

Algemene Voorwaarden De Haagsche Makelaar

Inhoudsopgave

Deel 1. Algemeen 3

- ARTIKEL 1 – Definities en begrippen 3
- ARTIKEL 2 – Toepasselijkheid 3
- ARTIKEL 3 – Algemeen en persoonlijk aanbod 3
- ARTIKEL 4 – Totstandkoming van de opdracht 4
- ARTIKEL 5 – Duur van de opdracht 4
- ARTIKEL 6 – Einde van de opdracht 4
- ARTIKEL 7 – Omzetbelasting, opeisbaarheid 5
- ARTIKEL 8 – Algemene verplichtingen van de makelaar 5
- ARTIKEL 9 – Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever 5

Deel 2. Bemiddeling 6

- ARTIKEL 10 – Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten 6
- ARTIKEL 11 – Verplichtingen van de makelaar 6
- ARTIKEL 12 – Verplichtingen van de Opdrachtgever 7
- ARTIKEL 13 – Courtage 7
- ARTIKEL 14 – Berekening courtage koop en verkoop 8
- ARTIKEL 15 – Berekening courtage huur en verhuur 9
- ARTIKEL 16 – Kosten 10

Deel 3 Waardebepaling 10

- ARTIKEL 17 – Waardebepaling 10

Deel 4 Vastgoedmanagement 11

- ARTIKEL 18 – Vastgoedmanagement (beheer) 11

Deel 5 Geschillenregeling en branchegarantie 12

- ARTIKEL 19 – Geschillenregeling 12

Deel 6 Afwijking en wijziging 15

- ARTIKEL 20 – Afwijking 15
- ARTIKEL 21 – Wijziging 15

Deel 1. Algemeen

ARTIKEL 1 – Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Opdrachtgever: natuurlijk persoon, en/of persoon handelend in naam van beroep of bedrijf;
- b. Makelaar: De Haagsche Makelaar;
- c. 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 10 e.v.); de waardebepaling van onroerende zaken (artikel 17); vastgoedmanagement (beheer) van onroerende zaken (artikel 18) en de overige door de makelaar te verrichten diensten. Onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals erfpacht en opstal;
- d. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de makelaar waaronder de courtage vermeld onder e;
- e. Courtage: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken;
- f. Geschillencommissie: de Geschillencommissie Makelaardij van de Stichting Geschillencommissies voor Opdrachtgever en zaken.

ARTIKEL 2. – Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een Opdrachtgever en een makelaar gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken.

Indien een bepaling of meer bepalingen uit deze algemene voorwaarden niet rechtsgeldig zijn tast dit in geen geval de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen uit deze algemene voorwaarden aan, deze blijven dan ook onverwijld van toepassing.

ARTIKEL 3. – 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.
2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de Opdrachtgever, biedt de makelaar de Opdrachtgever de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.

3. De makelaar draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijk aanbod schriftelijk of elektronisch in een opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.

4. Het persoonlijk aanbod dan wel het algemene aanbod gaat vergezeld van een verwijzing naar deze algemene voorwaarden..

ARTIKEL 4. – Totstandkoming van de opdracht

De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het algemeen of het persoonlijk aanbod door de Opdrachtgever.

ARTIKEL 5. – Duur van de opdracht

Tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.

ARTIKEL 6. – Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door:

- a. vervulling van de opdracht door de makelaar, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft (artikel 18);
- b. intrekking van de opdracht door de Opdrachtgever;
- c. teruggaaf van de opdracht door de makelaar;
- d. ontbinding door een van beide partijen;

2. De makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door de makelaar - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen.

Bij koop van een woning door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas sprake van een overeenkomst als de koop is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit die 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. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft

te worden genomen, worden ingetrokken. De makelaar heeft in geval van opzegging door de Opdrachtgever wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 16 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden. Behoudens uitzonderingen genoemd in deze algemene voorwaarden.

4. De makelaar kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen.

Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 11 lid 1 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar en de Opdrachtgever. De teruggaaf door de makelaar dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

5. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een ernstige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. Onder 'wederpartij' wordt hier verstaan de wederpartij van de makelaar (dit is: de Opdrachtgever /opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de Opdrachtgever (dit is: de makelaar). De verklaring tot ontbinding dient bij voorkeur schriftelijk of elektronisch te geschieden.

6. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de makelaar, respectievelijk de Opdrachtgever de (schriftelijke of elektronische) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf of beëindiging ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

ARTIKEL 7. – Omzetbelasting, opeisbaarheid

1. Het overeengekomen honorarium, courtage en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW).

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 2, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

ARTIKEL 8. – Algemene verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de Opdrachtgever. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen mag de makelaar de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

2. De makelaar houdt de Opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

3. De makelaar stuurt de Opdrachtgever een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld. Indien er geen betalingstermijn vermeld wordt geldt er een betalingstermijn van 14 dagen. Indien de Opdrachtgever niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, of 14 dagen, stuurt de makelaar hem een betalingsherinnering waarin de Opdrachtgever de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 14 dagen na ontvangst van de herinnering te betalen.

ARTIKEL 9. – Algemene verplichtingen van de Opdrachtgever

1. De Opdrachtgever verschafft de makelaar naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar nodig heeft voor de uitvoering van de opdracht.

2. De Opdrachtgever betaalt de makelaar voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken binnen de in de factuur genoemde betalingstermijn. Indien de Opdrachtgever dat nalaat en hij ook geen gevolg geeft aan de in artikel 8 lid 3 genoemde betalingsherinnering, is hij in verzuim en is de makelaar gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.

3. De makelaar is na verloop van de in artikel 8 lid 3 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de Opdrachtgever, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist.

4. In geval een opdracht wordt verstrekt door méér dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

Deel 2. Bemiddeling

ARTIKEL 10 – Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten

De kern van een opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen. Daarnaast staan, tenzij anders overeengekomen, de opdrachtgever uit hoofde van een opdracht tot bemiddeling onder meer de volgende deeldiensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- verzorging en begeleiding van bezichtigingen;
- beoordeling van de waarde van de betreffende onroerende zaak;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- begeleiding bij de afwikkeling.

Voor deze deeldiensten kan ook apart een opdracht worden verstrekt. Op deeldiensten zijn deze voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

ARTIKEL 11. – Verplichtingen van de makelaar

1. De makelaar dient zich te onthouden van het aanvaarden van meer dan één bemiddelingsopdracht met betrekking tot een en dezelfde onroerende zaak. Indien hij eerder een bemiddelingsopdracht heeft ontvangen betreffende een bepaalde onroerende zaak, kan hij een nieuwe opdracht pas aannemen, nadat de eerste opdracht aantoonbaar is beëindigd.
2. De Opdrachtgever wiens bemiddelingsopdracht op grond van het in het vorige lid bepaalde wordt beëindigd is de makelaar geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd met uitzondering van eventuele kosten zoals genoemd in artikel 16 die de makelaar reeds in opdracht van de Opdrachtgever heeft gemaakt.
3. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de Opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.
4. De makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID).

ARTIKEL 12. – Verplichtingen van de Opdrachtgever

1. Het is de Opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren en/of activiteiten te ontplooien, die de makelaar bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.
2. Indien Opdrachtgever naast de makelaar een andere persoon of een ander bedrijf activiteiten laat ontplooien met betrekking tot de bemiddeling in woon- en of winkelruimte, stelt opdrachtgever de makelaar daarvan onverwijld op de hoogte. De partij welke als eerste een overeenkomst sluit is gerechtigd de courtage te factureren aan de klant. Deze partij is niet gehouden tot vergoeding van schade.
3. Indien Opdrachtgever handelingen verricht welke in strijd zijn met lid 1 van dit artikel, is de makelaar gerechtigd schadevergoeding in rekening te brengen. Schade bedraagt minimaal alle gemaakte kosten welke gemaakt zijn in verband met de bemiddeling,

verhuur van het object. Onder schade wordt ook verstaan doch niet beperkt, het risico van aansprakelijkheidsstelling van de makelaar.

ARTIKEL 13. – Courtage

1. De Opdrachtgever is de makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt.

Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan de onroerende zaak 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.

2. Tenzij anders overeengekomen is courtage 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 verschuldigdheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de makelaar.

Bij verhuur van de onroerende zaak is de courtage opeisbaar vanaf het moment dat de huurovereenkomst gesloten is met de klant.

3. Na beëindiging van de bemiddelingsopdracht als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b t/m e is de Opdrachtgever geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:

- de Opdrachtgever heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 12;
- de makelaar genoegzaam bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van de makelaar aan de Opdrachtgever tijdens de looptijd van de opdracht.

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 courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

5. Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.

6. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de makelaar recht op volledige courtage, tenzij de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortkomen (wanprestatie) van de makelaar.

ARTIKEL 14. – Berekening courtage koop en verkoop

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.

Wanneer schriftelijk niet anders overeengekomen is hanteer de makelaar bij koop/verkoop van een object een courtage van 1,85% van de koopsom.

2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak

3. 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.

4. Indien over de koopsom BTW 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 BTW in aftrek te brengen.

5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage 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.

6. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de courtage 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.

7. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

8. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken 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.

9. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:

- ruilkoop;
- huurkoop;
- financial lease;
- 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 of opstal.

10. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of verkocht, en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

ARTIKEL 15. – Berekening courtage huur en verhuur

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.

Wanneer schriftelijk niet anders overeengekomen is hanteert de makelaar bij huur/verhuur van een object een courtage van minimaal 1 volledige maandhuur, exclusief BTW.

2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.

3. 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.

4. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.

5. 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.

6. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.

7. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:

- pachtovereenkomsten;
- ruilovereenkomsten;
- overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
- andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease.

8. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder de huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of worden verkocht, en/of worden er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

ARTIKEL 16. – Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de Opdrachtgever bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur 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 tevoren met de Opdrachtgever overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

2. De Opdrachtgever is ter zake van een intrekking nimmer schadelijktig. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon.

Deel 3. Waardebepaling

ARTIKEL 17 – Waardebepaling

1. Waardebepaling van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de Opdrachtgever op grond van aard, stand en ligging en de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en het verstrekken van een eenvoudig rapport

hierover. Tenzij anders is afgesproken geschiedt de waardebeoordeling volgens de geldende versie van het waardebeoordelingsrapport financiering woonruimte dat is vastgesteld door de makelaar. Een waardebeoordeling dient door een makelaar in persoon te worden verricht.

2. Het waardebeoordelingsrapport dient te omvatten: de naam van de Opdrachtgever, het doel van de waardebeoordeling, een korte zakelijke omschrijving van het object, de kadastrale gegevens, een oordeel over de waarde onder vermelding van de soort daarvan, bijzondere omstandigheden waarmee rekening is gehouden, de datum waarop de waardebeoordeling is verricht en de naam en de gegevens van de waardebeoordelaar. Het waardebeoordelingsrapport is geen bouwkundig rapport.

3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de Opdrachtgever uitgebracht. De makelaar stelt het rapport niet ter beschikking van derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de Opdrachtgever.

4. De makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van de Opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden.

5. Tenzij anders overeengekomen is de Opdrachtgever bij opdracht voor waardebeoordeling het overeengekomen honorarium van EUR 150,- exclusief BTW en overige kosten, verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.

6. Indien de Opdrachtgever de opdracht tot waardebeoordeling intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de Opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld met een minimum van EUR 50,-.

7. De door de makelaar in het kader van de waardebeoordelingsopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten ter zake van reis en verblijf, leges en kadastraal onderzoek zullen door de Opdrachtgever worden vergoed.

8. Bij waardebeoordeling ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door iedere makelaar in rekening gebracht.

9. Bij een opdracht aan meer makelaars gezamenlijk, brengen deze gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de makelaars 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.

10. Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening daarvan zijn overeengekomen, geldt het navolgende:

indien het tarief afhankelijk is gesteld van de waardebepalingwaarde wordt onder waardebepalingwaarde verstaan:

- a. Bij waardebepaling van de waarde van een aandeel in een onroerende zaak: De getaxeerde waarde van de gehele onroerende zaak;
- b. Bij waardebepaling van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
- c. Bij waardebepaling van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): Het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
- d. Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: De waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
- e. Bij een waardebepaling ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: De onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.

Deel 4. Vastgoedmanagement

ARTIKEL 18. – Vastgoedmanagement (beheer)

1. Vastgoedmanagement houdt in het verlenen van diensten aan de Opdrachtgever 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 Opdrachtgever 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.
2. 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

3. Intrekking van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk of elektronisch te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van tenminste 3 maanden in acht te worden genomen.

4. De opdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van bestuur van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of tot exploitatie van onroerende zaken.

Deel 5 Geschillenregeling en branchegarantie

ARTIKEL 19. – Geschillenregeling

1. Geschillen tussen Opdrachtgever en makelaar over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door de makelaar te leveren of geleverde diensten, kunnen zowel door de Opdrachtgever als door de makelaar aanhangig worden gemaakt bij de Geschillencommissie Makelaardij, Bordewijklaan 46, 2591 XR Den Haag (www.sgc.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 de makelaar heeft ingediend.

4. Nadat de klacht bij de makelaar 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 de makelaar aan deze keuze gebonden. Indien de makelaar een geschil aan de Geschillencommissie wil voorleggen, moet hij de Opdrachtgever vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. De makelaar 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.

Deel 6 Afwijking en wijziging

ARTIKEL 20. – Afwijking

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen de makelaar en de Opdrachtgever worden vastgelegd.

ARTIKEL 21. Wijziging

De makelaar behoudt zich het recht voor deze algemene voorwaarden ten alle tijden te wijzigen.