



Strijbosch Thunnissen

Makelaars



I. Algemene voorwaarde NVM voor professionele opdrachtgevers

Versie 2011

II. Algemene voorwaarden en tarieven Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers

Versie juni 2019



Waar in deze brochure gesproken wordt over Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. worden de volgende handelsnamen bedoeld: Strijbosch Thunnissen Woningmakelaars; Strijbosch Thunnissen Nieuwbouwmakelaars; Strijbosch Thunnissen Verhuurmakelaars; Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars; Strijbosch Thunnissen Taxateurs & Consultants.

© Strijbosch Thunnissen Makelaars, juni 2019

Niets uit deze uitgave mag worden vereenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

	Pagina
Deel I:	
Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers versie: februari 2011	4
I. Algemene bepalingen	
II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	
III. Taxatie	
IV. Onteigening	
V. Vastgoedmanagement	
VI. Geschillenregeling en branchegarantie	
VII. Branchegarantie nakoming bindende adviezen	
Deel II:	
Algemene voorwaarden en tarieven Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers versie: juni 2019	11
VIII. Aanvullende Algemene Voorwaarden Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.	
IX. Aansprakelijkheid	
X. Tarieven voor dienstverlening Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers	
XI. Vindplaats en wijziging voorwaarden	

Deel I: Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers

Versie: februari 2011

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

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)*¹. Voor zover 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.
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 verval, 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 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. 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

¹ 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.

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 ontlenen.

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 reden 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 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 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 redenen 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 ruilkkoop: De gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;

32. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten
- van ruilkoop;
 - van huurkoop;
 - van koop en verkoop op afbetaling;
 - van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
 - 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:
- 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 tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de 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 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:
- pachtovereenkomsten;
 - huur-ruilovereenkomsten;
 - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
 - 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 hypotheccair 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 branchegarantie

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

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.

Deel II: Algemene Voorwaarden en tarieven Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers

Versie: juni 2019

VIII. Aanvullende Algemene Voorwaarden Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.

1. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden en tarieven van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers (versie juni 2019).
2. Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is actief onder de volgende handelsnamen:
 - Strijbosch Thunnissen Woningmakelaars;
 - Strijbosch Thunnissen Nieuwbouwmakelaars;
 - Strijbosch Thunnissen Verhuurmakelaars;
 - Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars;
 - Strijbosch Thunnissen Consultancy, Research en Taxaties;
3. Bij eventuele strijdigheid tussen de voorwaarden van de NVM en de voorwaarden van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. prevaleren de laatstgenoemde voorwaarden.
4. Bij eventuele strijdigheid tussen de voorwaarden van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. en de voorwaarden in de opdracht tot dienstverlening prevaleren de laatstgenoemde voorwaarden.

IX. Aansprakelijkheid

1. Opdrachten zullen door Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. zorgvuldig en correct worden uitgevoerd volgens de eisen, die een opdrachtgever redelijkerwijs mag stellen.
2. Indien Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.
3. Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, ontstaan doordat Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is uitgegaan van door of namens de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens en evenmin voor schade die het gevolg is van tekortkomingen van derden of van tekortkomingen aan verstrekte of ingewonnen informatie.
4. Indien Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. beperkt tot maximaal eenmaal de factuurwaarde van de opdracht, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
5. De aansprakelijkheid van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
6. Iedere aanspraak op Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
7. In geval van een collegiale opdracht is Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaars(s)kantoor veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale-opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.
8. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. verschuldigd zijn.

X. Tarieven voor dienstverlening Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor professionele opdrachtgevers

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. hanteert de in onderstaande artikelen opgenomen tarieven. De in deze artikelen genoemde artikelnummers corresponderen met de artikelnummers uit Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers.

