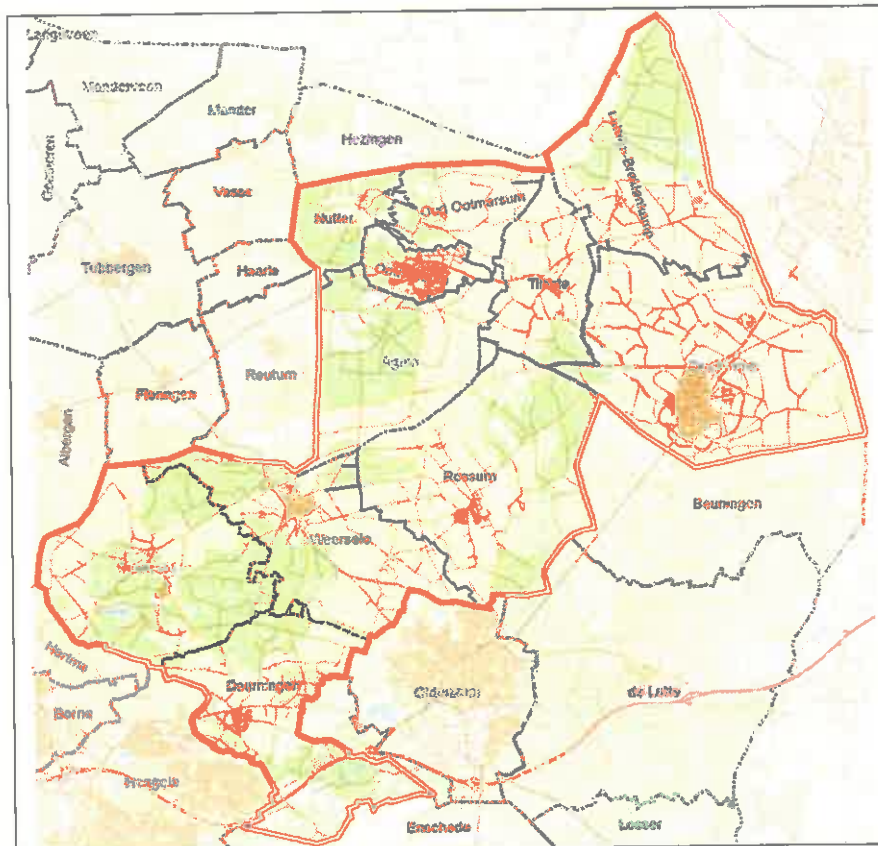


Rapport

Gronduitgiftepreizen Gemeente Dinkelland



In opdracht van:	Gemeente Dinkelland Postbus 11 7590 AA Denekamp
Uitgevoerd door:	Weusthuis Makelaardij Oldenzaalsestraat 34 7591 GM Denekamp Landerijenbureau Kromhof-Pullen Deldenerstraat 61 7551 AC Hengelo Morskjeft "de Twentsche makelaar" Grotestraat 22 7631 BV Ootmarsum
Datum	31 oktober 2014

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1. Opdracht	2
1.2. Werkwijze	2
1.3. Uitgangspunten	3
2. Situatie onroerendgoedmarkt	4
2.1. Landelijke ontwikkelingen onroerend goedmarkt t/m 2^o kwartaal 2013/2014	4
2.2. Ontwikkelingen in Twente	5
2.3. Ontwikkelingen Dinkelland	7
2.4. Bestaande- versus nieuwbouw	7
2.5. Bronnen	8
3. Uitgifteprijzen gemeente Dinkelland en omliggende gemeentes	9
3.1. Gemeente Dinkelland	9
3.2. Grondprijzen in de regio	10
4. Grondprijzen 2015	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Grondprijsadvies 2015	11
5. Visie	14
5.1 Toekomst: ontwikkelingen en verwachtingen	14

Bijlagen

- I Woningbouwkavels
- II Bedrijfskavels
- III Voorwaarden taxateurs

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Dinkelland om voor het jaar 2015 een advies uit te brengen over de te hanteren grondprijzen bij de uitgifte van de beschikbare bouw kavels hebben ondergetekenden in gezamenlijk overleg het onderliggende rapport opgesteld.

1.1. Opdracht

- 1) Een grondprijstaxatie voor de te hanteren marktconforme grondprijzen in 2015 voor de verschillende bouw kavels voor de onderstaande plannen:

Ootmarsum	Brookhuis
	Dusinksweg
	De Mors IV (bedrijventerrein)
Denekamp	Kafmolen
	Pierik
	Sombeek IV (bedrijventerrein)
Weerselo	Reestman
	Spikkert
	Echelpoel III (bedrijventerrein)
Lattrop	Kraakenhof
Tilligte	Tilligte West
Deurningen	Deurninger Esch
Noord Deurningen	Noord Deurningen
Saasveld	Diezelkamp
Rossum	Rossum Noord
	De Schil

- 2) De bovengenoemde plannen daar waar het noodzakelijk is, op kavelniveau (bijvoorbeeld in het geval van zichtkavels) te taxeren;
- 3) Een actualisatie van de groenprijstaxatie voor 2015 op te stellen.

1.2. Werkwijze

De heer B. Bulter heeft de opdracht ontvangen van de gemeente Dinkelland om in samenspraak met de heer Sentker van Landerijenbureau Kromhof-Pullen BV en de heer Morskieft van Morskieft de Twentsche Makelaar een advies uit te brengen. Voor een nadere toelichting heeft er overleg plaatsgevonden tussen de heer Bulter en de heer Stinenbosch van de gemeente Dinkelland.

Dit rapport is een resultante van een nauwe samenwerking tussen drie makelaars. Te weten de heer B.J.J. Bulter van Weusthuis Makelaardij, de heer F. Morskieft van Morskieft de Twentsche Makelaar en de heer H.A. Sentker van Landerijenbureau Kromhof- Pullen B.V. Om tot marktconforme prijzen en indicaties te komen zijn de ontwikkelingen op de onroerendgoedmarkt in het algemeen en specifiek voor Noord Twente bestudeerd en geïmplementeerd. Zo is de woningmarkt in de verschillende kernen beoordeeld en is er een inventarisatie gemaakt van de grondprijzen zoals momenteel gehanteerd in de gemeente Dinkelland en de omliggende gemeentes alsmede van de uitgifte/verkoopontwikkelingen op de onderhavige nieuwbouwlocaties.

1.3. Uitgangspunten

Bij het opstellen van het rapport zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De stand van zaken met betrekking tot de beschikbare kavels op de nieuwbouwlocaties per 1 september 2014.
- Alle genoemde prijzen zijn excl. BTW.
- Alle genoemde prijzen bij bestaand onroerend goed zijn excl. kosten koper.
- De adviesprijzen gelden vanaf januari 2015.
- De bouwkavels zijn vrij van bijzondere rechten en beperkingen van welke aard dan ook.
- Er worden geen bijzondere eisen gesteld met betrekking tot architectuur en bouwvoorschriften.



2. Situatie onroerendgoedmarkt

2.1. Landelijke ontwikkelingen onroerend goedmarkt t/m 3^e kwartaal 2014

Bestaande woningen (info: kadaster)

Het gaat weer beter op de Nederlandse woningmarkt. Dat is de strekking van veel berichten in de diverse media. Na de stijging van het aantal aangeboden woningen in de afgelopen jaren is er thans sprake van een afname in het woningaanbod. Op dit moment staan er landelijk circa 205.000 bestaande woningen te koop tegenover circa 230.000 in de afgelopen jaren. Er vinden in verhouding tot het ruime aanbod nog steeds weinig kooptransacties plaats, maar het aantal transacties stijgt sinds het dieptepunt in het eerste en tweede kwartaal van 2013 wel. In heel 2013 vonden er ruim 110.000 transacties plaats, tegen 220.000 transacties jaarlijks voor 2008. Vanaf het tweede kwartaal 2013 werden er gemiddeld circa 10.800 woningen per maand verkocht, met een duidelijke piek in december. Over de eerste negen maanden van 2014 ligt dit gemiddelde op 11.350 per maand, waarbij er nog steeds eens stijgende trend valt te bespeuren. Naar verwachting zullen er circa 140.000 tot 150.000 woningen worden verkocht in 2014.

De tijdelijke regeling voor het eenmalig tot €100.000 belastingvrij schenken tot eind van dit jaar voor aanschaf van een eigen woning of om de uitstaande hypotheek te verlagen heeft een positieve stimulans gegeven aan de huidige woningmarkt. Helaas wordt deze regeling niet verlengd en eindigt per eind 2014.

Dat er veel woningen te koop staan, betekent dat kopers volop keus hebben en over de prijs kunnen onderhandelen. De prijsontwikkeling wordt verder aan banden gelegd door de aanhoudende beperking van de kredietruimte. De maximale hypotheek die kopers op basis van hun inkomen volgens de Nibudnormen kunnen opnemen, is dit jaar opnieuw verlaagd. Ook afgezet tegen de waarde van het huis kunnen kopers de komende jaren steeds minder opnemen.

De gerealiseerde verkoopprijzen zijn vanaf 2008 tot en met juni 2013 gedaald. Sinds de aantallen transacties vanaf medio 2013 toenemen, stijgt ook de gemiddelde koopsom landelijk gezien. In juli 2013 noteerde de gemiddelde koopsom het bedrag van 213.967,— in juli 2014 was dit opgelopen naar 226.750,—. Een stijging derhalve van bijna 6%. Overigens geeft het door het kadaster en CBS bijgehouden prijsindexcijfer een lagere stijging te zien. De index stijgt van 85 in september 2013 naar 86,6 in augustus 2014. Het Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) geeft het prijsverloop weer van woningen die door particulieren zijn gekocht. De prijsindex is een gezamenlijke uitgave van het Kadaster en het CBS en verschijnt maandelijks. De index is gebaseerd op de waarde van de totale voorraad koopwoningen. Door rekening te houden met de WOZ-waarde, corrigeert het CBS de index voor prijsveranderingen die alleen het gevolg zijn van kwaliteitsverschillen tussen de verkochte woningen. De verkopen van nieuwbouwwoningen maken geen deel uit van de index.

Volgens de NVM zal aan het eind van 2014 een prijsstijging van 3 tot 4 % in een jaar tijd zijn bereikt.

De verbetering van de woningmarkt is niet overal te voelen. Zo zijn er grote verschillen tussen de regio's in het land (krimp en groeiregio's), maar ook tussen stad en platteland. Steeds meer mensen kiezen voor een woning nabij stedelijke voorzieningen. Ook in de verschillende woningen is verschil te merken. Zo is de stijging in het aantal verkopen meer te merken bij de appartementen, rijenwoningen en halfvrijstaande woningen dan bij de vrijstaande.

Nieuwbouwwoningen (uit: Monitor nieuwe woningen-zomer 2014)

Volgens de Neprom is de nieuwbouw koopwoningenmarkt zich voorzichtig aan het herstellen van de zware crisis. In het laatste kwartaal van 2013 was dat voor het eerst in hogere verkoopcijfers terug te zien. In het eerste kwartaal van 2014 wordt dat niveau vastgehouden. Op basis van de signalen van Neprom leden en algemene economische indicatoren is de verwachting dat in de komende maanden de verkoop van nieuwe woningen iets hoger zal liggen dan in het eerste kwartaal, zodat het totale aantal verkopen in 2014 ongeveer op 20.000 nieuwbouwwoningen komt.

Het aantal verkopen in het eerste kwartaal van 2014 lag met 4.890 ruim boven het verkoopniveau van een jaar eerder. In het vierde kwartaal van 2013 wezen de cijfers voor het eerst duidelijk op herstel. Hoewel de ontwikkeling hoop geeft, is er geen sprake van een snel herstel. Gemiddeld ligt het aantal verkopen ongeveer 50% onder het niveau dat voor de crisis gebruikelijk was. De verschillen zijn groot. In de noordelijke provincies en Limburg is het aantal verkopen minder dan 25% van het aantal van voor de crisis, in Gelderland en Noord-Brabant ongeveer 60%.

Verschillende indicatoren wijzen op herstel van het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt. De Eigen Huis Marktindicator stijgt al zeventien maanden achtereen en bereikte in mei het niveau van 90. Dat getal duidt nog op een licht negatief sentiment. Ook de cijfers van Niki, een centrale database voor het aanbod van nieuwbouw woningen, duiden op een aanzienlijk gestegen belangstelling van potentiële kopers (en huurders) van nieuwbouwwoningen in het eerste half jaar van 2014. Ook het aantal afgegeven vergunningen voor de bouw van nieuwbouwwoningen wijst op verbetering.

De verwachting dat ontwikkelaars in de eerste maanden van 2014 snel meer nieuw aanbod op de markt zouden brengen, is niet uitgekomen. Daarvoor zijn verschillende oorzaken. Het meest zorgelijke is een gebrek aan capaciteit bij ontwikkelaars en een dreigend gebrek aan productie-capaciteit bij toeleveranciers. Het weinige nieuwe aanbod zorgt mede voor een duidelijke verbetering van de verkoopquotes. Alleen voor de woningen boven € 300.000 blijft de verkoopquote laag. De kans is aanwezig dat de quotes weer dalen als er meer nieuw aanbod op de markt komt en het aantal verkopen niet navenant toeneemt.

De verkoopaantallen herstellen zich langzaam, maar van prijsherstel is nog geen sprake. Noch in de transactiepreizen noch in het prijsniveau van nieuw aanbod is een duidelijke stijging te zien. Ook de NEPROM-leden melden dat herstel van de woningmarkt niet tot uiting komt in hogere prijzen.

Bouwkavels

Volgens de overzichten van het Kadaster worden er net zoals op de bestaande woningmarkt na het tweede kwartaal van 2013 meer bouwkavels aan particulieren verkocht. Lag het aantal in het eerste halfjaar van 2013 nog rond de 850 transacties per maand, in de tweede helft van dat jaar steeg het naar een gemiddelde van circa 1200 per maand. Opgemerkt dient te worden dat in december nagenoeg twee keer zoveel overdrachten werden geregistreerd. In de eerste negen maanden van 2014 stijgt het gemiddelde aantal transacties per maand naar 1570. Deze aantallen staan echter nog in schril contrast met de aantallen van voor de kredietcrisis. Destijds werden er circa 4500 bouwkavels verkocht aan particulieren.

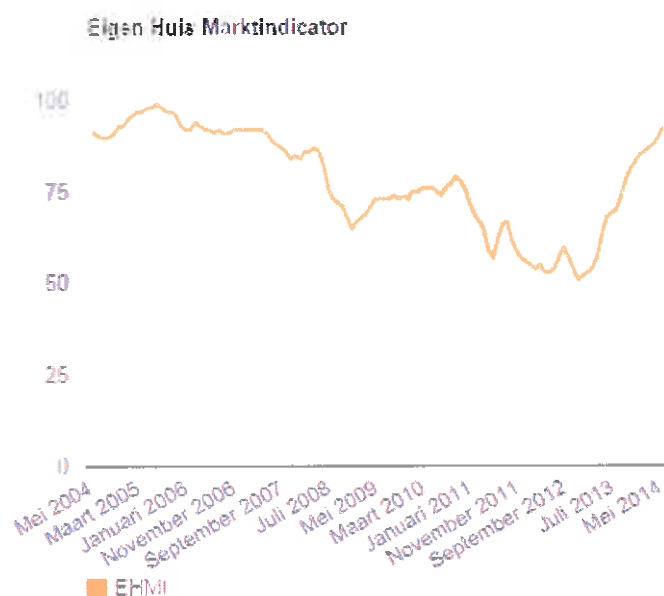
De prijs per vierkante meter was de afgelopen jaren redelijk stabiel met een klein dieptepunt in het eerste halfjaar van 2013. Met het stijgen van de aantallen transacties zien we ook dat de prijs zich landelijk weer herstelt naar het gemiddelde niveau van de periode 2010 – 2012.

2.2. Ontwikkelingen in Twente

Woningmarkt

Hoewel de woningmarkt nog niet optimaal functioneert, zijn er duidelijke tekenen van verbetering.

Consumenten krijgen steeds meer vertrouwen in de woningmarkt, aldus Vereniging Eigen Huis. In juni stijgt de Eigen Huis Marktindicator naar een waarde van 93 (zie onderstaande tabel). Dit niveau werd voor het laatst behaald in april 2006. In mei was de stand nog 90. De nieuwste stand betekent dat het woningmarktvertrouwen al 18 maanden op rij stijgt. Het aantal consumenten dat verwacht dat de huizenprijzen in het komende jaar zullen stijgen, neemt fors toe. Ruim 40% verwacht in de komende periode een stijging terwijl een jaar geleden dat nog 12% was. De dalende en nu zeer lage hypotheekrente is de belangrijkste oorzaak van het stijgende optimisme op de woningmarkt. De maximum financieringsgrens voor het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is per 1 juli verlaagd van €290.000 naar €265.000. Deze verlaging maakt deel uit van het kabinetsbeleid om de NHG-grens te verlagen naar uiteindelijk de gemiddelde woningwaarde. De stapsgewijze verlaging volgt op de verhoging van de NHG-grens gedurende de crisis naar € 350.000. Vereniging Eigen Huis verwacht niet dat de verlaging van de NHG-grens op dit moment veel invloed zal hebben op de markt.



In de Vastgoedrapportage 2014 staat geschreven over de sector wonen

“In Twente stonden op 1 juli 2014 totaal 7.869 woningen te koop. Op 1 juli 2013 bedroeg het totale aanbod 7.953; dat betekent een daling van 1,1%.

In het eerste halfjaar van 2014 bedroeg de gemiddelde koopsom voor een woning in Twente € 193.997,- een stijging van 6,6% vergeleken met een jaar eerder (€ 181.917,-). De prijzen zijn erg in beweging en per maand zijn er grote prijsverschillen waarneembaar. De mediane verkooptijd in het eerste halfjaar van 2014 bedroeg 137 dagen, een daling van 27 dagen vergeleken met de verkooptijd op 1 juli 2013. Tot 1 juli 2014 zijn 2.120 woningen verkocht en ingeschreven bij het Kadaster; in de eerste helft van 2013 waren dat er 1.481. In totaal zijn volgens het Kadaster in 2013 3.605 woningen verkocht in Twente.”

