de onroerende zaak, onderneming, positie of vastgoedmogelijkheid waarop de opdracht betrekking heeft; en onder transactie: iedere juridisch of economisch vergelijkbare overeenkomst waarmee het beoogde zakelijke resultaat geheel of gedeeltelijk wordt bereikt.

3 Totstandkoming en exclusiviteit Een opdracht komt tot stand door een mondelinge of schriftelijke opdracht, doordat Valkering & Co. met instemming van de opdrachtgever met de werkzaamheden begint of door andere gedragingen waaruit aanvaarding blijkt. De opdracht is exclusief, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De opdrachtgever schakelt tijdens de looptijd voor hetzelfde object of dezelfde zoekopdracht geen andere bemiddelaar in zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Valkering & Co.

4 Uurtarief en omzetbelasting Het uurtarief bedraagt € 275. Alle bedragen zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Werkzaamheden die niet door de courtage worden gedekt, worden tegen het uurtarief uitgevoerd indien dat vooraf is overeengekomen of redelijkerwijs uit de opdracht volgt.

Recht op courtage

5 Transactie tijdens de opdracht De volledige overeengekomen courtage is verschuldigd zodra tijdens de looptijd van de opdracht een transactie tot stand komt die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op het object of het in de opdracht omschreven doel. Dit geldt ongeacht wie de wederpartij heeft gevonden of aangebracht, of Valkering & Co. bij de laatste onderhandelingen betrokken was en of de opdrachtgever rechtstreeks of via een derde handelt.

6 Tip, introductie en aanbrengring De volledige courtage is verschuldigd indien door of naar aanleiding van een door Valkering & Co. verstrekte tip, introductie of aanbrengring een transactie tot stand komt. Hieronder valt het mondeling, schriftelijk of anderszins onder de aandacht brengen van een concreet object, een ontwikkellocatie, een potentiële koper, verkoper, huurder, verhuurder, investeerder, grondeigenaar of een andere concrete transactiemogelijkheid.

6.1 Volledige bemiddelingsprestatie Voor de aanspraak op courtage geldt het verstrekken van de tip, introductie of aanbrengring als de wezenlijke en volledige bemiddelingsprestatie van Valkering & Co. Verdere bemoeienis bij onderhandelingen, contractvorming, financiering, planvorming of uitvoering is voor deze aanspraak niet vereist. Dit laat eventuele verplichtingen tot begeleiding bij de afwikkeling van een tijdens de opdracht tot stand gekomen transactie onverlet.

6.2 Transactie tijdens of na de opdracht Komt tijdens of na het einde van de opdracht door of naar aanleiding van de tip, introductie of aanbrengring een transactie tot stand, dan is 100% van de volgens deze voorwaarden berekende courtage verschuldigd. Voor de toepassing van artikel II.18 van de Algemene Voorwaarden komen partijen overeen dat het daarin bedoelde naar redelijkheid vast te stellen deel in dat geval gelijk is aan 100% van het tarief.

6.3 Geen vaste nawerkingstermijn De periode van drie maanden in artikel II.16 van de Algemene Voorwaarden is uitsluitend een bewijsvermoeden en geen verval- of eindtermijn. Voor een aanspraak op courtage uit hoofde van dit artikel geldt geen vaste maximale nawerkingstermijn. Na het verstrijken van drie maanden dient Valkering & Co. het verband tussen haar dienstverlening en de transactie aan te tonen.

6.4 Bekendheid bij de opdrachtgever De opdrachtgever meldt binnen vijf werkdagen na ontvangst van een tip schriftelijk en gemotiveerd indien hij de getipte mogelijkheid reeds kende en daarover in de zes voorafgaande maanden aantoonbaar actieve onderhandelingen voerde. Zonder tijdige melding geldt de mogelijkheid, behoudens tegenbewijs, als door Valkering & Co. aangebracht.

7 Rechtstreeks of via een gelieerde partij Courtage blijft verschuldigd indien de opdrachtgever of de wederpartij de transactie rechtstreeks, via een andere makelaar of adviseur, via een groepsmaatschappij, aandeelhouder, bestuurder, uiteindelijk belanghebbende, financier, nominee of andere gelieerde persoon of entiteit tot stand brengt. De opdrachtgever informeert Valkering & Co. volledig over de structuur en totale tegenprestatie van de transactie.

