

ALGEMENE VOORWAARDEN
"Ter Riet Makelaars"
januari 2009



Algemeen

- 1.** Makelaardij ter Riet en Makelaardij Energy, handelend onder de maatschappelijke naam Ter Riet Makelaars, hierna verder aan te duiden als vastgoedadviseur/makelaar, is gebonden aan de voorwaarden en gedragscode.
- 2.** De vastgoedadviseur/makelaar zal er voor zorg dragen dat hetgeen wordt afgesproken/overeengekomen met een opdrachtgever schriftelijk wordt vastgelegd. Deze bevestiging wordt vervolgens door opdrachtgever en vastgoedadviseur/makelaar ondertekend.
- 3.** De vastgoedadviseur/makelaar zal met betrekking tot één object slechts van één opdrachtgever een opdracht aanvaarden en derhalve slechts eenzijdig voor zijn werkzaamheden courtage in rekening brengen.
- 4.** De tariefstelling in de bemiddeling van registergoed kan onderhevig zijn aan een prijzenbeschikking van overheidswege. De vastgoedadviseur/makelaar is verplicht zich te conformeren aan de alsdan gestelde maxima vanaf de datum dat deze in werking treden.
- 5.** De vastgoedadviseur/makelaar of zijn/haar medewerkers voert/voeren alle door hem/haar/hen aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de belangen van opdrachtgever.
- 6.** In geval van overlijden van de opdrachtgever gaan zijn rechten en verplichtingen over op zijn rechtverkrijgenden.

Opdracht

- 7.** Onder opdracht wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake registergoed voor zover niet anders blijkt uit de voorwaarden.
- 8.** De opdrachtgever dient door de vastgoedadviseur/makelaar of zijn/haar medewerkers geïnformeerd te zijn over de voorwaarden en courtage voordat hij de opdracht verstrekt.
- 9.** Indien de vastgoedadviseur/makelaar iemand beschouwt als zijn 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 de vastgoedadviseur/makelaar gericht stuk, ontbeert de vastgoedadviseur/makelaar het recht op betaling wegens courtage en/of verschotten en/of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
- 10.** Het is de vastgoedadviseur/makelaar verboden meer dan één opdracht te aanvaarden met betrekking tot een registergoed. Indien hij eerder een opdracht heeft ontvangen betreffende een bepaald registergoed, kan hij een nieuwe opdracht pas aannemen, nadat de eerste opdracht schriftelijk is ontbonden.
- 11.** De opdracht houdt geen volmacht aan de vastgoedadviseur/makelaar in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij dit expliciet is overeengekomen en schriftelijk is vastgelegd.

- 12.** Een opdracht loopt voor (on)bepaalde tijd en kan te allen tijde door de opdrachtgever worden ingetrokken of door de vastgoedadviseur/makelaar worden teruggegeven. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk, bij aangetekend schrijven, te geschieden. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de tweede werkdag, volgend op de datum waarop bedoeld aangetekend schrijven is verzonden, dan wel de in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging van de opdracht kan de vastgoedadviseur/makelaar kosten in rekening brengen overeenkomstig hetgeen is bepaald in de (bemiddeling)-overeenkomst.
- 13.** Het is de opdrachtgever niet toegestaan, buiten de vastgoedadviseur/makelaar om, overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, activiteiten te ontplooiën die de vastgoedadviseur/makelaar bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.
- 14.** Indien een overeenkomst in strijd met artikel 13 tot stand komt, is de opdrachtgever courtage verschuldigd als ware de overeenkomst door tussenkomst c.q. toedoen van de vastgoedadviseur/makelaar tot stand gekomen.
- 15.** Uit hoofde van zijn opdracht staan de opdrachtgever de navolgende diensten ter beschikking:
 - bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - beoordeling van de waarde van het in de overeenkomst vermelde registergoed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiding bij de afwikkeling van de overeenkomst.
- 16.** De opdrachtgever is aan de vastgoedadviseur/makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt.
- 17.** De opdrachtgever is courtage verschuldigd indien een overeenkomst tot stand komt nadat de (bemiddeling-)opdracht is beëindigd, maar deze totstandkoming verband houdt met de dienstverlening van de vastgoedadviseur/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 vier maanden na het einde van de opdracht. Van dit artikel kunnen partijen afwijken door bij beëindiging van de opdracht de werking van dit artikel uitdrukkelijk uit te sluiten.
- 18.** Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van de vastgoedadviseur/makelaar op courtage onverlet.
- 19.** 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. Met inachtneming van het hiervoor bepaalde is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.
- 20.** De opdrachtgever vergoedt de onkosten en de advertentiekosten die de vastgoedadviseur/makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van kosten en de omvang hiervan dient de vastgoedadviseur/makelaar tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen en dient het resultaat van dit overleg schriftelijk te worden vastgelegd.
- 21.** De hiervoor genoemde onkosten en advertentiekosten is opdrachtgever ook verschuldigd bij beëindiging van de opdracht door intrekking of anderszins.