Bedrijventerrein

In de vastgoedrapportage Twente wordt o.a. melding gemaakt van het volgende:

“In 2013 is in Twente 14,46 hectare grond uitgegeven, vergeleken met het jaar ervoor een stijging van 36,5%. De uitgifte van grond steeg net als in 2009, terwijl de laatste jaren een daling waarneembaar was. De helft van de gemeentes in Twente heeft het afgelopen jaar grond uitgegeven. Er zijn in de regio veel oudere terreinen. Een groot deel wordt als (potentiële) herstructureringslocatie aangewezen in de Netwerkstad.

Voornamelijk in de grote steden van Twente bevindt zich de direct uitgeefbare grond. De 14 gemeenten hebben samen circa 256 hectare grond direct uitgeefbaar beschikbaar, particulieren circa 35 hectare. De gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo hebben traditiegetrouw de meeste grond in de verkoop.

In Twente is bij de gemeenten op termijn circa 332 hectare aan uitgeefbare grond aanwezig en circa 19 hectare is bij particulieren in bezit.”

De 14,46 ha grond die in 2013 is uitgegeven komt nagenoeg geheel voor rekening van de grote gemeenten in de Twentse Stedenband en Rijssen-Holten, daarbuiten waren en nauwelijks transacties in 2013.

2.3. Ontwikkelingen Dinkelland

De vastgoedrapportage Twente 2014 geeft in haar rapportage de volgende opsomming over de woningmarkt in het deelgebied Tubbergen-Losser-Dinkelland-Oldenzaal.

“In 2013 zijn in dit deelgebied 406 woningtransacties geregistreerd bij de NVM, 36 minder dan in 2012. In het eerste halfjaar van 2014 waren er 221 transacties. In dit deelgebied stonden op 1 juli 2013 totaal 1.116 woningen te koop, een daling van 6,4% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De mediane verkooptijd in 2013 voor een woning daalde met 12 dagen naar 160 dagen. In de eerste helft van 2014 is het aantal dagen fors verder gedaald naar 139.

De woningen in het noordelijk gebied van Twente noteerden in 2013 een gemiddelde koopsom van € 208.864,-, een daling van 8,5% ten opzichte van 2012 (€ 228.375,-). In het eerste halfjaar van 2014 steeg de gemiddelde koopsom met 5,8% tot € 221.053,-.

De prijs van een appartement daalde fors met 21,8% tot € 148.056,- (2013: € 189.289,-). Een hoekwoning noteerde in 2014 met 5,7% een prijsstijging tot € 190.380,- (2013: € 180.040,-). De prijs van een tweeonder-één-kapwoning daalde met 3,8% tot € 192.191,- (2013: € 199.875,-), de prijs van een tussenwoning daalde met 5,8% en bedraagt nu € 177.371,- (2013: € 167.610,-) en de prijs van een vrijstaande woning steeg fors, namelijk met 20,6% tot € 322.636,- (2013: € 267.449,-).”

NVM data & Research geeft in haar transactiecijfers Almelo-Tubbergen, waaronder ook een groot deel van de gemeente Dinkelland valt, over het 2e kwartaal 2014 aan dat het aantal woningtransacties met ruim 40% is toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde prijs ligt nu 1,7% hoger dan een jaar geleden en de gemiddelde verkooptijd is in het afgelopen jaar afgenomen van 189 naar 153 dagen. De gemiddelde transactieprijs voor alle woningen zat in het tweede kwartaal van 2014 op €195.000. Ook het derde kwartaal laat een duidelijk beter beeld zien dan een jaar daarvoor, echter niet zo extreem als de vergelijking met het tweede kwartaal. De stijging in het aantal transacties is 8,1%. Vooral het segment van de tussen- en rijenwoningen zat in de lift.

Wel zien wij dat er vanuit de particuliere markt weer meer vraag naar bouwgrond is in de gemeente Dinkelland. Ook ontwikkelaars melden zich weer bij de gemeente Dinkelland om grond af te nemen omdat zij kansen zien. Een positieve ontwikkeling dus.

2.4. Bestaande- versus nieuwbouw

Voor de intrede van de crisis in 2008 gold dat nieuwbouw goed kon concurreren met bestaande bouw. Naast dat men over het algemeen voordeliger uit was had de keuze voor nieuwbouw ook diverse andere voordelen. Alles is naar eigen wens in te delen en in te richten, beperkt onderhoud voor de komende jaren en zo verder. Gezien de situatie op de bestaande markt en de daaruit voortvloeiende prijsdalingen, is de concurrentiepositie van nieuwbouw voor wat de prijsvorming sterk achter gebleven. Veel gemeentes hebben de afgelopen jaren hun gronduitgiftepreizen, dan wel geïndexeerd of gestabiliseerd. De kosten voor het bouwen zijn in de eerste jaren van de crisis ook redelijk gelijk gebleven, hetgeen betekende dat de kosten voor een nieuwe woning veel hoger uitvielen dan de bestaande bouw. In de in 2012 uitgebrachte rapportage werd duidelijk dat een vrijstaande nieuwbouwwoning in de gemeente Dinkelland globaal € 50.000, euro duurder was dan een vergelijkbare woning in de bestaande markt.

In 2013 was dit beeld als volgt. In Denekamp en Ootmarsum viel de vergelijking voor nieuw te bouwen vrijstaande woningen beter uit. De gemiddelde vraagprijs voor een vrijstaande woning waren minder gewijzigd dan de kosten voor grond en bouw, die samen gedaald zijn. Een nieuw te bouwen vrijstaande woning was in deze plaatsen nog steeds flink duurder (€ 47.000 resp. € 16.000) dan een te kopen vrijstaande woning in de bestaande bouw. De vergelijking in Deurningen leverde een heel ander beeld op. Daar is het nieuw bouwen van een vrijstaande woning fors duurder dan het kopen van een bestaande vrijstaande woning. Voor een groot deel valt dit te wijten aan het aanbod van bestaande woningen. De gemiddelde vraagprijs ligt tussen die van Denekamp en Ootmarsum in, terwijl het gemiddelde aangeboden volume en gemiddelde kaveloppervlakte groter zijn. Hieruit kan men concluderen dat de bestaande woningen in Deurningen in verhouding goedkoper zijn dan in Denekamp en Ootmarsum. Dat gegeven samen met de hogere grondprijs voor kaveluitgifte in Deurningen maakt dat het verschil tussen nieuwbouw of bestaand erg groot is (€ 109.000,-).

Voor de twee onder 1 kap woningen zagen we ook dat een nieuw te bouwen woning in vergelijking met een bestaande in het algemeen duurder is. Voor Denekamp, Weerselo en Deurningen gaat het hier om relatief kleine bedragen (gemiddeld circa 8.000,-). Voor Ootmarsum was het verschil wel redelijk groot (€ 39.000,-) en was de situatie voor nieuwbouw fors verslechterd ten opzichte van 2012. Dit werd vooral veroorzaakt doordat de gemiddelde vraagprijs van twee onder een kap woning in Ootmarsum in 2013 met maar liefst € 40.000,- gedaald was t.o.v. 2012.

Voor het jaar 2014 is er geen nieuwe berekening gemaakt. De verwachting bij opdrachtgever en opdrachtnemer is namelijk dat de vrij omvangrijke rekensessie nagenoeg geen nieuw inzicht op zal leveren. De redenen hiervoor zijn dat het aanbod van woningen in de bestaande markt slechts beperkt (enkele procenten) is gewijzigd in aard, prijs en kwantiteit. De grondprijs voor nieuwbouwkavels is het afgelopen jaar ook niet of nauwelijks aangepast en de kosten voor bouwen zijn hooguit enkele procenten gestegen. Ook is de stimuleringsregeling voor verbouwen en verbeteren van woningen (laag BTW tarief) ook het komende jaar nog van kracht. Overigens zullen veel aspirant kopers bij de afweging bestaand of nieuw, zich nog meer dan eerder laten leiden door het energieverbruik van een bepaalde woning. Vanaf komend jaar wordt aan iedere woning standaard een energieprestatiecertificaat gehangen.

2.5. Bronnen

- Kadaster.nl Vastgoeddashboard
- Twentse Vastgoedrapportage 2013 en 2014
- Neprom
- Kwartaalcijfers Woningmarktrapportage NVM 2014
- Database NVM
- Realworks uitwisselingsysteem



3. Uitgifteprijsen gemeente Dinkelland en omliggende gemeentes

3.1. Gemeente Dinkelland

Onderstaand overzicht geeft per plangebied aan hoeveel kavels er tot september 2014 zijn verkocht, hoeveel er nog beschikbaar zijn en welk prijsniveau de gemeente momenteel hanteert. Ook zijn de opties weergegeven.

Plaats	Plan	Aantal verkocht	Aantal nog te koop	Opties	Prijs per m ²
Ootmarsum	Brookhuis	2	27	5	€ 210,-
	Dusinksweg	0	7		
Denekamp	De Mors IV (bedrijventerrein)	0			€ 90,-
	Kafmolen	0	6		
	Pierik	10	60*	15	€ 210,-
Weerselo	Sombeekweg (bedrijventerrein) IV	0			
	Reestman	0	3		€ 200,-
	Spikkert	0	13	2	€ 210,-
Lattrop	Echelpoel III (bedrijventerrein)	0			€ 90,-
	Kraakenhof	0	6		€ 180,-
Tilligte	Tilligte West	0	9*		€ 180,-
Deurningen	Deurninger Esch	0	42	1	€ 240,-
Noord Deurningen	Noord Deurningen	1	15*		€ 180,-
Saasveld	Diezelkamp	0	7		€ 185,-
Rossum	Rossum Noord	0	40		€ 185,-
	De Schil woon/werkkavels	0	3		€ 125,-
	De Schil woonkavels	0	1		€ 185,-

* aantallen kunnen wijzigen in verband met flexibele invulling (2/1 kap of vrijstaand) van de plannen.

Het afgelopen jaar zijn er 2 bouw kavels verkocht in het nieuwbouwplan Brookhuis in Ootmarsum, 10 in het plan Pierik te Denekamp en 1 in het nieuwbouwplan te Noord Deurningen.

Voor de bedrijventerreinen De Mors IV en Echelpoel III is concrete belangstelling getoond, maar nog geen koopovereenkomst gesloten.

De gemeente Dinkelland hanteert voor smalle groenstroken aan de voorzijde van de woning € 15,- per m², voor smalle groenstroken aan de zij-/achterkant van de woning € 30,- per m² en voor groenstroken met bouw mogelijkheden € 90,- per m².

3.2. Grondprijzen in de regio

Het onderstaande overzicht geeft het prijsniveau weer zoals gehanteerd door de gemeentes in 2014.

Gemeente	min	max	bedrijventerrein
Tubbergen kern	176	220	90
Tubbergen kleine kernen	160	200	
Losser	141	245	102
Oldenzaal	280	300	145 / 175
Hengelo	265	359*	110 / 300 **
Hengelo kleine kern		230	
Borne	229	356	150 / 170
Hof van Twente (Goor Hengevelde Diepenheim Bentelo)	200	225	85 / 135**
Hof van Twente (Markelo)	215	240	
Hof van Twente (Delden)	225	250	
Haaksbergen	200/215)***	270	130 / 150)**

* voor het aantal m² kaveloppervlak boven de 1.000 m² wordt een grondprijs van € 100,- per ² gehanteerd.

** hoogste prijs geldt voor zichtlocatie

*** prijs voor de kerkdorpen, maximum prijs is voor Haaksbergen (Veldmaat)

Over het algemeen hebben vergelijkbare gemeentes in de regio hun prijzen ten opzichte van 2013 naar beneden bijgesteld. Hengelo, Haaksbergen en Hof van Twente hanteren min of meer dezelfde prijzen.

Zoals de tabel aantoont hanteren de meeste gemeentes een gedifferentieerde prijs. Naar gelang de locatie en het toegestane type bebouwing.

Bij de inventarisatie is naar voren gekomen dat de meeste gemeentes nog geen duidelijk beeld hebben over de prijsontwikkeling voor 2015.

Bij een aantal gemeentes zijn de prijzen voor groenstroken thans als volgt vastgesteld

Plaats	Prijs per m2 groenstrook	opmerking
Borne	€ 70,-	V.o.n. prijs, boven 150 m2 taxatie
Haaksbergen	€ 50 / 90	Resp. voortuin / zij- en achtertuin
Almelo	€ 50,-	Bij bouwmogelijkheid € 100,-
Tubbergen	€ 66,50	
Losser	€ 71,-	Jaarlijks CBS indexatie
Oldenzaal	€ 75,-	

4. Grondprijzen 2015

4.1. Algemeen

Op basis van de voorgaande analyse gaan wij er vanuit dat de vastgoedmarkt, voorzichtig uit het dal kruipt. De cijfers over 2014 geven dit aan. De financiële voorwaarden voor koop zijn goed, de koopprijs van een huis is in de achter ons liggende jaren flink verlaagd, de rente is laag, echter de mogelijkheden voor financiering zijn de afgelopen jaren flink ingeperkt. Banken vragen meer zekerheden. Voor een verder herstel is een stabiele economie nodig. De Twentse economie loopt enigszins achter bij die van de grote stedencentra en Randstad. Dit heeft tot gevolg dat de woningmarkt zich in Nederland zeer verschillend zal gaan ontwikkelen. Het herstel is in deze regio pril en nog zeer breekbaar. Vandaar dat verhogingen van kavelprijzen naar onze mening niet aan de orde zijn.

Voor bedrijfskavels hebben we kunnen constateren dat terughoudendheid nog meer op zijn plaats is. Het afgelopen jaar werd er wel meer grond verkocht in Twente, maar deze grond werd vooral verkocht in de Twentse Stedenband. In de gemeenten daarbuiten werden nagenoeg geen transacties gemeld. De economie zal zich verder dienen te herstellen. De gemeente Dinkelland zal zich voornamelijk dienen te richten op uitbreiding van lokale ondernemingen en bedrijven die geen directe binding hebben met de Twentse Stedenband.

4.2. Grondprijzadvies 2015

4.2.1. Woningbouwkavels

Naast het hanteren van een prijs binnen een plangebied willen wij, evenals vorig jaar de gemeente Dinkelland adviseren de volgende staffeling in de uitgifteprijs per m² aan te brengen. Uiteraard geldt deze staffeling alleen bij verkoop voor een enkele kavel aan particulieren.

Voor woningbouwkavels in de plannen Brookhuis, Pierik, Kafmolen, Reestman, Spikkert, Noord Deurningen en Tilligte West:

- 0 – 700 m² : 100% van de getaxeerde verkoopprijzen
- 700 – 1400 m² : 50% van de getaxeerde verkoopprijzen
- boven 1400 m² : 25 % van de getaxeerde verkoopprijzen.

Wanneer deze staffeling wordt toegepast zal de concurrentiepositie van nieuwbouw sterk verbeteren en creëert de gemeente enigszins meer flexibiliteit bij de verkoop.

In onderstaande tabel is het prijsadvies voor woningbouw kavels samengevat.

Bij een prijsdifferentiatie binnen een plan zijn de prijzen nader aangeduid op de kaarten in de bijlage.

Plaats	Plan	Prijs per m ² / kavelprijs
Ootmarsum	Brookhuis	€ 210,-
	Poolboer 1 kavel	€ 235,-
	Brookhuis De Duus)*	€ 235,-
	Timmusweg/Dussinksweg)**	
	Hoekkavel	€ 240.000,-
	Kavel Dusinkweg	€ 260.000,-
Denekamp	Kafmolen	€ 200,-
	Pierik	€ 210,-
Weerselo	Reestman	€ 200,-
	Spikkert kavels aan Ligtenbergerstr	€ 200,-
	Spikkert overige kavels	€ 210,-
	Spikkert II	Bij uitgifte nader bekijken
Lattrop	Kraakenhof	€ 180,-
Tilligte	Tilligte West	€ 180,-
Deurningen	Deurninger Esch)***	€ 240,- / € 260,-
Noord Deurningen	Noord Deurningen	€ 180,-
Saasveld	Diezelkamp	€ 185,-
Rossum	Rossum Noord	€ 185,-
	De Schil woon/werkkavels	€ 125,-
	De Schil woonkavels	€ 185,-

Overige opmerkingen bij het prijsadvies

)* Het advies is om deze kavels pas uit te geven nadat de andere kavels zijn verkocht

)** Het betreft een kavelprijs uitgaande van een kavelgrootte van 2.000 m² inclusief BTW

)*** De kavels aan de Deurninger Esch welke aan de voor-/achterzijde grenzen aan het landelijke gebied zijn door ons hoger gewaardeerd door hun ligging met uitzicht over de Deurninger Es.

4.2.2 Sociale woningbouw

Er wordt geadviseerd om een grondprijs te hanteren van 70% van de grondprijs voor vrije sector woningen. Omdat de grondprijs voor vrije sector woningen per project/locatie verschillen zal dit ook gelden voor sociale huurwoningen. De exacte grondprijs zal per situatie dienen te worden berekend.

4.2.3 Bedrijfskavels

In de tabel is het prijsadvies samengevat.

Voor de plannen in Denekamp en Weerselo zijn de prijzen op kavelniveau weergegeven op de kaarten in de bijlage.

Plaats	Plan	Prijs per m ²
Ootmarsum	De Mors IV	€ 80,-
Denekamp	Sombeekweg IV Lint	€ 95,-
	Sombeekweg Overig	€ 85,-
Weerselo	Echelpoel III Lint	€ 100,-
	Echelpoel III Overig	€ 90,-

In verband met de beoogde kwaliteit zullen op de zichtlocaties extra beeldkwaliteitseisen worden gesteld. Op de bedrijvenlocaties adviseren wij tevens om in geval van kavels groter dan 10.000 m² of in geval van een incurante kavel een marge van 5 tot 10 euro beneden de adviesprijs te hanteren.