8 Economisch vergelijkbare transactie Onder een transactie vallen mede koop, verkoop, huur, verhuur, pacht, ingebruikgeving, ruil, huurkoop, economische overdracht, vestiging of overdracht van erfpacht of opstal, koopoptie, voorkeursrecht, sale and leaseback, participatie, joint venture en overdracht van aandelen of activa indien daarmee direct of indirect zeggenschap over of economisch belang bij het object wordt verkregen.

9 Transactie na einde van de opdracht Op een transactie die na het einde van de opdracht door of naar aanleiding van een tip, introductie of aanbrengring tot stand komt, is artikel 6 van toepassing. In andere gevallen worden eventuele courtageverplichtingen na het einde van de opdracht bepaald overeenkomstig artikel II.16 en II.18 van de Algemene Voorwaarden.

10 Moment van verschuldigdheid Het recht op courtage ontstaat zodra een juridisch bindende transactie tot stand komt. Een opschortende of ontbindende voorwaarde, een latere wijziging, beëindiging, ontbinding, vernietiging, niet-nakoming of niet-uitvoering tast het recht op courtage niet aan, tenzij in de opdrachtbevestiging uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen of dwingend recht anders bepaalt. Een niet-bindende intentieverklaring geldt niet als transactie.

11 Meldingsplicht en informatieplicht De opdrachtgever meldt iedere transactie waarop deze voorwaarden van toepassing kunnen zijn binnen vijf werkdagen schriftelijk aan Valkering & Co. en verstrekt op eerste verzoek de getekende overeenkomst en de gegevens die nodig zijn om de courtage te berekenen. Indien de opdrachtgever niet tijdig meldt, blijven courtage, wettelijke handelsrente, redelijke incassokosten en aantoonbare aanvullende schade verschuldigd.

12 Geen dubbele courtage Voor dezelfde transactie wordt eenmaal volledige courtage berekend. Indien verschillende bepalingen tegelijk van toepassing zijn, geldt de hoogste uitkomst zonder cumulatie. Bij afzonderlijke transacties, objectdelen of fasen wordt per transactie of deel afzonderlijk afgerekend.

Koop en verkoop

De courtage wordt berekend over de totale koopsom en alle overige overeengekomen tegenprestaties. Tot de grondslag behoren mede betaalde premies, earn-outs, overgenomen schulden, vergoedingen voor roerende zaken, goodwill en andere vermogensrechten. Bij een aandelentransactie geldt de aan de overgedragen aandelen toe te rekenen verkoopwaarde van het vastgoed als grondslag.

Indien over de koopsom omzetbelasting is verschuldigd, wordt deze alleen in de grondslag opgenomen voor zover de koper die omzetbelasting niet in aftrek kan brengen.

Koopsom	Courtage
Tot en met € 500.000	2,00% minimum € 1.150
Meer dan € 500.000 tot en met € 3.000.000	€ 10.000 + 1,75% over het meerdere boven € 500.000
Meer dan € 3.000.000 tot en met € 5.000.000	€ 53.750 + 1,50% over het meerdere boven € 3.000.000
Meer dan € 5.000.000	€ 83.750 + 1,25% over het meerdere boven € 5.000.000

13.1 Bij koop of verkoop van erfpacht of opstal wordt de koopsom verhoogd met tienmaal de jaarlijkse canon of retributie, tenzij schriftelijk een andere kapitalisatiefactor is overeengekomen.

13.2 Bij koop en aanneming wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen. Over het afzonderlijk overeengekomen deel van de tegenprestatie dat uitsluitend betrekking heeft op roerende zaken, goodwill of andere vermogensrechten bedraagt de courtage 10%, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Huur en verhuur

De huursom is de contractuele netto aanvangshuur op jaarbasis vóór huurvrije perioden, kortingen of andere incentives, exclusief servicekosten. Indien over de huursom omzetbelasting is verschuldigd, wordt deze alleen in de grondslag opgenomen voor zover de huurder die omzetbelasting niet in aftrek kan brengen. Indien de huur in de eerste vijf jaren contractueel varieert om andere redenen dan reguliere indexatie, geldt het gemiddelde van die jaren.