- 22.** Betreft de intrekking een opdracht tot het verlenen van diensten aan een opdrachtgever, -verkoper of -verhuurder, dan is deze opdrachtgever, boven de hiervoor genoemde kosten, een vergoeding verschuldigd zoals opdrachtgever en de vastgoedadviseur/makelaar in de bemiddelingsovereenkomst zijn overeengekomen.

Berekening courtage

- 23.** De courtage (honorarium en evt. bijkomende kosten) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, inclusief wettelijk verschuldigde Belasting Toegevoegde Waarde (BTW).
- 24.** 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 kadastrale rechten.
- 25.** Indien over de koopsom Belasting Toegevoegde Waarde verschuldigd is dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting tenzij de koper gerechtigd is om de Belasting Toegevoegde Waarde in aftrek te brengen.
- 26.** Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen registergoederen wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de Belasting Toegevoegde Waarde, tenzij de koper gerechtigd is de Belasting Toegevoegde Waarde in aftrek te brengen.
- 27.** Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel een recht van opstal, grondrente of andere soortgelijke rechten, wordt de courtage berekend over het tienvoud van de jaarlijkse overeengekomen canon, de rente, dan wel volgens ter plaatse geldend gebruik.
- 28.** Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
- 29.** Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van registergoed of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of -aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
- 30.** Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden:
 - ruilkoop
 - huurkoop
 - koop en verkoop op afbetaling
 - koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevatten (economische eigendomsoverdracht)
 - het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
- 31.** Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot registergoed wordt de courtage berekend over de huursom met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.
- 32.** Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het registergoed voor het eerste huurjaar.

- 33.** De courtage wordt berekend over de huursom + Belasting Toegevoegde Waarde indien dit van toepassing is tenzij de huurder gerechtigd is de Belasting Toegevoegde Waarde in aftrek te brengen.
- 34.** 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 courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
- 35.** Overeenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan of voor een periode van minder dan vijf jaar en vervolgens voor onbepaalde tijd, worden aangemerkt als overeenkomsten met een looptijd van vijf jaar.
- 36.** Overeenkomsten die voorzien in een stilzwijgend doorlopen doch tevens een einddatum hebben, worden aangemerkt als overeenkomsten met een looptijd tot die einddatum.
- 37.** Gedeelten van huurjaren worden als geheel huurjaar gerekend.
- 38.** Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden:
 - pachtovereenkomsten
 - ruilovereenkomsten
 - overeenkomsten tot ingebruikneming
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële- of operationele lease.