4.2.4 Groen- en reststroken

Ondergetekenden adviseren de uitgifteprijs voor groen- en reststroken als één uniforme prijs uit te geven. Dit om duidelijkheid naar de burgers toe te scheppen. De uitgifteprijs die wij adviseren ligt gelijk aan het advies van vorig jaar en de uitgifteprijs bij de "naober" gemeente Tubbergen, te weten € 66,50 per m². Deze prijs sluit uitstekend aan bij de uitgifteprijsen van groen- en reststroken in omliggende gemeenten als zijnde Losser en Oldenzaal. Wel dient er mogelijk een nuance te worden aangebracht, dat wanneer er extra bouwmogelijkheden ontstaan op een kavel er een hogere (door taxatie) vast te stellen prijs wordt gehanteerd.



5. Toekomst: ontwikkelingen en verwachtingen

Uit de marktanalyse blijkt dat de Nederlandse onroerend goed markt langzaam aan herstelt. Daarbij zijn er grote verschillen in regio's en type onroerend goed gesignaleerd. Zo is bijvoorbeeld in enkele wijken van Amsterdam de markt voor bepaalde woningtypes in korte tijd oververhit geraakt, terwijl we in Twente en meer specifiek ook de gemeente Dinkelland slechts voorzichtig verbetering merken op de woningmarkt. Dit verschil in marktbeleving zal de komende jaren blijven en zo mogelijk versterkt worden, onder andere door toenemende vergrijzing.

Door de vergrijzing komen over tien tot twintig jaar veel koopwoningen vrij. Daardoor is het voor een groot aantal gebieden van Nederland niet verstandig om nieuwe woningen te bouwen. Hiervoor waarschuwt het Planbureau voor de leefomgeving. Zij stellen dat als de babyboomers sterven, er een grote aantal woningen op de markt komt. Het aantal seniorenhuishoudens neem flink toe. Rond 2030 zijn er ca. 1,4 miljoen huishoudens van 75 plussers. Als zij niet meer zelfstandig kunnen wonen of overlijden, zullen veel woningen vrijkomen. Dit zal vooral koopwoningen betreffen, omdat babyboomers vaker dan de vooroorlogse generatie huiseigenaar zijn. Op dit moment komen door de uitstroom van ouderen circa dertigduizend koopwoningen per jaar vrij. In 2030 zal dat stijgen naar ongeveer vijftigduizend koopwoningen. Dat is gelijk aan de jaarlijkse nieuwbouwproductie voor de kredietcrisis. Het Planbureau adviseert provincies en gemeenten te anticiperen op deze ontwikkelingen om in de toekomst leegstand en sterke waardedaling van woningen te voorkomen.

De vastgoedrapportage 2014 schrijft hierover het volgende:

“Op regioniveau is er vanaf 2035 sprake van structurele bevolkingsdaling; tot 2035 groeit de Twentse bevolking nog met 3.500 inwoners. In sommige gemeenten treedt echter nu al bevolkingsdaling op; per saldo hebben 5 van de 14 gemeenten in 2040 minder inwoners dan nu. Het gaat daarbij om de landelijke gemeenten buiten de Netwerkstad (Dinkelland, Haaksbergen, Hof van Twente, Rijssen-Holtten en Twenterand).”

Wat daar bij opvalt is dat het aantal huishoudens tot 2040 wel gaat groeien, maar dat Dinkelland in de top 5 van de kleinste groeiers in Twente hoort. Deze cijfers zijn van groot belang voor de woningmarkt en ontwikkeling van nieuwbouw.

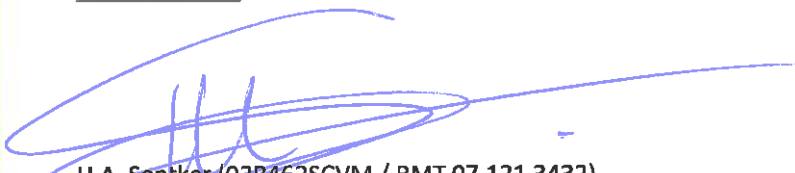
Meer op korte termijn is voor de woningmarkt van belang de rentestand en een goede economie. Op basis van de vooruitzichten zoals deze nu worden geschetst verwachten ondergetekenden in de eerstkomende tijd een rustig herstel van de woningmarkt. Het is een utopie te denken dat we weer op het niveau van voor de crisis zullen uitkomen. Samen met een relatief hoog blijvend aanbod van woningen en kavels denken ondergetekenden niet dat de prijzen voor woningen en kavels in de komende jaren sterk zullen gaan stijgen.

Voor het komend jaar zullen we het moeten stellen zonder de verhoogde schenkingsvrijstelling die in 2014 mede een impuls heeft gegeven aan de woningmarkt. De koper zal ook de komende tijd zeer kritisch zijn ten aanzien van de prijs : kwaliteit verhouding. Daarbij zal ook steeds vaker het energieverbruik een rol spelen en daarvan afgeleid de vraag nieuwbouw of het kopen van een bestaande veelal minder energiezuinige woning. Dit wordt mogelijk nog versterkt doordat het energielabel een nieuw leven wordt ingeblazen. In januari 2015 ontvangen woningeigenaren, die nog geen energielabel hebben, conform de afspraak in het Energieakkoord voor duurzame groei, het voorlopige energielabel voor hun woning per brief. Dit voorlopige energielabel is bedoeld om woningeigenaren bewust te maken van de energieprestatie van hun woning, en de mogelijkheden om hier eventueel verandering in te brengen. Daarnaast worden zij via deze brief op de hoogte gebracht van de verplichting om een definitief energielabel te kunnen overhandigen op moment van verkoop of verhuur van hun woning. De verwachting is dat het energielabel een belangrijke rol gaat spelen bij het koopproces voor een nieuwe woning.

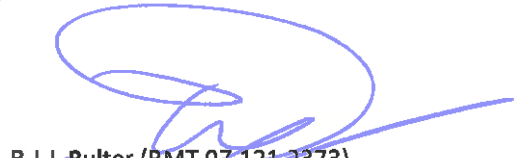
Bijlagen

- I Woningbouwkavels
- II Bedrijfskavels
- II Voorwaarden taxateurs


Ondertekening




H.A. Sentker (02R462SCVM / RMT 07.121.3432)
Landerijenbureau Kromhof-Pullen



B.J.J. Bulter (RMT 07.121.2373)
Weusthuis Makelaardij



F.W.J. Morskief (RMT 07.121.1797)
Morskief "De Twentsche Makelaar"



Bijlagen I: Woningbouwkavels



schaal 1:1000



datum: 9 juli 2014

Ootmarsum, verkaveling Brookhuis Oost met maatvoering



schaal 1:500 (A4)



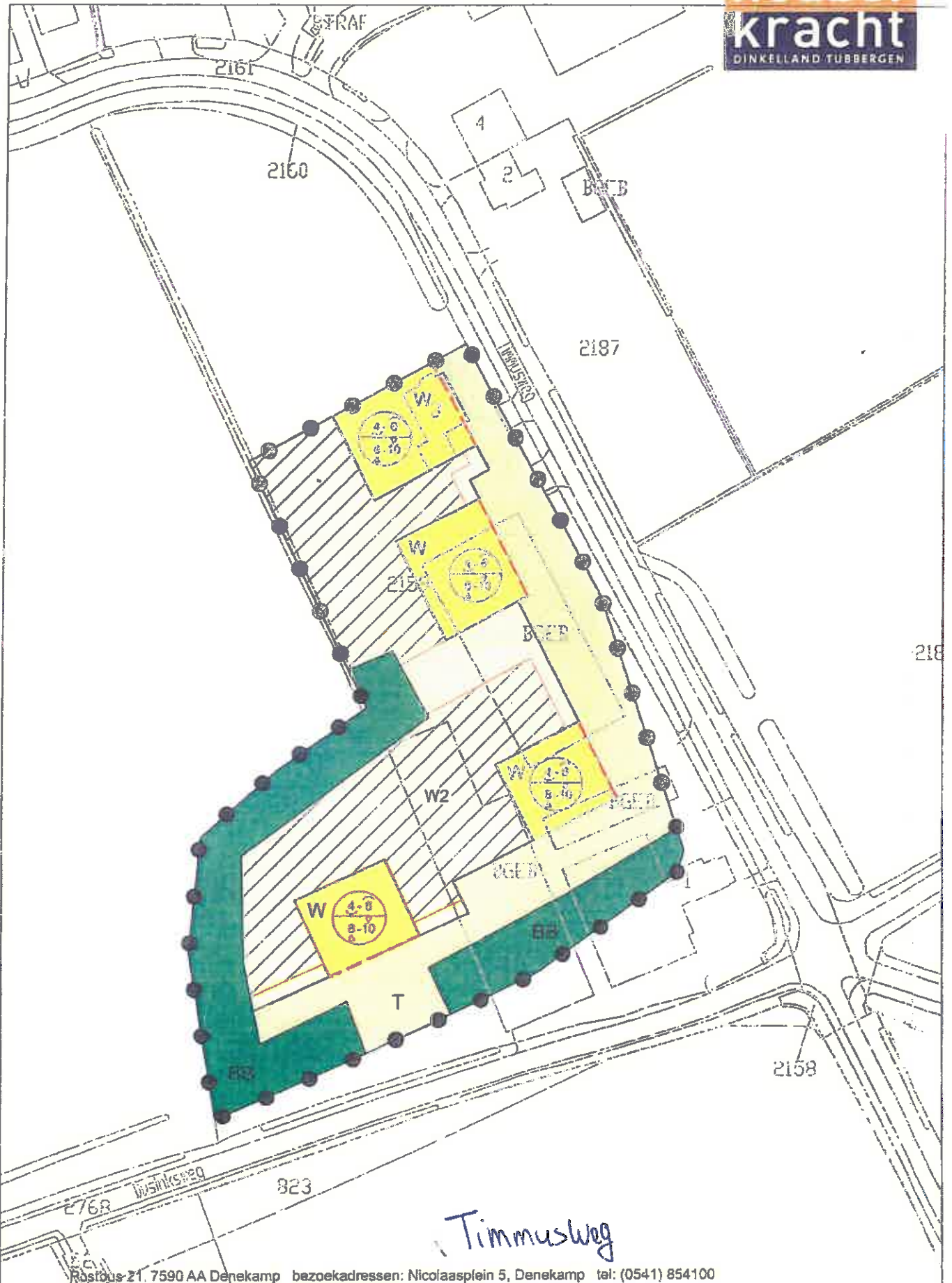
concept¹⁶²

2174

datum: 4 september 2014

Ootmarsum, verkaveling Brookhuis, de Duus

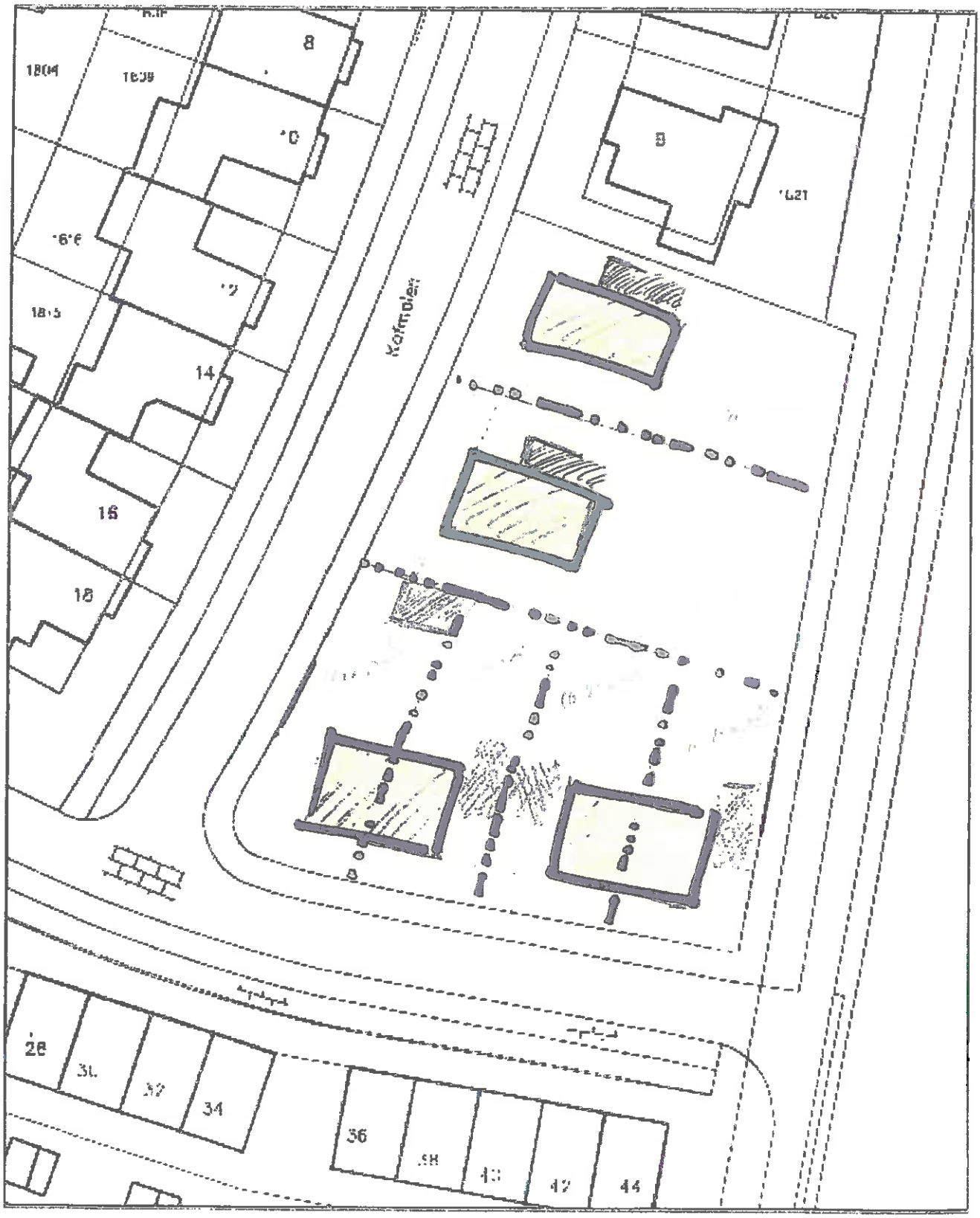
2164



Rusticus 21, 7590 AA Denekamp bezoekadressen: Nicolaasplein 5, Denekamp tel: (0541) 854100

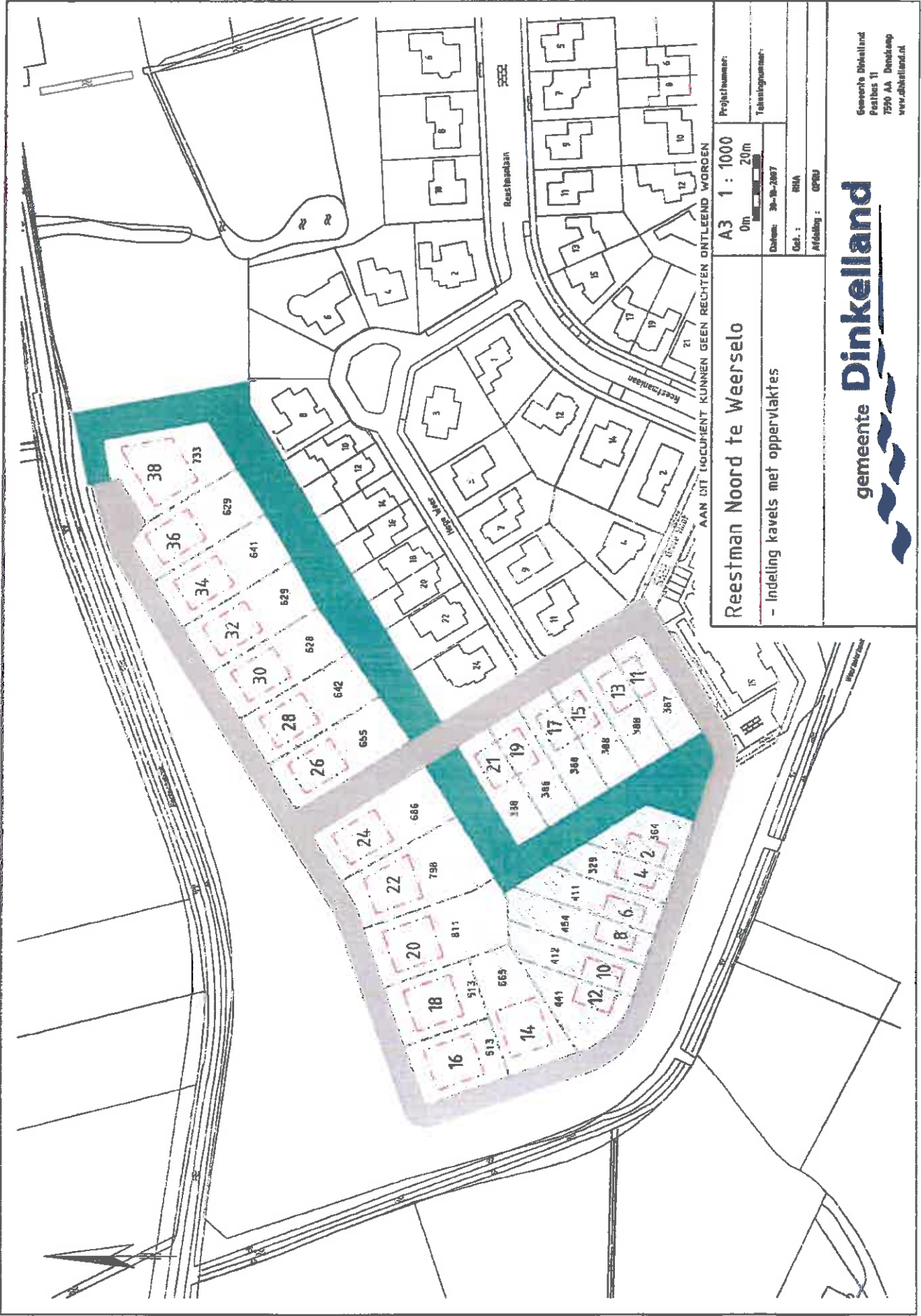
Raadhuisplein 1, Tubbergen tel: (0546) 628000 e-mail: info@noaberkracht.nl