Courtage bij een overeengekomen eerste huurtermijn van vijf jaar

Huursom per jaar	Courtage
Tot en met € 50.000	16,00% minimum € 1.250
Meer dan € 50.000 tot en met € 250.000	€ 8.000 + 14,00% over het meerdere boven € 50.000
Meer dan € 250.000 tot en met € 500.000	€ 36.000 + 12,00% over het meerdere boven € 250.000
Meer dan € 500.000	€ 66.000 + 10,00% over het meerdere boven € 500.000

14.1 Bij een eerste huurtermijn langer dan vijf jaar wordt de uitkomst van de tabel verhoogd met 0,5% van de huursom voor elk jaar 6 tot en met 10, 0,4% voor elk jaar 11 tot en met 15, 0,3% voor elk jaar 16 tot en met 20 en 0,2% voor ieder jaar daarna. Een gedeelte van een jaar wordt naar rato berekend.

- 14.2** Bij een eerste huurtermijn korter dan vijf jaar wordt de uitkomst van de tabel verminderd met 1% van de huursom voor ieder volledig jaar dat de termijn korter is dan vijf jaar. Het minimum van € 1.250 blijft gelden. Een overeenkomst voor onbepaalde tijd of met een optie waardoor de eerste gebruiksperiode vijf jaar kan bedragen, wordt voor de berekening als vijf jaar aangemerkt.
- 14.3** Bij wederinhuring tussen dezelfde partijen voor hetzelfde object bedraagt de courtage 50% van de volgens dit artikel berekende courtage. Bij het opstellen van uitsluitend een huurovereenkomst zonder voorafgaande bemiddeling bedraagt het honorarium eveneens 50%, met een minimum van € 750.
- 14.4** Wordt bij of in verband met de huur een koopoptie, voorkeursrecht of koopplicht overeengekomen en wordt de koop uitgevoerd, dan is tevens koopcourtage verschuldigd. Indien de koop binnen vijf jaar na ingang van de huur plaatsvindt, wordt 25% van de betaalde huurcourtage op de koopcourtage in mindering gebracht, tot maximaal 25% van de koopcourtage.

Taxatie en advies

Een taxatie of waardeadvies wordt uitsluitend uitgevoerd indien de benodigde deskundigheid en eventuele certificering beschikbaar zijn en de opdracht schriftelijk is bevestigd. Aanvullend onderzoek, uitgebreide scenarioanalyses, metingen, herstellkostenramingen en werkzaamheden buiten de standaardopdracht worden tegen het uurtarief berekend.

Tarief bij taxatie van de kapitaalwaarde

Getaxeerde waarde	Honorarium
Tot en met € 500.000	2,00‰ minimum € 750
Meer dan € 500.000 tot en met € 3.000.000	€ 1.000 + 1,75‰ over het meerdere boven € 500.000
Meer dan € 3.000.000 tot en met € 5.000.000	€ 5.375 + 1,50‰ over het meerdere boven € 3.000.000
Meer dan € 5.000.000	€ 8.375 + 1,25‰ over het meerdere boven € 5.000.000

Tarief bij taxatie van de huurwaarde per jaar

Getaxeerde huurwaarde	Honorarium
Tot en met € 50.000	2,00% minimum € 750
Meer dan € 50.000 tot en met € 250.000	€ 1.000 + 1,75% over het meerdere boven € 50.000
Meer dan € 250.000 tot en met € 500.000	€ 4.500 + 1,50% over het meerdere boven € 250.000
Meer dan € 500.000	€ 8.250 + 1,25% over het meerdere boven € 500.000

- 15.1** Het honorarium geldt per object. Functioneel en geografisch samenhangende percelen kunnen als één complex worden behandeld. Bij taxatie van een aandeel, appartementsrecht of lidmaatschapsrecht wordt gerekend over de getaxeerde waarde van het desbetreffende recht; indien voor de waardering de gehele onroerende zaak moet worden gewaardeerd, wordt gerekend over de waarde van de gehele zaak.
- 15.2** Bij hertaxatie zonder ingrijpende wijziging binnen drie jaar bedraagt het honorarium 50% van het actuele tarief, met een minimum van € 750. Bij intrekking vóór afronding zijn de bestede uren en gemaakte kosten verschuldigd.

