

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

ALGEMEEN

Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden (“**Algemene Voorwaarden**”) wordt verstaan onder:

1. Opdrachtgever: natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
2. Makelaar: UwVerkoopMakelaars; de (rechts)persoon die krachtens de Opdrachtbevestiging de Opdracht tot dienstverlening en/of bemiddeling aanvaardt;
3. Opdracht: overeenkomst van Opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot het zoeken, de koop en nieuwbouwbegeleiding van onroerende zaken (artikel 10 e.v.). Onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals erfpacht en opstal;
4. Vergoeding: de afgesproken tegenprestatie te voldoen door de Consument aan de Makelaar dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot de koop van onroerende zaken;

Makelaar en Opdrachtgever zelfstandig en in enkelvoud aan te duiden als “**Partij**” en gezamenlijk als “**Partijen**”.

Artikel 2 - Werkingssfeer

Deze algemene voorwaarden voor professionele Opdrachtgevers van Vereniging VBO Makelaar zijn van toepassing op de dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken waarbij de Opdrachtgever een rechtspersoon of natuurlijk persoon is handelend in de uitoefening van een beroep of een bedrijf.

Artikel 3 - Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Makelaar: een bij de Vereniging VBO Makelaar aangesloten Makelaar of (dan wel het bedrijf van de Makelaar);
- b. Opdracht: de overeenkomst van Opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken (artikel 12 e.v.);
- c. Opdrachtgever: de rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, die de Opdracht geeft aan de Makelaar of ;
- d. Onroerende zaken: onder onroerende zaken worden ook zakelijke zekerheidsrechten op onroerende zaken verstaan, te weten het recht van erfpacht, het opstalrecht, het recht van gebruik en bewoning, het recht van vruchtgebruik, het appartementsrecht, erfdienstbaarheden, en het hypotheek- en pandrecht;
- e. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening van de Makelaar of , waaronder de Vergoeding;
- f. Vergoeding: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur, taxatie, vastgoedmanagement van onroerende zaken en de overige door de Makelaar of te verrichten diensten;
- g. Brancheorganisatie: Vereniging VBO Makelaar, Gildeweg 13, 2632 BD Nootdorp.

Artikel 4 - Algemeen en persoonlijk aanbod

1. Het algemene aanbod van de Makelaar aan de Opdrachtgever bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de Opdrachtgever in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de Opdrachtgever biedt de Makelaar of de Opdrachtgever de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
3. Het persoonlijk aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden, de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar en het Reglement op

de Tuchtrechtspraak.

4. Bij het ontbreken van een door de Opdrachtgever ondertekende schriftelijke, of van de Opdrachtgever afkomstige digitaal verstuurd Opdracht met handtekening, heeft de Makelaar of geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de Opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

Artikel 5 - Totstandkoming van de Opdracht

De Opdracht komt tot stand door aanvaarding van het aanbod door de Opdrachtgever.

Artikel 6 - Duur van de Opdracht

Tenzij tussen Partijen anders is overeengekomen, loopt de Opdracht voor onbepaalde tijd.

Artikel 7 - Einde van de Opdracht

1. De Opdracht eindigt door:

- a. vervulling van de Opdracht door de Makelaar of , tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft (artikel 19);
- b. intrekking van de Opdracht door de Opdrachtgever;
- c. teruggaaf van de Opdracht door de Makelaar;
- d. ontbinding door één van beide Partijen;
- e. overlijden van de Opdrachtgever natuurlijk persoon, voordat de Opdracht door de Makelaar is vervuld;
- f. faillissement of aanvraag surseance van betaling van één der Partijen.

2. De Makelaar of heeft zijn Opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of - in geval van bemiddeling bij een Makelaarsdienst

- de beoogde overeenkomst tussen de betreffende Partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. In dat geval is slechts sprake van een overeenkomst als deze schriftelijk is aangegaan. Bij koop van een onroerende zaak door een Opdrachtgever is sprake van vervulling van de Opdracht door de Makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen Partijen blijkt uit een schriftelijke overeenkomst die door beide Partijen is ondertekend. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit de Opdracht voortvloeiende verplichting om de Opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of 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.

3. Nota bene: bij koop van een onroerende zaak door een Opdrachtgever is reeds sprake van een overeenkomst als de koop mondeling is gesloten, tenzij het een tot bewoning bestemde onroerende zaak betreft en de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

4. Een Opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De Opdrachtgever is ter zake van een opzegging nimmer schadeplichtig. De Makelaar heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 15 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de Opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon dan wel het daartoe overeen gekomen tarief. Het intrekken van een Opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of digitaal te geschieden.

5. De Makelaar of kan de Opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 12 lid 4 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de Makelaar of en de Opdrachtgever. De teruggaaf door de Makelaar of dient schriftelijk of digitaal te geschieden.

6. Een Opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen.

7. Als datum voor beëindiging van de Opdracht geldt de datum waarop de Makelaar of , respectievelijk de Opdrachtgever de (schriftelijke of digitaal verstuurd) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, ontbinding, faillissement/surseance van betaling of overlijden (natuurlijke persoon) of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 8 - Omzetbelasting, opeisbaarheid

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW). Deze bedragen zullen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde BTW.
2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, Vergoeding of kosten direct opeisbaar zodra de Opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 2.

Artikel 9 - Algemene verplichtingen van de Makelaar of

1. De Makelaar of voert de door hem aanvaarde Opdracht naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de voor hem van toepassing zijnde gedrags- en beroepsregels. Tenzij anders overeengekomen mag de Makelaar of de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de Opdracht door een ander dan wel anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. De Makelaar of houdt de Opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De Makelaar of is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met voldoende dekking te hebben, conform de verplichting die VBO Makelaar daartoe stelt, en geldig te houden.

