

vanree-comvast algemene voorwaarden

Hoofdstuk I ALGEMEEN

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. 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. De makelaar 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 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 de makelaar verschuldigd zijn.
5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop de makelaar van het overlijden kennis krijgt tenzij de situatie zich voordoet als bepaald in de eennalaatste zin van dit artikel. Het bepaalde in artikel II.24 dan wel artikel III.9 is van overeenkomstige toepassing in geval de opdracht eindigt door overlijden van opdrachtgever of eindigt op een wijze zoals bedoeld in de laatste zin van dit artikel. In geval de opdracht is verstrekt door meerdere personen én één van deze personen overlijdt waarbij tenminste één persoon binnen de kring van opdrachtgever niet overlijdt, loopt de opdracht door, tenzij de makelaar de voorkeur er aan geeft de opdracht te beëindigen. Ook in dat geval kan de opdrachtgever de opdracht intrekken of alsnog beëindigen tenzij anders volgt uit deze algemene voorwaarden.
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 makelaar anders overeenkomen. Dit geldt eveneens voor gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en makelaar kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
7. In geval van faillissement of surséance van betaling van de opdrachtgever, is de makelaar gerechtigd de tussen hem en opdrachtgever bestaande overeenkomst, voor zover deze nog niet (volledig) door de makelaar is uitgevoerd, met onmiddellijke ingang op te zeggen dan wel te beëindigen. Tussen makelaar en opdrachtgever overeengekomen en door de makelaar gemaakte onkosten, zoals media-, kadaster of legeskosten, kunnen alsdan (direct) in rekening worden gebracht, ook in het geval makelaar en opdrachtgever niet overeengekomen zijn een tussentijdse afrekening te doen plaatsvinden van gemaakte onkosten of in geval makelaar en opdrachtgever zouden zijn overeengekomen dat deze onkosten pas na uitvoering van de opdracht in rekening zouden kunnen worden gebracht.
8. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijke 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 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 (artikel 6: 120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voorzover dit wordt beslist bij uitspraak van de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door de makelaar aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.
9. Deze algemene voorwaarden zijn van kracht per 1 juli 2016 en staan bekend als: vanree-comvast algemene voorwaarden, versie 010716.
10. Algemene voorwaarden van de opdrachtgever zijn slechts van toepassing indien uitdrukkelijk en schriftelijk is overeengekomen dat deze met uitsluiting van 'vanree-comvast algemene voorwaarden, versie 010716' op de opdracht van toepassing zijn.
11. Indien een of meerdere bepalingen in deze voorwaarden nietig zijn of vernietigd mochten worden blijven de overige bepalingen van deze voorwaarden volledig van toepassing. Opdrachtgever en makelaar zullen alsdan overleggen teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor

- zover mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht wordt genomen.
12. Iedere aansprakelijkheid van de makelaar c.q. taxateur c.q. vanree-comvast is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de makelaar c.q. taxateur c.q. vanree-comvast wordt uitbetaald vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar komt. Bij het inschakelen van derden zal de makelaar c.q. taxateur zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. De makelaar c.q. taxateur c.q. vanree-comvast is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.
 13. In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder opdrachtgever: De partij of (rechts)persoon die een opdracht geeft en onder opdrachtnemer: vanree-comvast of diens makelaar c.q. taxateur. In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder makelaar c.q. taxateur: vanree-comvast of diens taxateur c.q. makelaar, tenzij uit het tekstverband blijkt dat er een makelaar c.q. taxateur bedoeld wordt die geen (mede-)eigenaar, bestuurder of werknemer is van vanree-comvast.
In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder vanree-comvast: de onderneming vanree-comvast, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 65193660.

Hoofdstuk II DIENSTEN INZAKE TOT STAND KOMEN VAN OVEREENKOMSTEN

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 één of meerdere overeenkomsten inzake onroerend goed en/of het verlenen van (overige) advieswerkzaamheden. Een opdracht tot taxatie wordt daaronder niet begrepen tenzij makelaar en opdrachtgever schriftelijk anders overeenkomen.
2. De makelaar draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Indien de makelaar 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 stuk en aan de makelaar gericht stuk, ontbeert de makelaar het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op een 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(n) van het desbetreffende onroerend goed voor zover er daarbij geen sprake is van een 'professionele taxatiedienst' als bedoeld in de reglementen van het NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs);
 - 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 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 de makelaar 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 met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of één van hen.
De makelaar 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 één van de opdrachten. Bij het overleg stelt de makelaar 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 een overeenkomst tot stand, dan kan de makelaar in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van één van hen het recht op courtage ontfangen.
6. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan de makelaar 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 bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen

- gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan de makelaar behoudens in zoverre uitdrukkelijk schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten de makelaar om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar de makelaar.
- Indien in strijd met dit artikel een koop-, huurkoop- of huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed tot stand komt, is de opdrachtgever courtage verschuldigd.
8. Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (art. 7:2 BW) wordt ontbonden, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.
9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:
- vervulling door de makelaar;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door makelaar.
- De makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. 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 een opdracht geldt de datum, waarop de makelaar 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. Indien de opdrachtgever besluit een (deels) leegstaand onroerend goed, waarop de opdracht betrekking op heeft, het (leegstaande deel van het) onroerend goed (wederom) in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming (wederom) in gebruik te geven, is de opdrachtgever courtage aan de makelaar verschuldigd, tenzij de opdrachtgever de opdracht voor ingebruikname heeft ingetrokken op een wijze zoals hiervoor in artikel II.9 is omschreven dan wel de makelaar en opdrachtgever hiervoor aanvullende of afwijkende schriftelijke afspraken zijn overeengekomen.
11. Gereserveerd
12. Gereserveerd
13. Gereserveerd
14. Gereserveerd

COURTAGE

15. De opdrachtgever is aan de makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijvoorbeeld in geval er een koopovereenkomst in plaats van een beoogde huurovereenkomst tot stand komt of een huurovereenkomst in plaats van een beoogde koopovereenkomst).
- Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever-koper of opdrachtgever-huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft. Makelaar en opdrachtgever kunnen echter bij of na het verstrekken van de opdracht door de opdrachtgever schriftelijke afwijkende of aanvullende schriftelijke afspraken omtrent het hiervoor in dit artikel bepaalde maken.
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 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 de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
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 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 beiden de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door de wettelijke bedenktijd (ex art. 7 :2 BTW) 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 makelaar en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16 ontstaat na het einde van de opdracht, de makelaar minder dan drie uur aan de opdracht heeft gewerkt 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. In geval de makelaar 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 de makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang daarvan dient de makelaar 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 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 kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor het geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
26. Indien de makelaar ingevolge het bepaalde in artikel II.5 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan de makelaar, in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.
27. Gereserveerd
28. Gereserveerd
29. Gereserveerd
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 ader 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 of 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.
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. Gereserveerd
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, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met huurvrije periodes en eventueel (andere) aan de huurder verstrekte kortingen of incentives. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze bij de huursom inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen;
 - 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 waardeontwikkeling van de nationale munteenheid: 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 de makelaar 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 de hoogte van de courtage. In geval 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 honorarium 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;
 - in-de-plaatsstellingsovereenkomsten;
 - 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 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 bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.
40. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering en 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 de courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.
41. Onder wederinhuring wordt verstaan het bemiddelen door de makelaar bij het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object, voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode. Het tarief bedraagt bij wederinhuring 75% van het tarief dat verschuldigd zou zijn geweest indien er geen sprake was van wederinhuring doch minimaal een honorarium op basis van het uurtarief als genoemd in artikel II.42 met een maximum van 100% van het tarief dat verschuldigd zou zijn geweest indien er geen sprake was van wederinhuring.
42. Voor het opmaken van een huurcontract inzake een huurovereenkomst waar de makelaar bij de totstandkoming daarvan niet betrokken was, wordt een vooraf overeengekomen vergoeding op uurbasis in rekening gebracht. Indien hierover vooraf geen afspraken zijn gemaakt bedraagt het uurtarief EUR 175,- exclusief BTW en gemaakte onkosten.

Hoofdstuk III TAXATIES

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige en/of technische keuring in noch houdt een opdracht tot taxatie een opdracht in zoals bedoeld in artikel 13 van dit hoofdstuk.
2. Het taxatierapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Indien de opdracht tot taxatie een professionele taxatiedienst behelst zoals bedoeld in reglementen van het NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) zal het rapport daarnaast tenminste voldoen aan de ten tijde van opdrachtverstrekking geldende regels van het NRV.
3. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. De taxateur aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, staat het 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 taxateur heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat de taxateur ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. De taxateur stelt het rapport niet ter beschikking aan derden dan na overleg hieromtrent met zijn opdrachtgever, tenzij het gaat om het ter beschikking stellen aan degene die is opgetreden als externe, controlerend taxateur als bedoeld in artikel 8 van dit hoofdstuk.
4. Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers 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. Het honorarium voor een opdracht tot taxatie bedraagt, tenzij vooraf anders is overeengekomen, € 125,- op uurbasis exclusief (on)kosten zoals genoemd in artikel 11 van dit hoofdstuk. Indien het tarief echter afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:

- a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed;
 - b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht(en) of van een lidmaatschapsrecht(en) van een coöperatie: de getaxeerde waarde van het appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht;
 - c) Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of bij een recht van opstal (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag gelijk aan tienmaal de geldende canon op jaarbasis;
 - d) Indien de opdracht betrekking heft 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 worden 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 marktwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
6. Indien geen honorarium is overeengekomen op uurbasis, wordt het tarief in rekening gebracht per perceel tenzij anders overeengekomen. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege de ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het honorarium beschouwd als vormen zij één perceel.
 7. Bij taxatie ingevolge een aan taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der taxateurs in rekening gebracht.
 8. De opdrachtnemer heeft de mogelijkheid, in het kader van een door het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) verplicht gestelde plausibiliteitstoets, deze toetsing door een externe, controlerend taxateur uit te laten voeren. Onder een 'externe, controlerend taxateur' wordt in dit verband verstaan een taxateur welke niet in loondienst is van VANREE-COMVAST noch (mede-)eigenaar of bestuurder is van VANREE-COMVAST. De opdrachtnemer is akkoord dat de taxateur de gegevens die de taxateur heeft verzameld aan de externe, controlerend taxateur ter beschikking stelt uitsluitend in het kader van zijn werkzaamheden die hij of zij verricht als externe, controlerend taxateur.
 9. Bij intrekking van een opdracht tot taxatie voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan de taxateur een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, is dit honorarium gelijk aan 75% van het honorarium indien de opdracht wel zou zijn uitgevoerd, exclusief onkosten (zoals kadaster-, leges- en autokosten) en exclusief eventuele kosten welke de taxateur aan een externe, controlerend taxateur verschuldigd is wegens de voorbereidingen van deze taxateur in het kader van een plausibiliteitstoets conform de regels van het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).
 10. De taxateur heeft de mogelijkheid de opdracht tot taxatie aan opdrachtgever terug te geven in geval van:
 - a. verstoring van de relatie tussen makelaar en opdrachtgever;
 - b. onvoldoende medewerking van de opdrachtgever of te laat meewerken van opdrachtgever bij het vervullen van de taxatieopdracht door de taxateur zoals het niet (op tijd) verschaffen van de door de taxateur bij opdrachtgever opgevraagde informatie of het tegenwerken van de taxateur bij het vervullen van zijn verkregen opdracht tot taxatie;
 - c. indien de door de taxateur beoogd externe, controlerend taxateur in het kader van de plausibiliteitstoets van het NRVT zijn of haar medewerking onvoldoende verleend dan wel niet bereid is een plausibiliteitsverklaring af te geven;
 - d. de taxateur na aanvaarding van de door opdrachtgever gegeven opdracht tot taxatie er achter komt dat hij de opdracht niet kan of mag uitvoeren (of daaromtrent twijfel bestaat) in het licht van de door NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) opgestelde reglementen én daarbij de taxateur, bij de verwerving van de opdracht en/of het uitbrengen van een offerte of opdrachtbrief, is uitgegaan van een door (apsirant-)opdrachtgever gegeven onjuiste voorstelling van zaken (bijvoorbeeld met betrekking tot het bestemmingsplan van het te taxeren onroerend goed of het huidige gebruik van het taxeren onroerend goed);
 - e. conflicterende belangen welke aan het licht komen na aanvaarding door de taxateur van de opdracht tot taxatie;
 - f. obstructie door derden (bijvoorbeeld een huurder die weigert de taxateur in het gehuurde voor een inspectie toe te laten);
 - g. in alle overige gevallen waarbij blijkt dat het niet wenselijk is dat de taxateur een taxatie uitbrengt in het licht van hetgeen volgt uit de reglementen van het NRVT;
 - h. in geval de opdrachtgever een overeengekomen voorschot of een overeengekomen tussentijdse afrekening niet (op tijd) voldaan heeft ;
 - i. in geval van overlijden van één van de personen die tot de kring van opdrachtgever behoren.

In geval de situatie zoals vermeld onder b, d, f, h en/of i van dit artikel zich voordoet, is de opdrachtgever aan de taxateur een honorarium verschuldigd voor de tot dan toe verrichte werkzaamheden ter grootte van EUR 125,- per uur, exclusief gemaakte onkosten, dan wel een lager uurtarief indien een lager uurtarief is overeengekomen, exclusief onkosten.

Hetzelfde geldt in geval de situatie zich voordoet als genoemd onder a van dit artikel en de verstoring van de relatie tussen makelaar en opdrachtgever is te wijten aan de opdrachtgever. Hetzelfde geldt in geval de situatie zich voordoet als genoemd onder e van dit artikel en het pas aan het licht komen van de conflicterende belangen na aanvaarding van de opdracht door de makelaar is veroorzaakt door het achterhouden van informatie door de opdrachtgever.

Hetzelfde geldt in geval de situatie zich voordoet als genoemd onder g van dit artikel en het pas aan het licht komen dat het niet wenselijk is dat de taxateur een rapport uitbrengt in hoofdzaak wordt veroorzaakt door de opdrachtgever (bijvoorbeeld een opdrachtgever die bij inspectie van het pand het niet wenselijk vindt dat de taxateur bepaalde ruimten in het pand inspecteert).