Betaling

- 39.** Opdrachtgever en vastgoedadviseur/makelaar kunnen de wijze en/of het tijdstip van afrekening in de opdracht nader overeenkomen.
- 40.** Indien daaromtrent niet is voorzien, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage, kosten of verschotten, direct opeisbaar zodra de opdracht is uitgevoerd of deze om andere redenen eindigt.
- 41.** Bij een opdracht door meer dan één persoon is iedere persoon hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.
- 42.** De opdrachtgever, aan wie schriftelijk om betaling van honoraria, courtage, kosten of verschotten is verzocht en van wie binnen 21 dagen na een daaropvolgende schriftelijke aanmaning nog geen betaling is verkregen, is aansprakelijk voor de kosten die de vastgoedadviseur/makelaar in en buiten rechte, ter inning van zijn vordering, moet maken, met een minimum van 15% (vijftien procent) van het te vorderen bedrag. Vanaf dat moment is tevens de wettelijke rente over die vordering verschuldigd.

Taxatie

- 43.** Taxatie van registergoed is het geven van een waardeoordeel naar tijd (jaren), ligging en plaats en het verstrekken van een eenvoudig rapport hetgeen geen bouwkundig rapport beoogt te zijn.
- 44.** Het taxatierapport dient te omvatten: de naam van de opdrachtgever, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de kadastrale gegevens, de huidige eigenaar, een oordeel over de waarde en de soort van het getaxeerde, de bijzondere omstandigheden waarmee rekening is/wordt gehouden, het doel van de taxatie, de datum waarop de taxatie is verricht, de naam en de gegevens van de taxateur.
- 45.** Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht tenzij anders is/wordt overeengekomen.
- 46.** De vastgoedadviseur/makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden.
- 47.** De opdrachtgever is bij opdracht, zowel schriftelijk als mondeling, de overeengekomen courtage verschuldigd zodra de taxatie is verricht dan wel het rapport is afgeleverd.
- 48.** De door de vastgoedadviseur/makelaar ten behoeve van het taxatierapport noodzakelijk te maken kosten zullen door de opdrachtgever dienen te worden vergoed, waarover door partijen schriftelijke afspraken moeten worden gemaakt.

Vastgoedmanagement (Beheer V.V.E.)

- 49.** Vastgoedmanagement houdt in het verlenen van diensten aan de consument met betrekking tot één of meer onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. De consument die opdracht tot vastgoedmanagement geeft, kan zijn de eigenaar dan wel degene die de onroerende zaken in bezit of anderszins onder zijn/haar zeggenschap heeft.
- 50.** De te verlenen diensten kunnen zowel van commerciële als van technische of administratieve aard zijn. De onderstaande diensten kunnen onder andere behoren tot het dienstenpakket van een vastgoedmanager:
 - verzorging van de huurincasso;
 - bemoeienis met bijkomende leveringen en diensten (administratieve verwerking, verrekening met huurders, controle op de kwaliteit van de leveringen en diensten);
 - verzorging van de betaling van kosten en lasten;
 - werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen;
 - verzorging van het onderhoud (behandeling, beoordeling en het doen verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning, verzorging van controle en betaling van rekeningen);
 - verzorging van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
 - verstrekking van adviezen

- 51.** Intrekking van een opdracht tot vastgoedmanagement dient bijvoorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van tenminste 3 maanden in acht te worden genomen.
- 52.** De opdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van bestuur van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of de functie van secretaris-penningmeester van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken.

Overige bepalingen.

- 53.** De makelaar is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.
- 54.** De makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID).

Verschillen van mening

- 55.** Een verschil van mening tussen een vastgoedadviseur/makelaar en een opdrachtgever kan worden voorgelegd aan de onafhankelijke rechter, met name indien dit geschil verband houdt met gedragingen of handelingen die in strijd zijn met de voorwaarden als hiervoor genoemd of met de hierna genoemde gedragscode.

Opnieuw gecontroleerd, eventueel aangepast en opnieuw vastgesteld op 10 januari 2009 en in werking getreden per die datum.



**vastgoedcert
gecertificeerd**

TER RIET MAKELAARS - Oosterlaan 3 - 7322 HE Apeldoorn

TER RIET MAKELAARS - Bosweg 123 - 7313 CB Apeldoorn