BNG 28.51.57.523 BTW NL8520.70.706.B01 IBAN NL02BNGH0285157523 BIC BNGHNL2G





Denekamp, Pierik 2, herverkaveling, (bemating) 04-07-2014



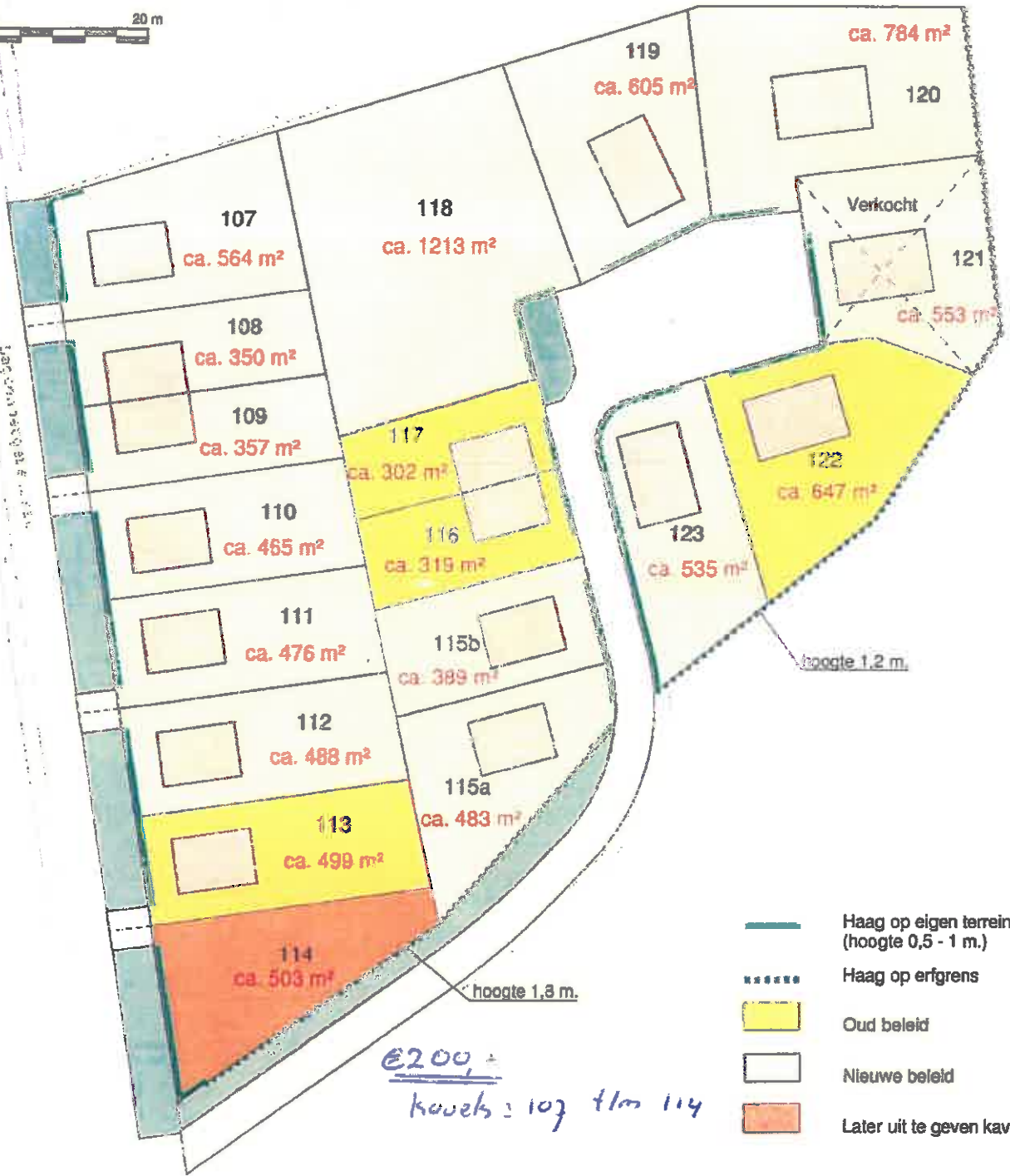
Reestman Noord te Weerselo
 - Indeling kavels met oppervlaktes






A3 1 : 1000
 0m 20m

Projectnummer:
 Tekeningsnummer:
 Datum: 30-06-2007
 Oet.: RNA
 Afbeelding: GPRU

gemeente Dinkelland

Gemeente Dinkelland
 Postbus 11
 7590 AA Dinklagep
 www.dinkelland.nl



-  Haag op eigen terrein (hoogte 0,5 - 1 m.)
-  Haag op erfgrens
-  Oud beleid
-  Nieuwe beleid
-  Later uit te geven kavel

€200,-
kavels: 107 t/m 114

€210,-
overig

datum, 03-09-2014

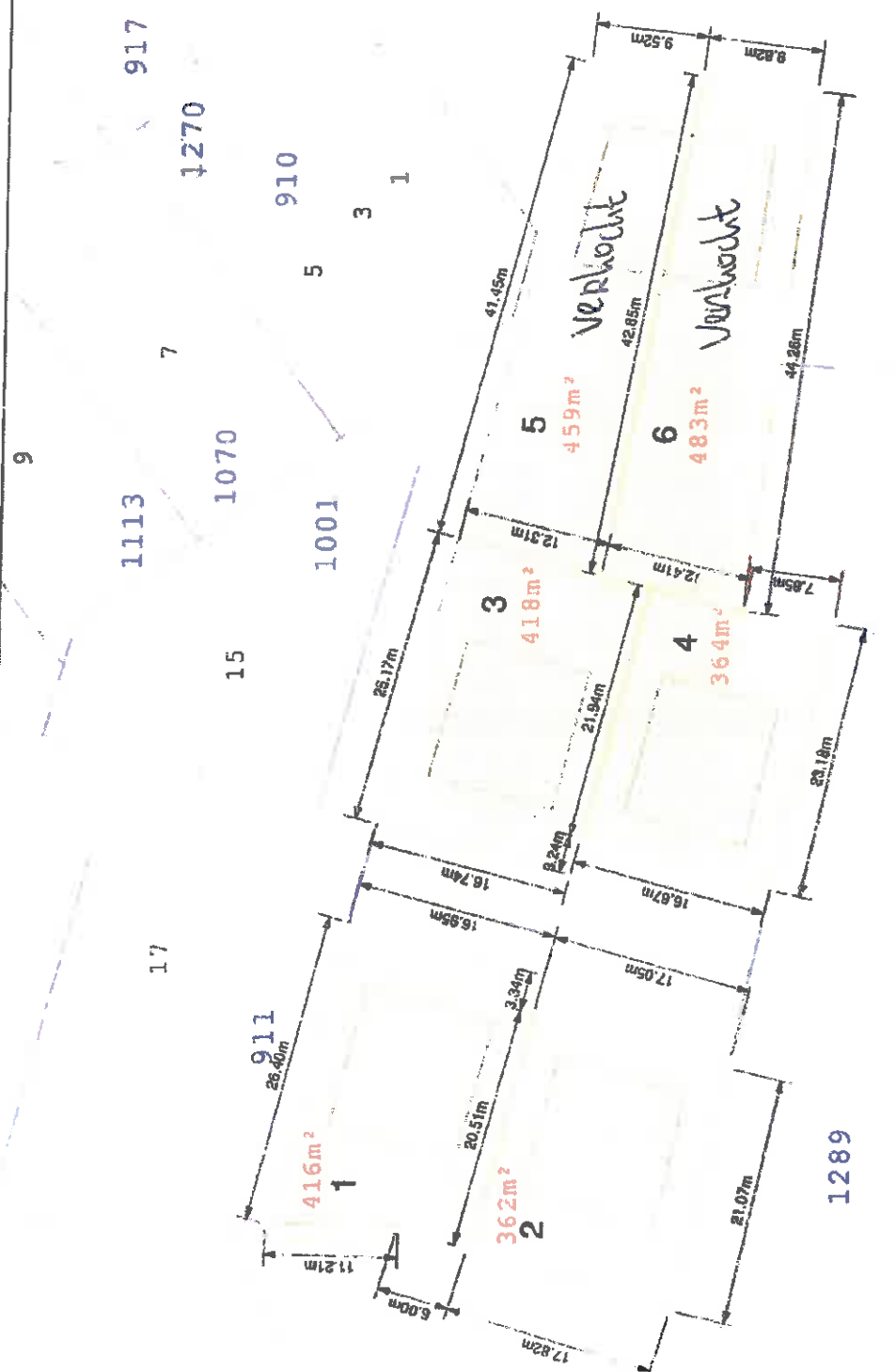
Weerselo, verkaveling Het Spikkert, fase 1



Het Spikken, Weerselo
Kavelnummers 20 t/m 24
24.06.2011



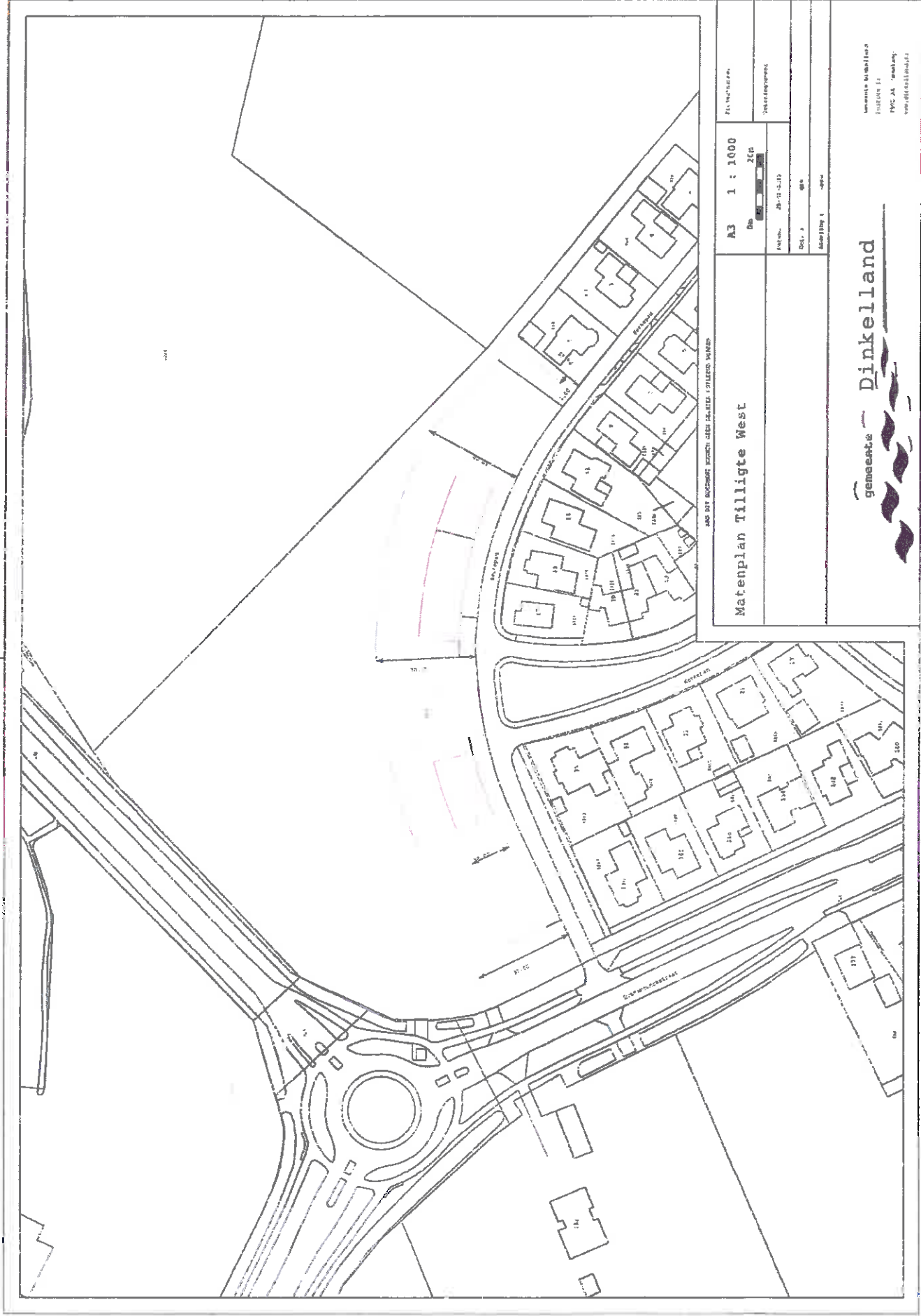
schaal 1:500



Lattrop, Kraakenhof (bemating)

33

37



1:1000

A3 1 : 1000

200m

200m

200m

200m

200m

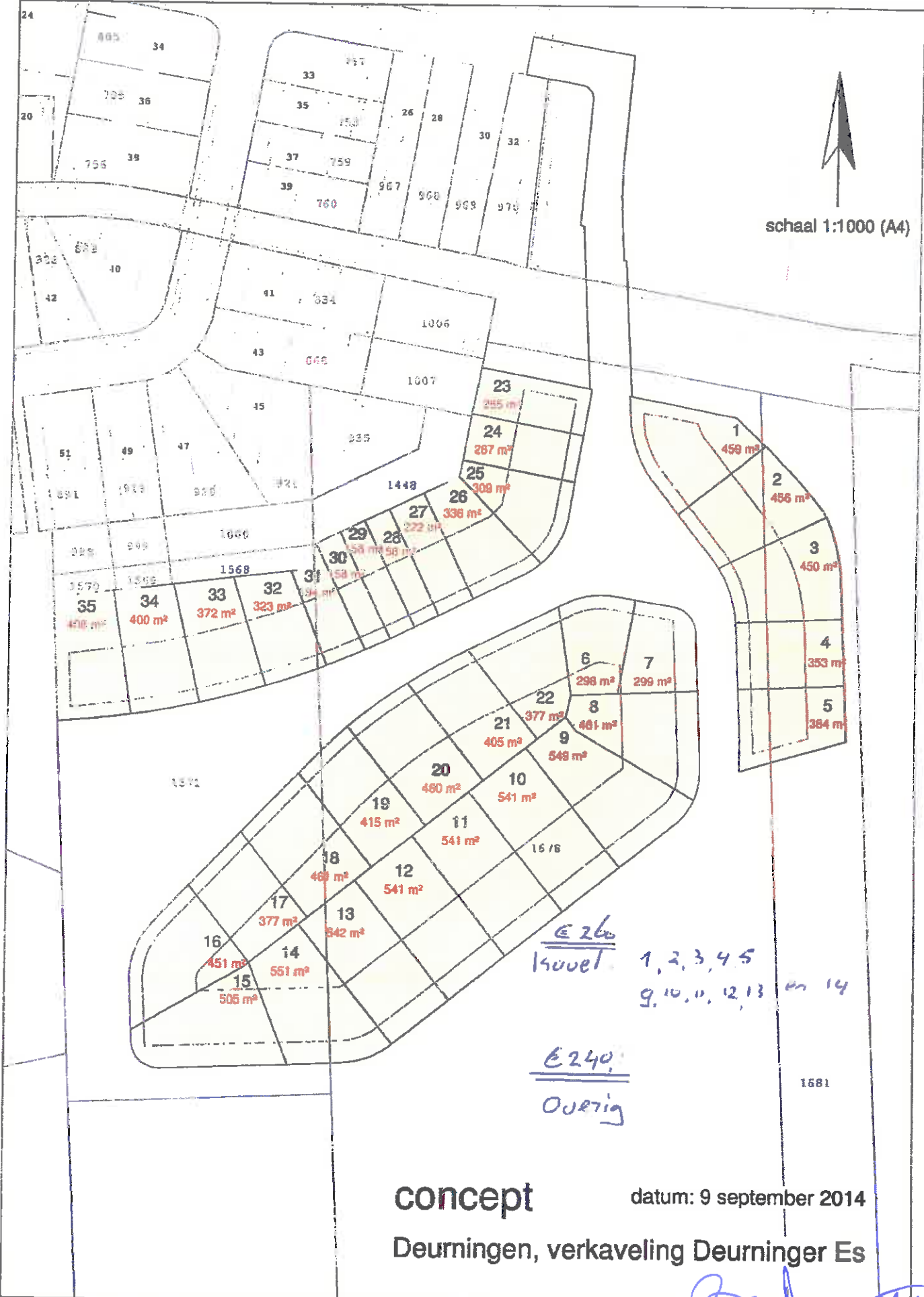
Matenplan Tilligte West

gemeente Dinkelland

gemeente Dinkelland
Postbus 11
7900 AA 't Hartog
www.dinkelland.nl



schaal 1:1000 (A4)