Artikel 10 - Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever

1. De Opdrachtgever verschafft de Makelaar of naar beste weten en kunnen die informatie die de Makelaar of nodig heeft om de Opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.
2. Het is de Opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de Makelaar of om activiteiten te ontplooiën, die de Makelaar of bij het vervullen van zijn Opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

Artikel 11 - Betaling

1. De Opdrachtgever betaalt de Makelaar of voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. De Makelaar of stuurt de Opdrachtgever een gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.
3. Indien de Opdrachtgever niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, is de Opdrachtgever in verzuim en is de Makelaar of gerechtigd de wettelijke rente van handelstransacties ex art 6:119a BW in rekening te brengen.
4. De Makelaar of is na verloop van twee weken na de in de factuur gestelde termijn bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het aan hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de Opdrachtgever.
5. In geval een Opdracht wordt verstrekt door meer dan één Opdrachtgever is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

BEMIDDELING

Artikel 12 - Opdracht tot bemiddeling

1. De Makelaar zorgt er voor dat de Opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van de Makelaar, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de Opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
2. Tenzij anders overeengekomen staan de Opdrachtgever de volgende diensten ter beschikking (deeldiensten zijn uiteraard mogelijk):
 - Bespreking van en het geven van advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;

- Beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed middels een koop of verkoopwaarde-advies (dit is geen professionele taxatiedienst);
- Besteding van aandacht aan de juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten voor zover dit in redelijkheid gevraagd kan worden van de Makelaar;
- Advies over en het voeren van de onderhandelingen;
- Begeleiding bij de afwikkeling.

3. De Makelaar onthoudt zich van het aanvaarden van een Opdracht met betrekking tot een onroerende zaak ter zake waarvan hij reeds Opdracht heeft van een andere Opdrachtgever. Indien uit twee of meer lopende bemiddelingsOpdrachten door de Makelaar diensten moeten worden verleend met betrekking tot een zelfde onroerende zaak, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene Opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere Opdrachtgever, dan dient de Makelaar dit schriftelijk of elektronisch te melden aan zijn Opdrachtgevers. De Makelaar is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen tussen beide Opdrachtgevers wordt bereikt, overleg te voeren met zijn Opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de Opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd. Het is de Makelaar dus niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan één Opdrachtgever diensten te verlenen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene Opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere Opdrachtgever, ongeacht de wensen van de betrokkenen.

4. Indien een Opdrachtgever aan verschillende Makelaars 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 Makelaars overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en Vergoeding verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meerdere van deze Makelaars daaromtrent uitdrukkelijke andere afspraken zijn gemaakt.

5. De Makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de Opdracht aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

6. De Makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.

Artikel 13 - Verplichtingen van de Opdrachtgever

De Opdrachtgever werkt mee aan de vervulling door de Makelaar van diens verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de Opdrachtgever) welke deze heeft in het kader van de Wwft en eventuele andere wettelijke verplichtingen.

Artikel 14 - Vergoeding

1. De Opdrachtgever is de Makelaar Vergoeding verschuldigd indien tijdens de looptijd van de Opdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door de Makelaar verleende diensten, tenzij het een Opdracht betreft van een koper of huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de Opdracht betrekking heeft.

2. De Opdrachtgever is eveneens Vergoeding verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de Opdracht maar verband houdt met de dienstverlening van de Makelaar 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. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de Opdracht een soortgelijke Opdracht aan een andere Makelaar is verstrekt en deze Opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

3. Tenzij anders overeengekomen is Vergoeding ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van

de onroerende zaak bij de notaris, zonder dat de Opdrachtgever over de periode tussen de verschuldigheid van de Vergoeding en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de Makelaar. Wanneer vast staat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van een onroerende zaak bij de notaris en de Makelaar recht heeft op Vergoeding, is de Vergoeding vanaf dat moment opeisbaar.

4. 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 Vergoeding daarvan afhankelijk, tenzij een of beide Partijen de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteert/hanteren.

5. De Vergoeding wordt berekend op grondslag van wat Partijen hierover overeengekomen zijn.

Artikel 15 - Kosten

1. 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 ervan dient de Makelaar vooraf in overleg te treden met zijn Opdrachtgever.

2. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel gestelde is Opdrachtgever, die een Opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort, bovendien aan de Makelaar een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

Artikel 16 - Berekening Vergoeding koop en verkoop

Indien de hoogte van de Vergoeding afhankelijk is gesteld van de koopsom, gelden de navolgende leden van dit artikel.

1. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadasterkosten.

2. Indien een bestanddeel van de koopsom bestaat uit de door de ondernemer verschuldigde BTW, dan wordt de Vergoeding mede berekend over het totaalbedrag inclusief BTW.

3. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de Vergoeding berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijvende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.

4. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de Vergoeding berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.

5. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de Vergoeding berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

6. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de Vergoeding berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.

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

8. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de Vergoedingberekening:

- Ruilkoop;
- Huurkoop;
- Koop en verkoop op afbetaling;
- Koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht);
- Het vestigen van het recht van erfpacht, opstal of andere zakelijke zekerheidsrechten.

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

Artikel 17 - Berekening Vergoeding huur en verhuur

1. De Vergoeding wordt berekend over de grondslag van wat Partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover Partijen geen grondslag voor de berekening van de Vergoeding zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel:

- a. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.
- b. De Vergoeding wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
- c. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de Vergoeding in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
- d. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
- e. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de Vergoedingberekening:
 - Pachtovereenkomsten;
 - Huur- ruil overeenkomsten;
 - Overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - Overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
 - Andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële lease of operationele lease.

2. 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 Vergoeding wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven geen afspraken zijn gemaakt, dient de Vergoeding naar redelijkheid te worden vastgesteld.

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