11. Verschotten, eventuele onkosten zoals leges-, KvK-, auto-, openbaar vervoer-, tol-, overtocht-, parkeer-, reproductie-, foto-, verblijf-, en/of kadasterkosten alsmede eventuele kosten van de 'externe, controlerend taxateur' worden in rekening gebracht, tenzij anders overeengekomen. Alle gemaakte (on)kosten worden tegen de kostprijs voor opdrachtnemer, zonder toe- en/of opslag aan opdrachtgever doorberekend, tenzij anders overeengekomen. Autokosten worden in dit verband gesteld op € 0,19 per gereden kilometer, tenzij anders overeengekomen.

Kosten per openbaar vervoer worden doorberekend op basis van eerste klasse. Verblijfkosten kunnen slechts worden doorberekend indien deze kosten redelijk zijn in het licht van de reistijd.

12. De opdrachtgever is het verschuldigde honorarium verschuldigd zodra de taxatie is verricht dan wel het rapport is afgeleverd dan wel de opdracht door opdrachtgever wordt ingetrokken of door de makelaar wordt teruggegeven, conform het hiervoor onder artikel III.9 en III.10 gestelde.
13. Onder een opdracht tot taxatie wordt niet begrepen een opdracht om een taxatierapport van een andere taxateur op geloofwaardigheid en aannemelijkheid te controleren en/of te beoordelen en het afgeven van een plausibiliteitsverklaring hieromtrent (hierna genoemd : opdracht tot toetsing plausibiliteit).

Deze werkzaamheden worden, tenzij anders overeengekomen, verricht tegen een uurtarief van € 125,- per uur en zijn exclusief eventuele (on)kosten als bedoeld in artikel 11 van dit hoofdstuk. Indien de taxateur een opdracht tot toetsing plausibiliteit uitvoert, aanvaardt de taxateur alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van de plausibiliteitsverklaring.

Bij het verstrekken van een opdracht tot toetsing plausibiliteit dient de opdrachtgever alle informatie die hem of haar ter kennis is gekomen aan de taxateur te verstrekken.

Bij een opdracht tot toetsing plausibiliteit wordt, tenzij anders overeengekomen, geen inspectie van het onderhavige onroerend goed door de controlerend taxateur verricht. Een door de taxateur af te geven plausibiliteitsverklaring heeft uitsluitend betrekking op die onderdelen van het te beoordelen taxatierapport die zien op de waardering van het desbetreffende onroerend goed. Zo valt een beoordeling op plausibiliteit van het in het controlerend taxatierapport eventueel opgenomen schadeposten zoals inkomstenschade, belastingschade en bijkomende schade niet onder de reikwijdte van het onderzoek dat door de controlerend taxateur is verricht in het kader van de afgegeven of af te geven plausibiliteitsverklaring.

De taxateur heeft de mogelijkheid om een opdracht tot toetsing plausibiliteit terug te geven, ook na aanvang van zijn werkzaamheden.

14. De opdrachtnemer heeft de mogelijkheid om (een deel van) zijn taxatiewerkzaamheden uit hoofde van een opdracht tot taxatie te laten verrichten door een taxateur welke niet in loondienst is van VANREE-COMVAST noch (mede-)eigenaar of bestuurder is van VANREE-COMVAST. Een dergelijke taxateur zal aan een geheimhoudingsplicht worden onderworpen alvorens hij of zij vertrouwelijke informatie van opdrachtnemer ontvangt inzake het te taxeren onroerend goed dan wel inzake (het bedrijf of organisatie van) opdrachtgever.

Hoofdstuk IV BEHEER

1. Onder een opdracht tot beheer wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van de volgende diensten met betrekking tot één 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 c.q. makelaar:

- 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 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 beheer schriftelijk wordt vastgelegd.
 3. Het intrekken van een opdracht tot beheer dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van tenminste zes maanden in acht te worden genomen. De tot het moment van beëindiging van de opdracht tot beheer door de vastgoedmanager c.q. makelaar bestede uren aan het beheer, worden alsdan in rekening gebracht tegen het overeengekomen (uur)tarief. Indien er geen specifiek tarief voor het beheer is overeengekomen bedraagt het uurtarief € 95,- en worden gemaakte onkosten zoals kadaster-, leges-, reproductie- en autokosten doorberekend. Hetzelfde geldt in geval de opdracht tot beheer op een andere wijze eindigt.
 4. Opdrachtgever en vastgoedmanager c.q. makelaar 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 in geval van extra inspanningen of het verlenen van diensten waarin deze voorwaarden niet voorzien, kan tussentijds een speciale vergoeding worden overeengekomen tussen opdrachtgever en vastgoedmanager c.q. makelaar.

© vanree-comvast.