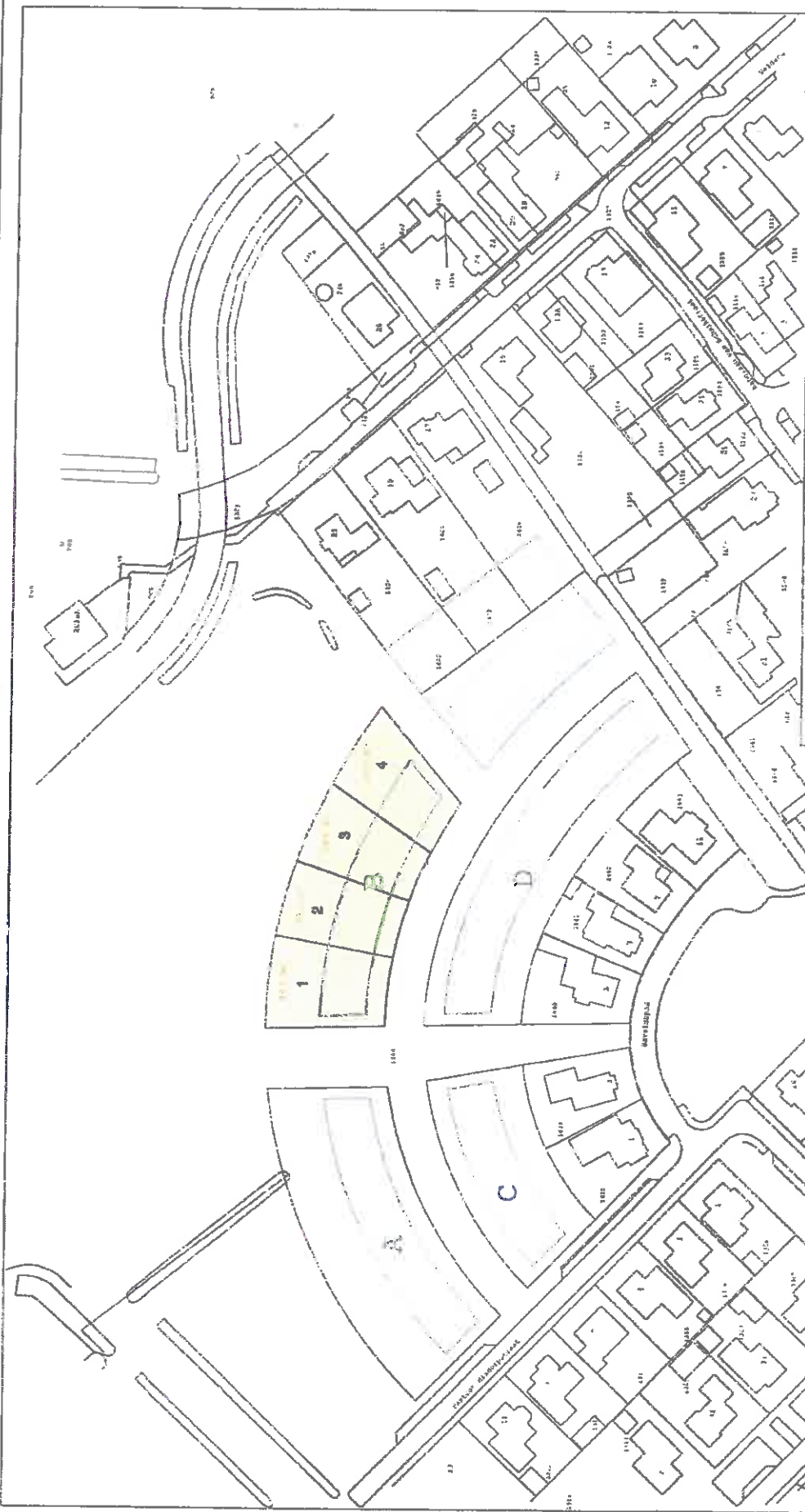
€ 260
 koopt 1, 2, 3, 4, 5
 9, 10, 11, 12, 13 en 14

€ 240
 Overig

concept

datum: 9 september 2014

Deurningen, verkaveling Deurninger Es



Projectnummer: A3 1 : 1000

Matenplan Noord Deurningen

Fase 2

Scale: 1 : 1000

Scale: 1 : 200

Scale: 1 : 500

Scale: 1 : 1000

geneente Dinkelland



Geneente Dinkelland
Postbus 11
387 AA Levens
www.dinkelland.nl

5085

15

5084

1

581 m²

5083

2

541 m²

14

12

10

8

6

4

49

4955

3

8

506 m²

7

342 m²

6

329 m²

5

317 m²

4

305 m²

3

470 m²

4926

4927

4928

4929

5

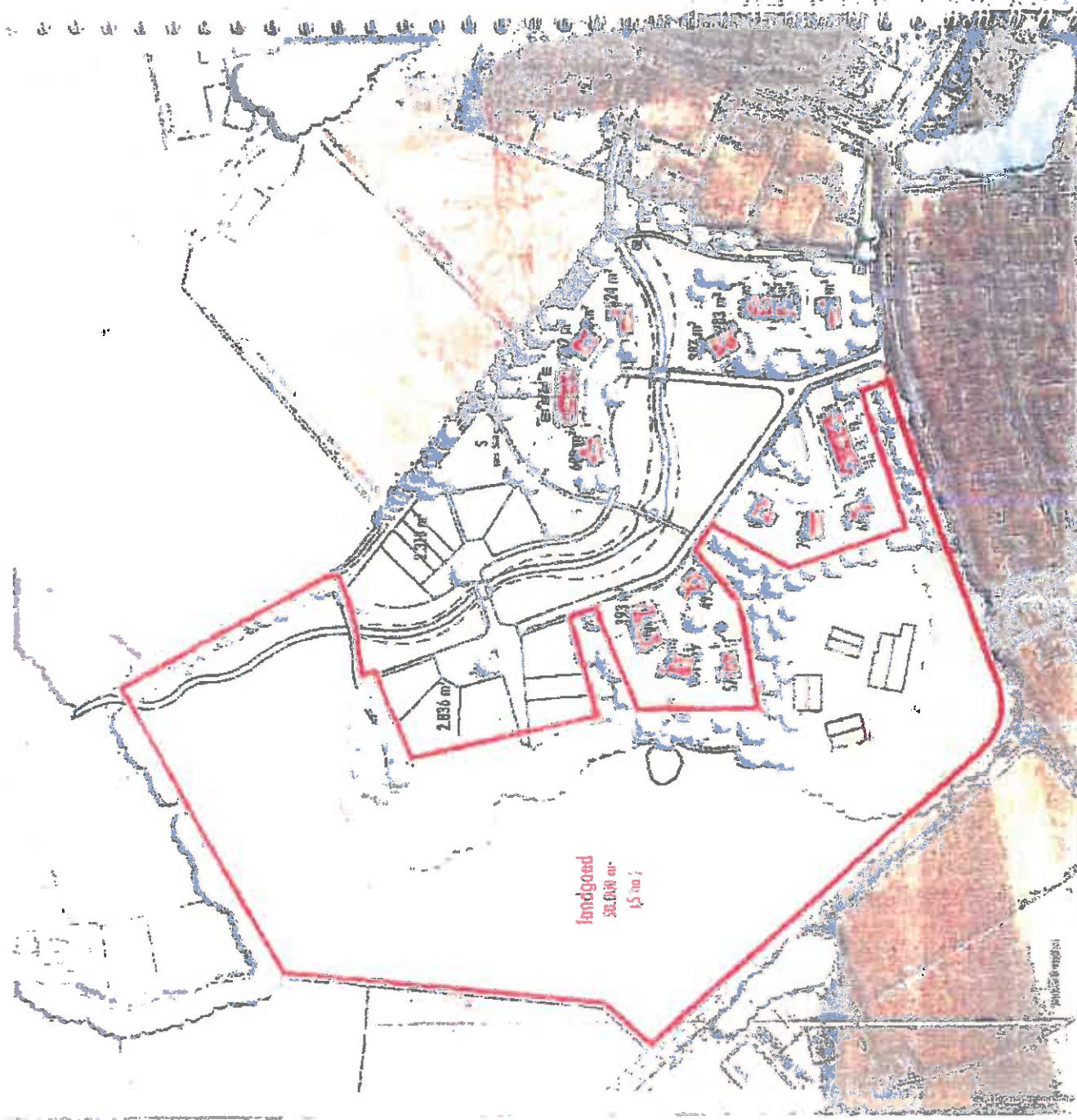
16

Saasveld, Diezelkamp, voorstel kavelindeling

10

8

Project Number: 1122
September, 2011





Schaal 1:1000 (A4)

471 m²

1

1440 m²

2

1350 m²

3

1600 m²

4

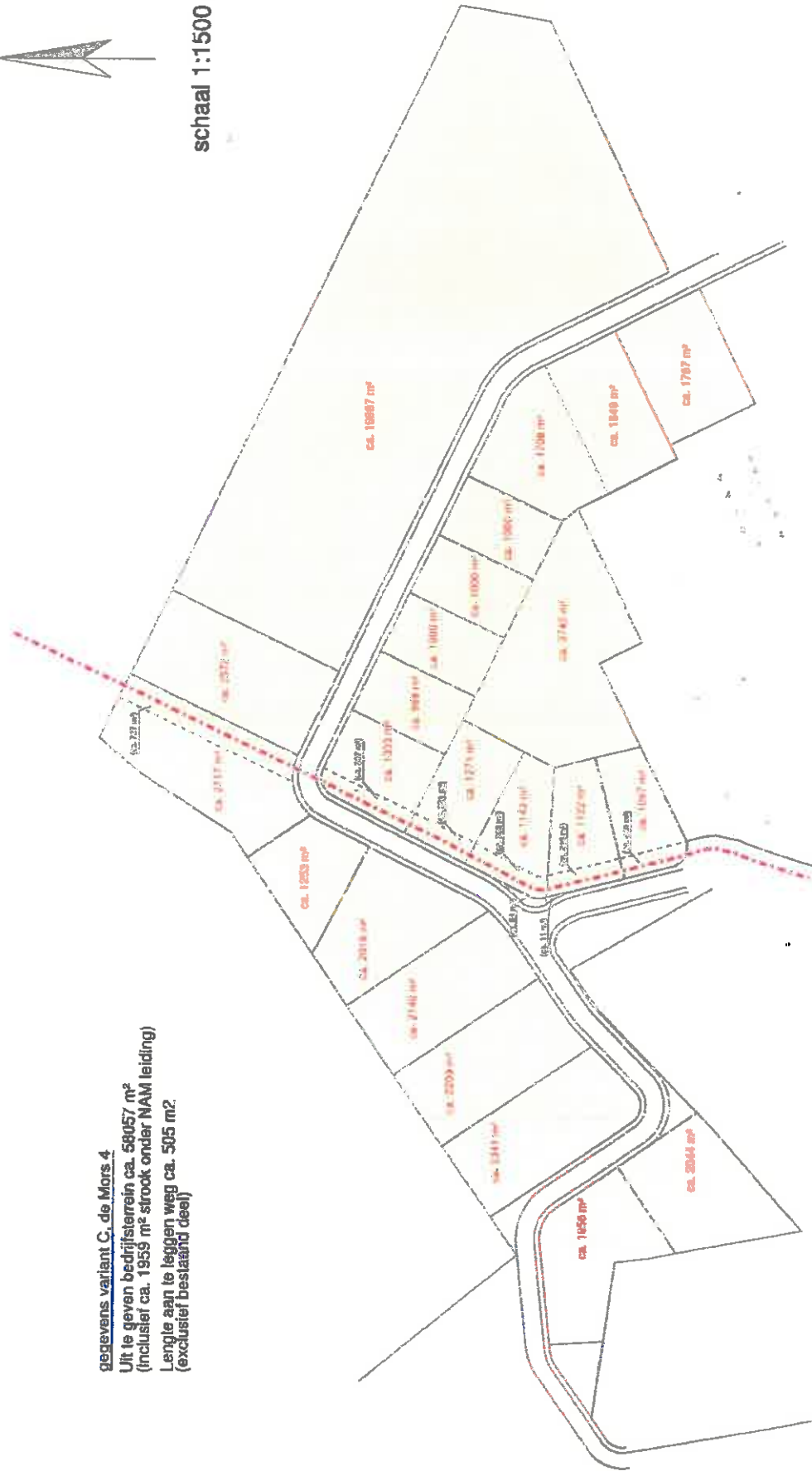
Rossum, verkaveling De Schil

22-07-2014

Bijlagen II: Bedrijfskavels

gegevens variant C, de Mors 4
 Uit te geven bedrijfsterrein ca. 58057 m²
 (inclusief ca. 1959 m² strook onder NAM leiding)
 Lengte aan te leggen weg ca. 505 m.
 (exclusief bestaand deel)

schaal 1:1500 (A3)



Ootmarsum, de Mors 4
 matenplan variant C, 22-07-2014

Project
Sombeek IV
Denekamp

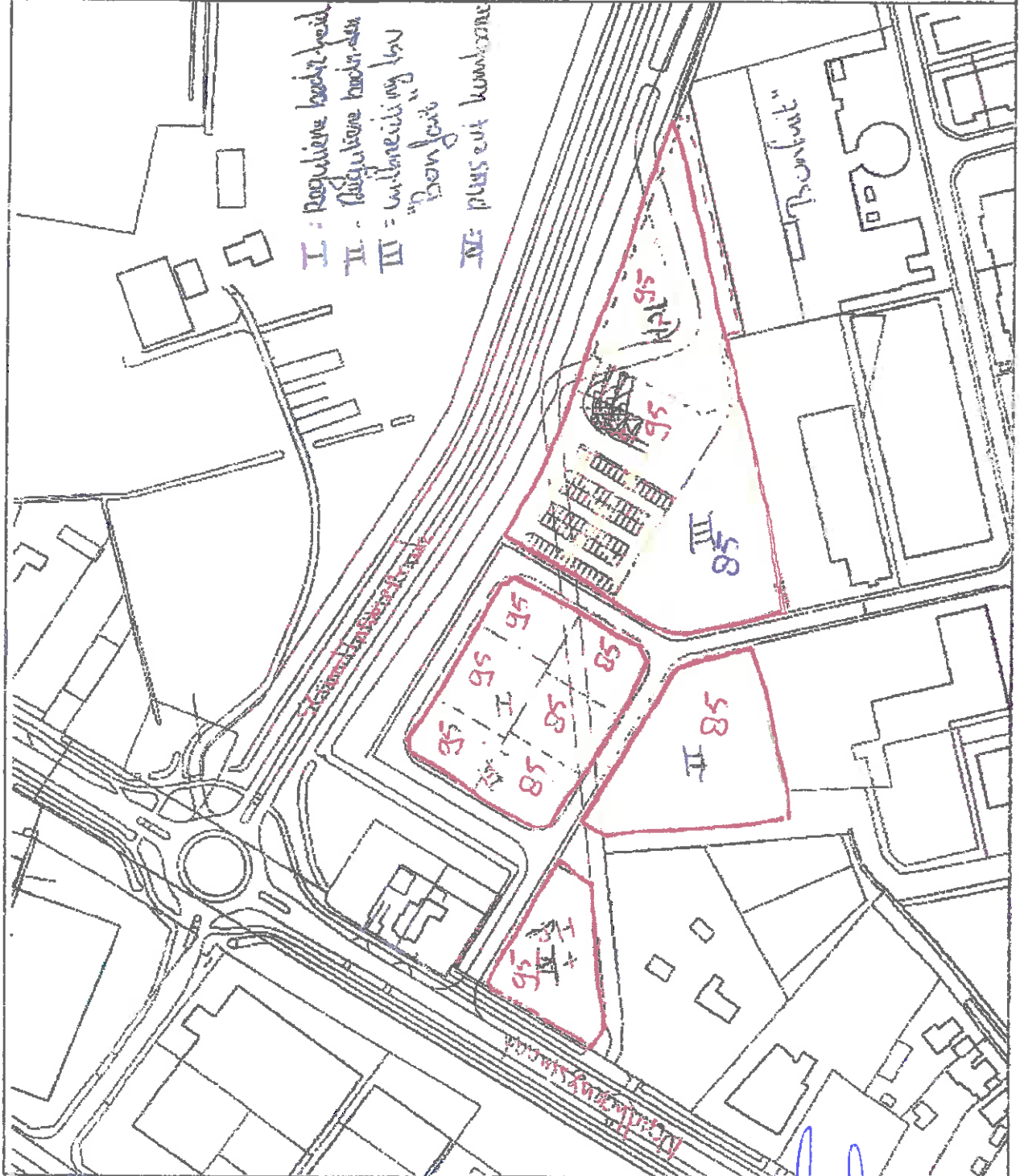
status
Stedenbouwkundige
verkenning

schaal
1:2.000

datum:
18 maart 2013

CZT Ruimtelijk advies &
Procesmanagement

www.CZTadvies.nl
CZaak@CZTAdvies.nl



[Handwritten signature]



gemeente Dinkelland

inrichtingsscheis Bedrijventerrein Echelpoel III Weerselo

schaal : 1 : 1000

datum : 27-06-2012

project nr. : 90567

tekening nr. : 13073b

S. A. B.

Arnhem

Bijlagen III: Voorwaarden taxateurs

Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Versie februari 2011

Goed gevoel
NVM



Vooraf

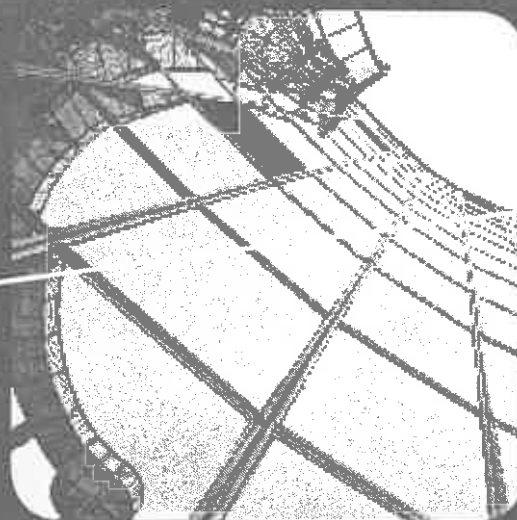
De algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. De voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 1 februari 2011. De inhoud van deze algemene voorwaarden stemt overeen met de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie februari 2006, met dien verstande dat artikel VI is gewijzigd en artikel VII is toegevoegd.