Beëindiging en betaling

16 Opschorting intrekking of beëindiging Bij opschorting, intrekking of beëindiging voordat een transactie tot stand komt, betaalt de opdrachtgever de tot dat moment bestede tijd tegen het uurtarief en de gemaakte kosten, met een minimumhonorarium van € 1.000. Indien het einde van de opdracht aan de opdrachtgever is toe te rekenen en volledige of gedeeltelijke betaling van het succesafhankelijke loon naar de omstandigheden redelijk is, behoudt Valkering & Co. daarnaast aanspraak op dat loon voor zover de wet dit toestaat. Artikel 9 blijft onverkort van toepassing.

17 Kosten van derden Publicatie, fotografie, tekenwerk, datarooms, uittreksels, onderzoek, reizen en andere externe kosten zijn niet in de courtage of het uurtarief inbegrepen. Zij worden afzonderlijk doorbelast indien zij vooraf zijn goedgekeurd of redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht. Valkering & Co. kan een voorschot verlangen.

18 Facturering en betaling Facturen zijn betaalbaar binnen veertien dagen na factuurdatum, zonder opschorting, korting of verrekening. Bij te late betaling is de opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling de wettelijke handelsrente verschuldigd, alsmede redelijke buitengerechtelijke incassokosten met een minimum van € 250.

19 Onbekende of niet geldelijke tegenprestatie Indien de totale tegenprestatie niet in geld is uitgedrukt, nog niet definitief vaststaat of mede afhankelijk is van toekomstige gebeurtenissen, wordt de courtage berekend over de op het transactiemoment redelijkerwijs vast te stellen waarde. Nabetalingen en earn-outs worden nagefactureerd zodra zij vaststaan. Bij een gemotiveerd waardegeschil kunnen partijen gezamenlijk een onafhankelijke vastgoeddeskundige aanwijzen; diens oordeel is bindend voor de berekening, waarbij de kosten bij helfte worden gedragen.

Slotbepalingen

20 Wijzigingen en afstand Afwijkingen zijn alleen geldig indien zij schriftelijk zijn vastgelegd. Het niet onmiddellijk uitoefenen van een recht houdt geen afstand van dat recht in.

21 Gedeeltelijke ongeldigheid Indien een bepaling geheel of gedeeltelijk niet geldig of niet afdwingbaar blijkt, blijven de overige bepalingen van kracht. Partijen vervangen de betreffende bepaling door een geldige bepaling die doel en economische strekking daarvan zo dicht mogelijk benadert.

22 Toepasselijk recht en bevoegde rechter Op de opdracht en deze voorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Amsterdam, tenzij dwingend recht een andere rechter voorschrijft.

Aanvaarding

Deze tarieven behoren bij de opdracht. Door een opdracht te verstrekken, Valkering & Co. werkzaamheden te laten uitvoeren of de dienstverlening voort te zetten nadat deze tarieven beschikbaar zijn gesteld of duidelijk naar de downloadlocatie is verwezen, aanvaardt de opdrachtgever de toepasselijkheid daarvan. Voor de aanvaarding is geen ondertekening of afzonderlijke schriftelijke bevestiging vereist.



Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

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

Inhoud

I. Algemene bepalingen	5
II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	5
III. Taxatie	17
IV Geschillenregeling en branchegarantie	18
V Branchegarantie nakoming bindende adviezen	21
Overgangsbepalingen	21





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.

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.
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

*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.

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.

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. 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 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.

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 blijkende 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;
 - 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 optiejaren 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 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 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 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.
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

1. 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.





**Nederlandse Coöperatieve
Vereniging van Makelaars en
Taxateurs in onroerende goederen
NVM U.A.**

Orteliuslaan 951 - 3528 BE Utrecht
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
030 - 608 51 85
www.nvm.nl

NVMACM/juli2018