Soms verklaren anderen dan NVM leden de Algemene Voorwaarden NVM op hun werkzaamheden van toepassing.

Omdat in zulke gevallen elke binding met de NVM ontbreekt, kan de NVM daarvoor geen verantwoordelijkheid dragen en kan geen beroep op de NVM en haar organen worden gedaan.

Bij het NVM bureau is informatie betreffende de NVM verkrijgbaar. Met vragen over de Voorwaarden, het ledenbestand (is iemand wel lid van de NVM) enzovoorts kunt u daar terecht. Het is ook het aangewezen contactadres voor eventuele klachten of geschillen.

Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
Telefoon 030 6085185



Inhoud

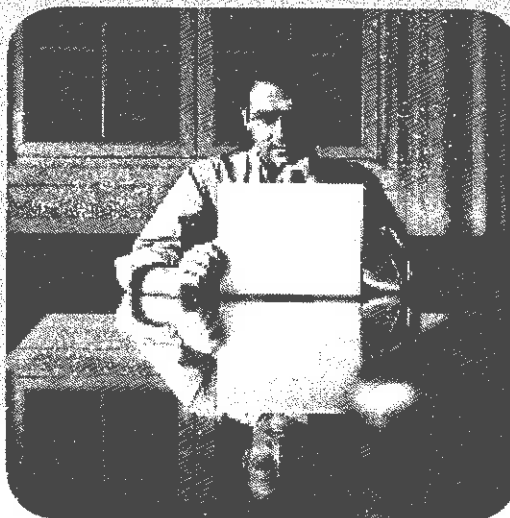
I. Algemene bepalingen	3
II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	5
III. Taxatie	16
IV. Onteigening	18
V. Vastgoedmanagement	18
VI. Geschillenregeling en branchegarantie	19
VII. Branchegarantie nakoming bindende adviezen	20

I. Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland, **tenzij de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument)***. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
- 2 Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 3 Het NVM-lid voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag het NVM-lid de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
- 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 het NVM-lid verschuldigd zijn.

* *Op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en een NVM-lid gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken behoren de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing verklaard te worden.*

- 5 In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop het NVM-lid van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.
- 6 Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en NVM-lid anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en NVM-lid kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
- 7 De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die het NVM-lid vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van een daartoe door de NVM aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door het NVM-lid aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.



II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

- 1 Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.
- 2 Het NVM-lid draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van het NVM-lid, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
- 3 Indien het NVM-lid 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 en aan het NVM-lid gericht stuk, ontbeert het NVM-lid het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op 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 van het betreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiding bij de afwikkeling.
- 5 Het NVM-lid 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 het NVM-lid aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij

tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt het NVM-lid met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen.

Het NVM-lid opent dit overleg in ieder geval zodra het stadium van onderhandelingen tussen de betreffende opdrachtgevers wordt bereikt. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt het NVM-lid tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of beëindigd een collega-vastgoeddeskundige inschakelt. Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van hetzelfde NVM-lid een overeenkomst tot stand, dan kan het NVM-lid in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op courtage ontleen.

- 6 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan het NVM-lid in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
- 7 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die het NVM-lid bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan het NVM-lid behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten het NVM-lid om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.



8 Indien een opdrachtgever aan verschillende NVM-leden opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze NVM-leden overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze NVM-leden daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

9 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door

- vervulling door het NVM-lid;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door het NVM-lid.

Het NVM-lid heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door het NVM-lid is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige redenen wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen NVM-lid en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop het NVM-lid respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling inzake het intrekken of teruggeven ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25.

Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) wordt ontbonden, houdt de totstandkoming van deze overeenkomst geen vervulling van de opdracht in.

10-14 Gereserveerd

Courtage

- 15 De opdrachtgever is aan het NVM-lid courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door het NVM-lid verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgeverkoper of -huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.
- 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 het NVM-lid aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop het NVM-lid de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

- 17 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van het NVM-lid op courtage onverlet. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking van de wettelijke bedenktijd (ex artikel 7:2 BW) 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 NVM-lid en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16 ontstaat na het einde van de opdracht, het NVM-lid nauwelijks werkzaamheden heeft verricht 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 Ingeval het NVM-lid door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
- 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 het NVM-lid ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient het NVM-lid tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
- 24 Onverminderd het in artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan het NVM-lid een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
- 25 Opdrachtgever en NVM-lid kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 26-30 Gereserveerd

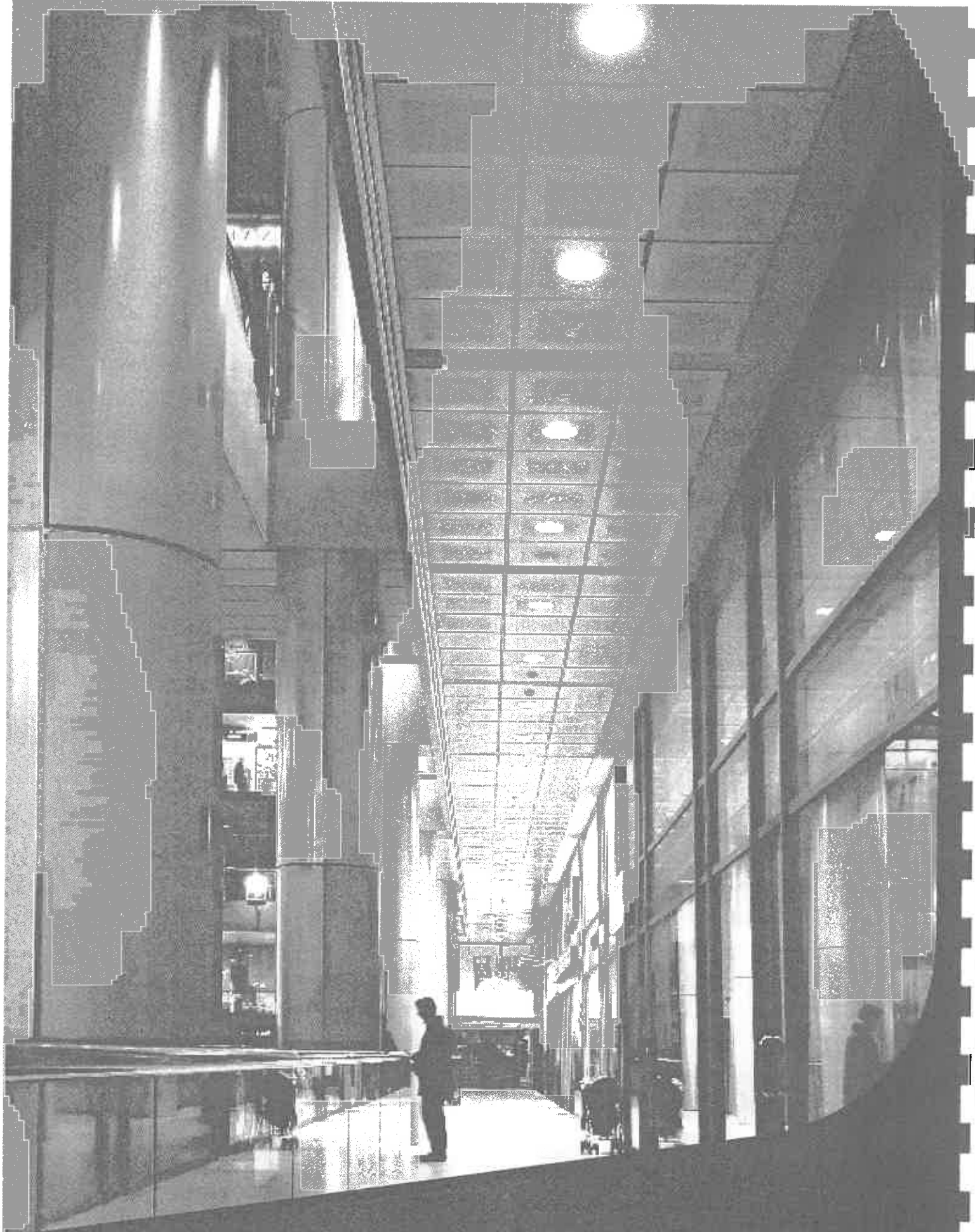
Koop en Verkoop

- 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 ander 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 en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: de, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap;



h) Bij ruilkoop: de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;

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.

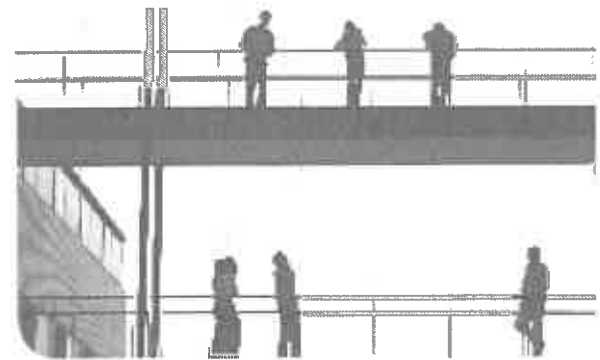
34-35 Gereserveerd

Huur en Verhuur

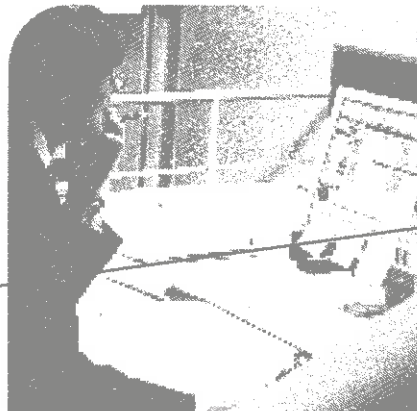
36 Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, wordt onder huursom verstaan:

a) de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar;

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 waarde-ontwikkeling van de euro: het totaal van die



- bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben;
- c) Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: het bedrag dat het NVM-lid 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 hoogte van de courtage.
- 38 Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
- a) pachtovereenkomsten;
 - b) huur-ruilovereenkomsten;
 - c) overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - d) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
 - e) andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.
- 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 het NVM-lid moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd





van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

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

Hypotheken

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

Veiling

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

III. Taxatie

- 1 Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
- 2 Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde 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.
- 3 Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Het NVM-lid aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan het NVM-lid heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat het NVM-lid ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Het NVM-lid stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
- 4 Bij een opdracht aan meer NVM-leden gezamenlijk brengen deze NVM-leden gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de NVM-leden er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.
- 5 Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed;

- b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
- c) Bij taxatie 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 taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: de onderhandse verkoopwaarde (ook wel marktwaarde genoemd), tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
- 6 Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.
- 7 Bij taxatie ingevolge een aan meer NVM-leden verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder NVM-lid in rekening gebracht.
- 8 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan het NVM-lid een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
- 9 Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.



IV. Onteigening

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

V. Vastgoedmanagement

- 1 Onder een opdracht tot vastgoedmanagement wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van diensten met betrekking tot een 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:

- 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.
2. De vastgoedmanager draagt er zorg voor dat een opdracht tot vastgoedmanagement schriftelijk wordt vastgelegd.
 3. Het intrekken van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van ten minste drie kalendermaanden in acht te worden genomen.

Administrateurschap vereniging van eigenaren

Voor deze vorm van dienstverlening heeft de NVM geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

VI. Geschillenregeling en branche-garantie

1. Geschillen tussen het NVM-lid en zijn opdrachtgever over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door het NVM-lid te leveren of geleverde diensten, kunnen zowel door de opdrachtgever als door het NVM-lid worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Makelaardij, Bordewijklaan 46, 2591 XR Den Haag (www.degeschillencommissie.nl).
2. Ten aanzien van geschillen over aansprakelijkheid voor schade is de geschillencommissie slechts bevoegd indien deze een financieel belang van 10.000 euro niet te boven gaan.
3. Een geschil wordt door de Geschillencommissie slechts in behandeling genomen, indien de opdrachtgever zijn klacht eerst volledig en duidelijk omschreven bij het NVM-lid heeft ingediend.

4. Nadat de klacht bij het NVM-lid is ingediend, moet het geschil uiterlijk drie maanden na het ontstaan daarvan bij de Geschillencommissie aanhangig worden gemaakt.
5. Wanneer de opdrachtgever een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, is het NVM-lid aan deze keuze gebonden. Indien het NVM-lid een geschil aan de Geschillencommissie wil voorleggen, moet hij de opdrachtgever schriftelijk of in een andere passende vorm vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. Het NVM-lid dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken.
6. De Geschillencommissie doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. Het reglement van de Geschillencommissie wordt desgevraagd toegezonden. De beslissingen van de Geschillencommissie geschieden bij wege van bindend advies. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
7. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

VII. Branche­garantie nakoming bindende adviezen

1. De NVM staat tegenover de opdrachtgever borg voor de nakoming van het door de geschillencommissie uitgebrachte bindend advies tot maximaal 10.000 euro, voor het meerdere heeft de NVM een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het NVM-lid het bindend advies nakomt, tenzij het bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing wordt voorgelegd aan de rechter en het vonnis waarbij de rechter het bindend advies onverbindend verklaart in kracht van gewijsde is gegaan.

2. **Situaties van surseance van betaling en faillissement zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet ter zitting is behandeld. Situaties van bedrijfsbeëindiging zijn van de nakomingsgarantie uitgesloten zolang het geschil nog niet aanhangig is gemaakt.**
3. **De opdrachtgever kan schriftelijk een beroep doen op de nakomingsgarantie nadat aantoonbaar is gebleken dat het NVM-lid het bindend advies niet zelf nakomt, noch het bindend advies binnen 2 maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter voorlegt. De uitbetaling van het bedrag geschiedt binnen een termijn van één kalendermaand na ontvangst van het beroep onder voorwaarde dat de opdrachtgever zijn vordering op het NVM-lid aan de NVM heeft overgedragen.**

Overgangsbepalingen bij de wijziging van Voorwaarden NVM 2000

Wijziging van 19 mei 2000

- 1 De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 juli 2000. Voor opdrachten en dienstverlening, lopend op 30 juni 2000 blijft de op dat moment geldende tekst van Voorwaarden NVM 2000 van toepassing, met dien verstande dat de leden bevoegd zijn voor deze opdrachten en dienstverlening de nieuwe tekst toe te passen, indien dit voor de cliënt gunstiger is, of deze daarmee uitdrukkelijk instemt.
- 2 Het algemeen bestuur is bevoegd om indien het dat in het belang van de NVM acht, de tekst van Voorwaarden NVM 2000 te wijzigen.

Wijziging van 23 augustus 2001

De bij deze aangebrachte wijziging treedt in werking met ingang van 1 januari 2002. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 7 augustus 2003

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 september 2003. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000 en 23 augustus 2001 blijven onverkort van toepassing.

Wijziging van 9 december 2005

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 15 februari 2006. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001 en 7 augustus 2003 blijven onverkort van toepassing.

wijziging van 16 december 2010

De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 1 februari 2011. De overgangsbepalingen van 19 mei 2000, 23 augustus 2001, 7 augustus 2003 en 9 december 2005 blijven onverkort van toepassing.

Aldus vastgesteld en als de leden bindend reglement aangewezen in de ledenvergadering van de NVM van 19 mei 2000, gewijzigd (art. VI.4) bij besluit van het algemeen bestuur van 23 augustus 2001 ingaande 1 januari 2002, vervolgens gewijzigd (art. II.9 en II.17) bij besluit van het algemeen bestuur van 7 augustus 2003, ingaande 1 september 2003, vervolgens gewijzigd (titel, voorwoord en artikel I.1) bij besluit van het algemeen bestuur van 9 december 2005, ingaande 15 februari 2006 , vervolgens gewijzigd (artikel VI en VII) bij besluit van het algemeen bestuur van 16 december 2010, ingaande 1 februari 2011.

**Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.
en vastgoeddeskundigen NVM**

**Fakkelstede 1
Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
T 030 - 608 51 85
| www.nvm.nl**



Regeling van Rentmeesters 2010

Regeling van Rentmeesters 2010 (RvR 2010)

Artikel 1 Begrippen

1. RvR 2010: deze Regeling van Rentmeesters 2010.
2. NVR: de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.
3. Opdrachtgever: de wederpartij die aan een Rentmeester NVR het verrichten van werkzaamheden opdraagt.
4. Rentmeester NVR: de gebruiker van deze RvR 2010.
5. Opdracht: een overeenkomst van opdracht, waarbij Opdrachtgever werkzaamheden opdraagt aan een Rentmeester NVR en de Rentmeester NVR zich jegens de Opdrachtgever verbindt de opgedragen werkzaamheden tegen een overeengekomen honorarium en kostenvergoeding te verrichten.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

1. Deze regeling van Rentmeesters kwalificeert als algemene voorwaarden in de zin van afdeling 3 van titel 5 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (art. 6:231 BW e.v.).
2. In deze regeling zijn de algemene voorwaarden vastgelegd, die van toepassing zijn op de verhouding tussen een Rentmeester NVR en zijn Opdrachtgever, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen.
3. Op iedere Opdracht is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing, ongeacht de plaats waar de Opdracht daadwerkelijk wordt uitgevoerd.
4. Eventuele algemene voorwaarden van Opdrachtgever worden door de Rentmeester NVR niet aanvaard en deze zijn dan ook niet van toepassing op de Opdracht, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.
5. Indien één of meerdere bepalingen in de RvR 2010 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht.

Artikel 3 Opdracht

1. Een Opdracht wordt geacht te zijn aangegaan en aanvaard nadat de Rentmeester NVR aan de Opdrachtgever de Opdracht schriftelijk heeft bevestigd.
2. Opdrachtgever verplicht zich jegens de Rentmeester NVR de opdrachtbevestiging voor akkoord te ondertekenen en aan de Rentmeester NVR toe te sturen.
3. De onder 3.1. bedoelde opdrachtbevestiging door de Rentmeester NVR bevat tenminste:
 - a. een beschrijving van de aard en omvang van de opgedragen werkzaamheden;
 - b. de tijdsduur waarvoor de Opdracht geldt, dan wel de termijn, waarbinnen de Opdracht naar verwachting redelijkerwijs zal worden uitgevoerd;
 - c. het honorarium en de bijkomende kosten, dan wel de wijze, waarop deze worden bepaald, en de betaling(-stermijn) ervan;
 - d. de toepasselijk verklaring van deze voorwaarden, welke ter beschikking van Opdrachtgever worden gesteld;
 - e. indien de Rentmeester NVR de Opdracht in samenwerking met anderen vervult, wordt in de Opdracht de verdeling van taken en verantwoordelijkheden vastgelegd.
4. Bij een inhoudelijke wijziging of aanvulling van de Opdracht is het in 3.1. en 3.2. bepaalde van overeenkomstige toepassing.
5. Opdrachtgever is verplicht de op hem rustende verplichtingen ten opzichte van de Rentmeester NVR en eventuele derden die voortvloeien uit wijziging van de overeenkomst na te komen.

Artikel 4 Verplichtingen van partijen

1. De Rentmeester NVR voert de door hem aanvaarde Opdracht te goeder trouw uit naar beste kunnen en weten, met inachtneming van de belangen van zijn Opdrachtgever. Tenzij anders overeengekomen mag de Rentmeester NVR de werkzaamheden nodig voor de uitvoering van zijn Opdracht, door derden onder zijn verantwoordelijkheid, laten uitvoeren.
2. Opdrachtgever verleent de Rentmeester NVR hierbij een volmacht voor alle werkzaamheden en handelingen die redelijkerwijs noodzakelijk zijn ter uitvoering van de Opdracht en eventuele incidentele werkzaamheden, waaronder het sluiten van overeenkomsten met derden namens Opdrachtgever.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zal de Rentmeester NVR voor substantiële werkzaamheden derden slechts inschakelen in samenspraak met Opdrachtgever.
4. Opdrachtgever vrijwaart de Rentmeester NVR voor elke aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR jegens derden die in het kader van de uitvoering van de Opdracht zijn ingeschakeld.
5. De kosten voor de inschakeling van derden komen volledig voor rekening van Opdrachtgever. De Rentmeester NVR is niet gehouden deze kosten voor te financieren.
6. De Rentmeester NVR stelt de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk op de hoogte van onverwachte ontwikkelingen tijdens het verloop van de Opdracht.
7. De Opdrachtgever is gehouden de Rentmeester NVR terstond alle informatie te verstrekken welke van belang of nodig is voor de Rentmeester NVR om de Opdracht naar behoren te kunnen vervullen.

Artikel 5 Beheer en beschikking

1. Onder een Opdracht tot beheer wordt verstaan een Opdracht waarbij de Rentmeester NVR belast is met de gehele of gedeeltelijke zorg over en exploitatie van de tot het vermogen van Opdrachtgever behorende onroerende zaken en de daarmee samenhangende financiële kwesties.
2. Tenzij anders overeengekomen, treedt de Rentmeester NVR bij de uitvoering van de aan hem gegeven Opdracht tot beheer tegenover derden op als gevolmachtigde van de Opdrachtgever en strekt de volmacht zich uit tot alle daden van beheer, die dienstig kunnen zijn aan het bereiken van het met de Opdracht tot beheer beoogde doel.
3. In geval van een Opdracht tot het verrichten van beschikkingshandelingen is de Rentmeester NVR belast met de advisering en voorbereiding ten behoeve van de besluitvorming door de Opdrachtgever, waarna de Rentmeester NVR met de verdere uitvoering kan worden belast.
4. Naast de werkzaamheden met betrekking tot het beheer kan de beherend Rentmeester NVR worden belast met incidentele werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het voeren van procedures, het verzorgen van nieuwbouw/renovatie, het vertegenwoordigen van de Opdrachtgever bij landinrichtingsplannen, plannen krachtens de Wet ruimtelijke ordening of andere wetgeving, het opstellen van saneringsplannen en het vestigen van zakelijke rechten (o.a. ten behoeve van kabels en leidingen). De Opdrachtgever is verplicht de in het kader van de uitvoering van deze incidentele werkzaamheden eventueel noodzakelijke volmachten aan de Rentmeester NVR te verstrekken.
5. Indien de Rentmeester NVR belast wordt met incidentele werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel, welke geen onderdeel uitmaken van de Opdracht, zal de Rentmeester NVR de kosten en het verschuldigde honorarium terzake afzonderlijk in rekening brengen.

Artikel 6 Taxatie

1. Onder een Opdracht tot taxatie wordt verstaan een Opdracht tot het geven van een oordeel over waarde en/of schade en het uitbrengen van een rapport daaromtrent.
2. Het rapport vermeldt de naam van de Opdrachtgever, het doel van de waardebepaling, een zakelijke omschrijving van het getaxeerde en geeft voor zover mogelijk/modig inzicht in de opbouw van het taxatiebedrag en de overwegingen die daartoe hebben geleid.

3. Het rapport wordt uitgebracht aan de Opdrachtgever of aan een door hem aan te wijzen persoon en/of instantie. Opdrachtgever vrijwaart de Rentmeester NVR voor elke aansprakelijkheid ten opzichte van deze derden. De Rentmeester NVR stelt het rapport niet ter beschikking aan derden dan na schriftelijke toestemming van zijn Opdrachtgever.
4. Bij een Opdracht aan een Rentmeester NVR om tezamen met één of meer derden een rapport uit te brengen, wordt gezamenlijk een rapport uitgebracht met dien verstande dat de Rentmeester NVR alleen verantwoordelijk is voor het gedeelte van het rapport dat door hem is verzorgd. In dit rapport komen bij voorkeur de gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking.

Artikel 7 Aankoop, verkoop en vestiging of overdracht van zakelijke rechten en bemiddeling bij persoonlijke rechten

1. Onder een Opdracht tot het verzorgen van een aankoop of verkoop wordt verstaan het bemiddelen bij het tot stand brengen van een overeenkomst van koop en verkoop tussen Opdrachtgever en derden betreffende onroerende zaken en/of roerende zaken.
2. Onder een Opdracht tot het verzorgen van een vestiging of overdracht van zakelijke/persoonlijke rechten wordt onder andere verstaan het verlenen van diensten inzake het tot stand brengen van een overeenkomst tussen Opdrachtgever en derden tot vestiging en of overdracht van zakelijke of persoonlijke rechten.
3. Ook bemiddelt de Rentmeester NVR in het kader van verwerving van onroerende zaken en het vestigen van zakelijke rechten ten algemene nutte alsmede (in het kader daarvan) het regelen van schade.
4. De Opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten, die de Rentmeester NVR bij het vervullen van zijn Opdracht in het kader van aan- en verkoop, vestiging of overdracht belemmeren of doorkruisen. De Opdrachtgever maakt niet gelijktijdig voor soortgelijke diensten van anderen dan de Rentmeester NVR gebruik, behoudens in het geval uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen. Hij brengt buiten de Rentmeester NVR om geen overeenkomst tot aan- en verkoop, vestiging of overdracht van zakelijke rechten tot stand en voert daartoe geen onderhandelingen.

Artikel 8 Advisering

Onder een Opdracht tot advies wordt verstaan een Opdracht tot het verlenen van diensten welke geacht worden niet te behoren tot de werkzaamheden als genoemd in de artikelen 5, 6 en 7.

Artikel 9 Beëindiging van de Opdracht

1. De Opdracht eindigt door vervulling van de Opdracht.
2. Ingeval de Opdrachtgever, zijnde een natuurlijk persoon, niet handelende in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de Opdracht tussentijds opzegt, is de Opdrachtgever de Rentmeester NVR niet meer verschuldigd, dan het honorarium en de door de Rentmeester NVR gemaakte (on)kosten.
3. De Opdrachtgever die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf kan de Opdracht, behoudens ingeval van gewichtige redenen als bedoeld in art. 7:408 lid 2 BW, slechts opzeggen voor zover deze is aangegaan voor onbepaalde tijd. Ingeval van opzegging als bedoeld in de eerste zin van dit artikel, is de Opdrachtgever de Rentmeester NVR, naast het verschuldigde honorarium en de gemaakte (on)kosten, tevens een schadevergoeding verschuldigd, ter hoogte van het redelijk-kerwijs bij voortzetting van de Opdracht door de Rentmeester NVR te ontvangen honorarium over een periode van één jaar.

4. Indien Opdrachtgever, niet, niet-behoorlijk of niet-tijdig aan enige verplichting die voortvloeit uit de met de Rentmeester NVR gesloten overeenkomst(en) voldoet, zal de Rentmeester NVR de Opdrachtgever schriftelijk in gebreke stellen en een redelijke termijn van maximaal 30 dagen stellen om alsnog na te komen. Indien Opdrachtgever niet binnen de gestelde termijn de overeenkomst(en) alsnog nakomt, is hij in verzuim en is de Rentmeester NVR gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, waarbij hij tevens recht heeft op een schadevergoeding ter hoogte van het bedrag dat de Rentmeester NVR in geval van voltooiing van de Opdracht voor bepaalde tijd zou hebben ontvangen, althans in geval van een Opdracht die is gegeven voor onbepaalde tijd, een schadevergoeding conform lid 3 van dit artikel.
5. Wanneer Opdrachtgever in staat van faillissement verkeert of dit is aangevraagd, aan hem surseance van betaling is verleend of is aangevraagd, is de Rentmeester NVR gerechtigd de overeenkomst zonder ingebrekestelling onmiddellijk te ontbinden, waarbij hij tevens recht heeft op schadevergoeding als bedoeld in lid 4 van dit artikel.

Artikel 10 Niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht)

1. Onder overmacht wordt verstaan: elke omstandigheid waarmee de Rentmeester NVR ten tijde van het aanvaarden van de Opdracht geen rekening kon houden en ten gevolge waarvan de normale uitvoering van de Opdracht redelijkerwijs niet door Opdrachtgever kan worden verlangd, zoals is bedoeld in art. 6:75 BW.
2. Van overmacht in de zin van lid 1 van dit artikel is in ieder geval sprake bij overlijden en lichamelijke/geestelijke invaliditeit van de Rentmeester NVR, althans bij de natuurlijke persoon die deze werkzaamheden namens de Rentmeester NVR uitvoert.
3. In het geval van overmacht wordt de nakoming van de desbetreffende, en daarmee samenhangende, verplichting(en) geheel of gedeeltelijk opgeschort voor de duur van de overmacht, zonder dat partijen over en weer tot enige schadevergoeding gehouden zijn. Partijen kunnen zich jegens elkaar uitsluitend op overmacht beroepen, indien de desbetreffende partij zo spoedig mogelijk de andere partij van een beroep op overmacht in kennis stelt.
4. Indien de overmachtstoestand twee maanden duurt of dit redelijkerwijs te verwachten valt, hebben beide partijen het recht de Opdracht schriftelijk te beëindigen, voorzover de overmachtstoestand dit rechtvaardigt, in welk geval de Rentmeester NVR recht heeft op een redelijk loon als bedoeld in artikel 7:405 BW.
5. In geval van overmacht heeft Opdrachtgever geen recht op enige (schade)vergoeding, ook niet als de Rentmeester NVR enig voordeel hiervan mocht hebben.

Artikel 11 Eigendom en gebruik van stukken

1. Wanneer de Opdracht eindigt, zal de Rentmeester NVR zo spoedig mogelijk de stukken die hij onder zich heeft en eigendom zijn van Opdrachtgever retourneren, indien Opdrachtgever hiertoe verzoekt.
2. De Rentmeester NVR is gerechtigd om, in afwijking van het hiervoor bepaalde, de bedoelde stukken onder zich te houden, zolang de Opdrachtgever zijn financiële verplichtingen jegens hem niet is nagekomen.
3. Stukken die door de Rentmeester NVR zijn opgesteld, worden slechts aan Opdrachtgever ter beschikking gesteld, voorzover dit voortvloeit uit de aard van de Opdracht. De Rentmeester NVR kan voorwaarden stellen op welke wijze deze stukken door Opdrachtgever mogen worden gebruikt.
4. Mocht in het kader van het uitvoeren van de Opdracht door de Rentmeester NVR enig intellectueel eigendomsrecht ontstaan, dan komt dit recht uitsluitend toe aan de Rentmeester NVR.
5. De Rentmeester NVR zal de aan hem verstrekte informatie en stukken vertrouwelijk behandelen en slechts openbaar maken voor zover dit noodzakelijk is in het kader van de aan hem verstrekte Opdracht.

6. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, zal de Rentmeester NVR de aan hem verstrekte informatie en stukken wel openbaar maken, indien hij daartoe wordt verplicht door een bevoegde instantie of op grond van de wet.

Artikel 12 Aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR

1. De Rentmeester NVR is ten opzichte van Opdrachtgever niet aansprakelijk voor enige schade die Opdrachtgever lijdt als gevolg van enige tekortkoming van de Rentmeester NVR in de nakoming van zijn verbintenissen jegens Opdrachtgever, tenzij sprake is van opzet of grove schuld.
2. Voorzover de Rentmeester NVR aansprakelijk is voor enige schade, is hij slechts aansprakelijk voor de directe schade die Opdrachtgever als gevolg van het handelen van Rentmeester NVR heeft geleden. De Rentmeester NVR is nimmer aansprakelijk voor enige indirecte schade waaronder gevolgschade.
3. De Rentmeester NVR is slechts aansprakelijk tot het bedrag waarvoor zijn aansprakelijkheidsverzekeraar in het betreffende geval dekking verleent. De Rentmeester NVR verplicht zich een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerd bedrag per gebeurtenis van ten minste € 1.000.000,00 (één miljoen euro) af te sluiten.
4. Wordt directe schade waarvoor de Rentmeester NVR aansprakelijk is niet door zijn aansprakelijkheidsverzekeraar vergoed, dan is de Rentmeester NVR slechts aansprakelijk voor de netto-opbrengst die hij bij het uitvoeren van de Opdracht verkrijgt, met een maximum van € 25.000,00.
5. Enige aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR verjaart indien Opdrachtgever de Rentmeester NVR niet binnen één jaar, nadat Opdrachtgever zowel met de schade als met de aansprakelijkheid van de Rentmeester NVR bekend is geworden, schriftelijk aansprakelijk heeft gesteld.

Artikel 13 Elektronisch dataverkeer

1. De Rentmeester NVR zal gebruikmaken van gangbare beschermingssoftware tegen onder meer computervirussen. De Rentmeester NVR is, behoudens ingeval van opzet of grove schuld, niet aansprakelijk jegens Opdrachtgever voor enige uit elektronisch dataverkeer voortvloeiende schade, waaronder zij begrepen schade die het gevolg is van een computervirus.
2. Elektronisch dataverkeer vindt plaats zonder codering. De Rentmeester NVR is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van kennisneming door derden van elektronisch verzonden berichten.

Artikel 14 Honorering van rentmeesterswerkzaamheden

1. Het honorarium en de vergoeding van bijkomende kosten worden bij het aanvaarden van de Opdracht en eventueel bij nadere overeenkomst schriftelijk geregeld. Tevens wordt hierbij vastgelegd op welke wijze het honorarium zal worden berekend.
Het honorarium kan onder meer op één van de navolgende wijzen worden bepaald:
 - a. op basis van de aan de Opdracht bestede tijd vermenigvuldigd met een uurtarief; bij het bepalen van het uurtarief kan onder meer rekening worden gehouden met het specialistisch karakter en de spoedeisendheid van de te verlenen dienst en het met de dienst gemoeide belang;
 - b. een percentage van de opbrengst;
 - c. een promillage van de getaxeerde waarde, met dien verstande dat bij de waardebepaling van een aandeel in enig object, de honorering wordt berekend naar de waarde van het gehele object;
 - d. een combinatie van de onder a., b. en c. genoemde wijzen;
 - e. een vast bedrag per jaar en/of per hectare bij beheerswerkzaamheden;
 - f. een overeengekomen bedrag, rekening houdend met de aard van de Opdracht en het specialistische karakter daarvan.
2. In alle gevallen aanvaardt de Rentmeester NVR slechts honorarium van zijn Opdrachtgever en nimmer van diens tegenpartij, tenzij zulks onderdeel uitmaakt van de tussen Opdrachtgever en de tegenpartij overeengekomen afspraak.

3. Naast het in lid 1 bedoelde honorarium heeft de Rentmeester NVR, voor zover niet anders overeengekomen, aanspraak op vergoeding van de bijkomende kosten ter uitvoering van de Opdracht. Onder deze kosten wordt onder meer verstaan: kosten ter verkrijging van gegevens uit de openbare registers en vergunningen, verschotten, onderzoeken, publicatiekosten, reis- en verblijfskosten, etc.
4. Alle genoemde honoreringen en vergoedingen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde belasting.
5. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Opdrachtgever de factuur van de Rentmeester NVR binnen 14 dagen na factuurdatum op de door de Rentmeester NVR aangegeven wijze te betalen.
6. De Rentmeester NVR is in elke stand van de Opdracht gerechtigd een voorschot van de Opdrachtgever te verlangen alvorens zijn werkzaamheden aan te vangen of te hervatten.
7. De Rentmeester NVR is bevoegd zijn honorarium jaarlijks aan de kostenontwikkeling aan te passen.
8. Voorts heeft de Rentmeester NVR aanspraak op vergoeding van de kosten, welke voortvloeien uit verplichtingen, die de Rentmeester NVR ter uitvoering van de Opdracht jegens derden is aangegaan.
9. Bij alle Opdrachten wordt geacht, dat de werkduur aanvangt bij het vertrek uit en eindigt bij terugkeer in de woon- of verblijfplaats c.q. kantoorvestiging van de Rentmeester NVR.

Artikel 15 Opschorting en verrekening

Opdrachtgever is niet gerechtigd om zijn verplichtingen jegens de Rentmeester NVR, om welke reden dan ook, op te schorten. Daarnaast is Opdrachtgever niet gerechtigd zijn vorderingen op de Rentmeester NVR te verrekenen met hetgeen hij aan de Rentmeester NVR verschuldigd is. Opdrachtgever mag derhalve in geen enkel geval een beroep doen op een opschortings- of verrekeningsrecht, zelfs niet als de Rentmeester NVR op enige wijze tekort zou zijn geschoten.

Artikel 16 Geschillen

1. Wanneer sprake is van een klacht van een Opdrachtgever over de uitvoering van de Opdracht of van een klacht van een Rentmeester NVR over een andere Rentmeester NVR, kan deze worden ingediend bij de Stichting Rentmeesterskamer, gevestigd te Utrecht. De klacht wordt behandeld volgens de statuten en het procedurereglement van de Stichting Rentmeesterskamer. Deze informatie is te downloaden via www.rentmeesternvr.nl.
2. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, worden geschillen voortvloeiende uit de Opdracht beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement van het (hoofd)kantoor van de Rentmeester NVR.

Artikel 17 Overgangsbepalingen

1. De bij deze aangebrachte wijzigingen treden in werking met ingang van 18 juni 2010. Voor Opdrachten en dienstverlening lopende op 17 juni 2010 blijft de op dat moment geldende tekst van de Regeling voor Rentmeesters van toepassing, met dien verstande dat de Rentmeester NVR bevoegd is voor deze Opdrachten de nieuwe tekst toe te passen, indien dit voor de Opdrachtgever gunstiger is, of deze daarmee schriftelijk instemt.
2. Het bestuur van de NVR is bevoegd, indien zij dat in het belang van de NVR acht, de tekst van de Regeling van Rentmeesters te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de NVR van 18 juni 2010.
Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder dossiernummer 40478375.





Algemene Voorwaarden Landelijk Vastgoed



Landelijke Makelaars & Taxateurs
Lid **vastgoedpro** 



Inhoudsopgave:

2.1 Inhoudsopgave

2.2 Inhoudsopgave

2.3 Inhoudsopgave

2.4 Inhoudsopgave

2.5 Inhoudsopgave

2.6 Inhoudsopgave

2.7 Inhoudsopgave

2.8 Inhoudsopgave

2.9 Inhoudsopgave

2.10 Inhoudsopgave

2.11 Inhoudsopgave

2.12 Inhoudsopgave

2.13 Inhoudsopgave

2.14 Inhoudsopgave

2.15 Inhoudsopgave

2.16 Inhoudsopgave

2.17 Inhoudsopgave

2.18 Inhoudsopgave

2.19 Inhoudsopgave

2.20 Inhoudsopgave

2.21 Inhoudsopgave

2.22 Inhoudsopgave

2.23 Inhoudsopgave

2.24 Inhoudsopgave

2.25 Inhoudsopgave

2.26 Inhoudsopgave

2.27 Inhoudsopgave

2.28 Inhoudsopgave

2.29 Inhoudsopgave

2.30 Inhoudsopgave

2.31 Inhoudsopgave

2.32 Inhoudsopgave

2.33 Inhoudsopgave

2.34 Inhoudsopgave

2.35 Inhoudsopgave

2.36 Inhoudsopgave

2.37 Inhoudsopgave

2.38 Inhoudsopgave

2.39 Inhoudsopgave

2.40 Inhoudsopgave

2.41 Inhoudsopgave

2.42 Inhoudsopgave

2.43 Inhoudsopgave

2.44 Inhoudsopgave

2.45 Inhoudsopgave

2.46 Inhoudsopgave

2.47 Inhoudsopgave

2.48 Inhoudsopgave

2.49 Inhoudsopgave

2.50 Inhoudsopgave

2.51 Inhoudsopgave

2.52 Inhoudsopgave

2.53 Inhoudsopgave

2.54 Inhoudsopgave

2.55 Inhoudsopgave

2.56 Inhoudsopgave

2.57 Inhoudsopgave

2.58 Inhoudsopgave

2.59 Inhoudsopgave

2.60 Inhoudsopgave

2.61 Inhoudsopgave

2.62 Inhoudsopgave

2.63 Inhoudsopgave

2.64 Inhoudsopgave

2.65 Inhoudsopgave

2.66 Inhoudsopgave

2.67 Inhoudsopgave

2.68 Inhoudsopgave

2.69 Inhoudsopgave

2.70 Inhoudsopgave

2.71 Inhoudsopgave

2.72 Inhoudsopgave

2.73 Inhoudsopgave

2.74 Inhoudsopgave

2.75 Inhoudsopgave

2.76 Inhoudsopgave

2.77 Inhoudsopgave

2.78 Inhoudsopgave

2.79 Inhoudsopgave

2.80 Inhoudsopgave

2.81 Inhoudsopgave

2.82 Inhoudsopgave

2.83 Inhoudsopgave

2.84 Inhoudsopgave

2.85 Inhoudsopgave

2.86 Inhoudsopgave

2.87 Inhoudsopgave

2.88 Inhoudsopgave

2.89 Inhoudsopgave

2.90 Inhoudsopgave

2.91 Inhoudsopgave

2.92 Inhoudsopgave

2.93 Inhoudsopgave

2.94 Inhoudsopgave

2.95 Inhoudsopgave

2.96 Inhoudsopgave

2.97 Inhoudsopgave

2.98 Inhoudsopgave

2.99 Inhoudsopgave

3.00 Inhoudsopgave

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening aan professionele opdrachtnemers met betrekking tot landelijk vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en vastgoed met bestemming wonen in Nederland. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerende(ge) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
2. Deze voorwaarden zijn nadrukkelijk niet van toepassing op dienstverlening aan consumenten met betrekking tot onroerende zaken. Voor dienstverlening aan consumenten wordt verwezen naar de Algemene Consumentenvoorwaarden van VastgoedPRO.
3. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde onzetsbelasting.
4. De makelaar-taxateur 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-taxateur de werkzaamheden, nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoordelijkheid, laten uitvoeren.
5. 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-taxateur verschuldigd zijn.
6. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop de makelaar-taxateur van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel 11:24 is van overeenkomstige toepassing.
7. In geval van faillissement of surséance van betaling van de opdrachtgever, is de makelaar-taxateur gerechtigd de tussen hem en opdrachtgever bestaande overeenkomst, voor zover deze nog niet is uitgevoerd, met onmiddellijke ingang te beëindigen. Overeengekomen kosten aan derden, zoals advaertrekosten, kunnen in rekening worden gebracht.
8. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zolang de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en makelaar-taxateur anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en makelaar-taxateur kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse aftrekking van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
9. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die de makelaar-taxateur vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij

vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningkosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voor zover dit wordt beslist bij uitspraak van de geschillencommissie of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.

10. Opdrachtgever en makelaar-taxateur kunnen de wijze en/of het tijdstip van afrekening in de opdracht nader overeenkomen.

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.

2. De makelaar-taxateur draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstpakket van de makelaar-taxateur, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.

3. Een opdracht dient schriftelijk te worden vastgelegd. Bij ontbreken daarvan heeft de makelaar-taxateur geen recht op betaling van honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van een opdracht alsnog kan bewijzen.

Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:

- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
- beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed;
- bespreking 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-taxateur 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. Voert uit een lopende opdracht voort dat een makelaar-taxateur aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij

tegelijktijdig uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van die dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt de makelaar-taxateur met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. De makelaar-taxateur 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 een van de opdrachten. Bij het overleg stelt de makelaar-taxateur 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-taxateur een overeenkomst tot stand, dan kan de makelaar-taxateur in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op courtage ontnemen.

5. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan de makelaar-taxateur 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-taxateur bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan het makelaar-taxateur behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten zijn makelaar-taxateur om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Indien in strijd met dit artikel een overeenkomst tot stand komt, is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

8. Indien een opdrachtgever aan verschillende makelaar-taxateurs opdracht geeft met betrekking tot hetzelfde object, een onderlinge afspraak te maken over de verdeling van de courtage en moeten met de opdrachtgever afspraken worden gemaakt over de externe kosten. Gebeurt dit niet, dan is de opdrachtgever aan elke makelaar-taxateur courtage en externe kosten verschuldigd.

9. Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:

- vervulling door de makelaar-taxateur;
- intrekking door de opdrachtgever;
- terugkeer door de makelaar-taxateur.

De makelaar-taxateur heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van

de opdracht geldt de datum, waarop de makelaar-taxateur 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 courtagereverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II 15.

10-14 Gereserveerd

Courtage

15. De opdrachtgever is aan de makelaar-taxateur courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar-taxateur verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever (koper of huurder) en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.

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-taxateur 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-taxateur 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-taxateur is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

17. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van de makelaar-taxateur op courtage onverlet. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorende beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van de partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

18. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt



deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen makelaar-taxateur en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtagereverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II 16 ontstaat na het einde van de opdracht, de makelaar-taxateur nauwelijks werkzaamheden 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 daartoe onderling overeenkomen.

21. Ingeval de makelaar-taxateur 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.

22a. De makelaar-taxateur kan deeldiensten aanbieden, waarvoor een apart tarief tussen makelaar-taxateur en opdrachtgever moet worden overeengekomen.

Overige kosten

23. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die de makelaar-taxateur ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar-taxateur 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-taxateur 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-taxateur kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II 24 van overeenkomst

stige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
26-30 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 vijfennveertigdeling: De waarde welke aan het onroerend goed wordt toegerekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting;

c) Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken: Het overeengekomen bedrag van koop- en aannemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijvende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van de 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 hypotheecaire lening;

g) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: De, bijlijken 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;

f) van financieel lease.

33. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goedgebill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bidragen 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. De courtage bij aan- of verkoop wordt verminderd met de eerder door de opdrachtgever met betrekking tot hetzelfde pand aan dezelfde makelaar-taxateur betaalde taxatiekosten, indien de transactie binnen een jaar na de taxatie plaatsvond.

35. Gereserveerd

Huur en Verhuur

36. Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, wordt onder huursom verstaan: De prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar. 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 kenmerk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waarde-ontwikkeling van de euro: het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben. Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: Het bedrag dat de makelaar-taxateur 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 stilzittende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage. Ingeval 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 honorering op uurbasis.

38. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

a) pachtovereenkomsten;

b) huur-ruilovereenkomsten;

c) overeenkomsten tot ingebruikgeving;

d) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;

e) andere vergelijkbare overeenkomsten zoals leasing.

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-taxateur 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 honorering bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

40. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goedgebill) 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, bidragen en dergelijke aanspraken op derden overeengekomen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeenkomen, 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 die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

41. Onder wederinhuur wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode.

42. Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij de totstandkoming waarvan de makelaar-taxateur niet betrokken was, wordt een vooraf overeengekomen vergoeding op uurbasis in rekening gebracht.

1. Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudige rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde 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.

3. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. De makelaar-taxateur aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de makelaar-taxateur heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat de makelaar-taxateur ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. De makelaar-taxateur stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.
4. Bij een opdracht aan meer makelaar-taxateurs gezamenlijk brengen deze makelaar-taxateurs gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de makelaar-taxateurs 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. Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:
 - a) Bij taxatie van de waarde van een aardeel in een onroerend goed. De getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed.
 - b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie. De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
 - c) Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpaatsgrond 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 overrengelkomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft; de herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.
6. Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband. De orderhandse verkoopwaarde; tenzij deze lager is dan de excurtiewaarde.
7. Het tarief wordt in rekening gebracht per object. Vormen de objecten echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het honorarium beschouwd als vormen zij een object.
8. Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaar-taxateurs verstrekt opdracht wordt het tarief door iedere makelaar-taxateur in rekening gebracht.



9. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd, is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan de makelaar-taxateur een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reisen en verblijfkosten.
 10. De opdrachtgever is het verschuldigde honorarium verschuldigd zodra de taxatie is verricht dan wel het rapport is afgeleverd.
- Overeenkomst met vastgoedmanagement**
1. Onder een opdracht tot vastgoedmanagement wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van diensten met betrekking tot een of meer aan de opdrachtgever toebehorende of onder zijn zeggenschap staande omroerende 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 dienstpakket 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 verhurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
 - verstreking van adviezen.
 2. De vastgoedmanager draagt er zorg voor dat een opdracht tot vastgoedmanagement schriftelijk wordt vastgelegd.
 3. Het intrekken van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van ten minste zes kalendermaanden in acht te worden genomen.
 4. Opdrachtgever en vastgoedmanager kunnen overeenkomen dat kosten, gemaakt in verband met verhuuren van behoorde registergoederen, afzonderlijk en per geval in rekening worden gebracht.
 5. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld ingeval van extra insparingen of het verdienen van diensten waarin deze voorwaar-

Hiermee worden alle rechten van de betrofene partij beschermd. Het is niet toegestaan deze afbeelding te kopiëren, verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan deze afbeelding te verspreiden of anderszins openbaar te maken.

3. Een ieder die een geschil heeft met of een klacht heeft over een VastgoedPRO-makelaar-takateur ter zake van een door hem aan dat lid verleende opdracht of over het functioneren van dat lid, is bevoegd om dit geschil of deze klacht met voorliggen aan de burgerlijke rechter ter beslechting voor te leggen aan de Stichting Geschillencommissie voor Beroep en Bedrijf (SGB), welke door VastgoedPRO is aangesteld als klachteninstituut.
De SGB zal het geschil of de klacht behandelen conform het Reglement van de Geschillencommissie VastgoedPRO.
Ook een lid is bevoegd om zijn geschil met een opdrachtgever voor te leggen aan de SGB, mits in dit laatste geval de opdrachtgever daarmee instemt.
2. In het geval dat de opdrachtgever als eisende partij de voorkeur geeft aan beslechting door de SGB c.q. in het geval de opdrachtgever ermee instemt dat de VastgoedPRO-makelaar-takateur als eisende partij het geschil aan de SGB voorlegt, brengt het hiervoor bepaalde geen wijziging in de bevoegdheid van partijen om:
 - a) Zich te wenden tot de president van de rechtbank teneinde in kort geding voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen.
 - b) De tegen een uitspraak, in kort geding opgestaande rechtsmiddelen toe te passen.
 - c) Zich te wenden tot de president van de rechtbank teneinde een verlot te verkrijgen tot het leggen van conservatoir beslagen.

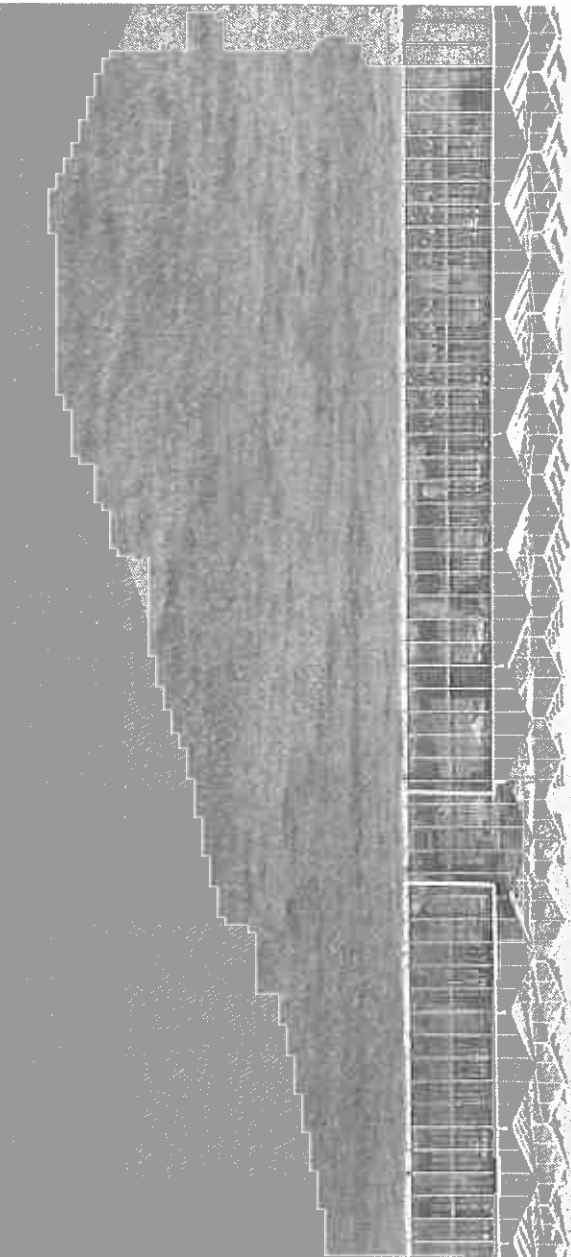
Aan de burgerlijke rechter een uitspraak te vragen omtrent de waardeverklaring en omtrent verklaringsprocedure.

 - e) Zich tot de burgerlijke rechter te wenden om veroordeling overeenkomstig het bindend advies te eisen c.q. om te verzoeken het bindend advies onverbindend te verklaren.

De SGB, wiens behandelende commissie bestaat uit een onafhankelijke voorzitter, een deskundige namens een ondernemersorganisatie en een deskundige namens VastgoedPRO, zal een voor partijen bindende uitspraak doen.

Het aanvragen van een Geschillen- en Klachtenreglement dient schriftelijk gericht te worden aan VastgoedPRO, De Schans 19-41, 5231 KA te Leivstad of elektronisch via info@vastgoedpro.nl.

Het kenbaar maken van een klacht, dient schriftelijk gericht te worden aan de Stichting Geschillencommissie voor Beroep en Bedrijf, Postbus 90600, 2509 LP te Den Haag of elektronisch via www.sgc.nl



Landelijke Makelaars & Taxateurs
Lid **vastgoedpro** 

De Schans 19-41
8231 KA Lelystad

t +31 (0)320 71 45 00
f +31 (0)320 71 45 01

info@vastgoedpro.nl
www.vastgoedpro.nl