Tarieven algemeen

1. Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven, voorschotten en bijkomende kosten zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 2. Als tarief, dat is overeenkomen, gelden de volgende tarieven tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Voor werkzaamheden, die niet in onderstaande tarieven staan opgenomen, gelden de afspraken die daarover schriftelijk worden gemaakt. Een schriftelijke opdrachtbevestiging omvat ook een opdrachtbevestiging per fax of e-mail.
 3. Het uurtarief voor dienstverlening met betrekking tot bedrijfsmatig onroerend goed bedraagt € 175,- per uur.
 4. De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 20% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste € 3.500,-. Een opdracht tot verhuur waarbij de courtage mede afhankelijk is van de duur van de te sluiten huurovereenkomst wordt in dit verband gerekend als een opdracht tot verhuur voor vijf jaar.
 5. Onder kosten, die Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem BV ten behoeve van een opdrachtgever maakt, vallen onder andere de kosten voor: kadastraal onderzoek, titelonderzoek, bouwkundige keuring, bodemonderzoek, verkoopfolder of brochure, advertenties, plaatsing van objecten in periodieken of op een site, promotiekosten en kosten van 'borden'. De kosten kunnen tijdens de looptijd van de opdracht en/of bij het vervullen van de opdracht aan opdrachtgever worden doorberekend.
 6. Het honorarium van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is verschuldigd bij het tot stand komen van een transactie, nadat aan eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden is voldaan. Taxatie- en advieskosten zijn verschuldigd bij het uitbrengen van het taxatie- of consultancyrapport. Verschotten en andere vergoedingen zijn verschuldigd binnen twee weken na de factuurdatum.
 7. Bij opdrachten voor (ver)koop, (ver)huur van projecten en bij adviesopdrachten kan tussentijds bij wijze van voorschot worden gefactureerd.
- 9.-15. Gereserveerd.

Tarieven bij koop en verkoop

16. In geval van overeenkomsten van onderhandse koop en verkoop wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de koopsom op de wijze als in artikel X.18. is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels. In artikel II.31 staat omschreven wat onder koopsom wordt verstaan.
 17. Over de kosten en rechten die op de overdracht vallen (zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten) wordt geen courtage berekend. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.
 18. De courtage wordt berekend op basis van 2% over de koopsom, met een minimum van € 3.500,-.
 19. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of 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 de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10%. Indien sprake is van ene horeca-object bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed 7%, met een minimum van € 3.500,-.
 20. Bij nog te bouwen of in aanbouw zijnde panden of complexen wordt het honorarium berekend over de totale stichtingskosten (voor zover van toepassing vindt berekening plaats op basis van vrij op naam prijzen).
 21. Zijn bij de dienstverlening roerende zaken, goodwill, schadevergoedingen, andere vermogensrechten en/of dergelijken betrokken, dan wordt het honorarium ook over de hier aan toe te kennen waarden berekend.
 22. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal of erfpachtsgrond: het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeengekomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
 23. Indien de opdrachtgever gedurende de opdracht besluit in plaats koop en verkoop over te gaan tot huur of verhuur zijn de tarieven van huur en verhuur van toepassing.
- 24.-30. Gereserveerd

Tarieven bij huur en verhuur

31. Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel X.33 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels. In artikel II.36 staat omschreven wat onder huursom wordt verstaan.
32. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de huursom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.

33. De in artikel X.31 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar bedraagt de courtage 16% over de eerste contractuele jaarhuur. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een kortere periode dan vijf jaar, wordt het courtagepercentage, zoals hierboven vermeld, verminderd met 0,5% van het courtagepercentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:
- 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
 - 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
 - 0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar
 - 0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar;
34. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar.
35. Voor de courtageberekening zullen eventueel aan huurder verstrekte huurkortingen, investeringsbijdragen, huurvrije perioden of investeringen door verhuurder niet in mindering worden gebracht op de contractuele jaarhuur.
36. Het minimumbedrag voor de courtage bij verhuur bedraagt in alle gevallen € 3.500,- te vermeerderen met BTW.
37. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan bedraagt de courtage 10%. Indien sprake is van ene horeca-object bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed 7%, met een minimum van € 3.500,-.
38. Indien, op welke wijze dan ook, de huidige huurder van haar resterende huurverplichtingen wordt ontslagen, is de opdrachtgever aan Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. courtage verschuldigd overeenkomstig de geldende tarieven. In geval van afkoop van de resterende huurverplichtingen, wordt de courtage berekend conform de tarieven bij huur en verhuur, waarbij wordt uitgegaan van de actuele huursom in het jaar van afkoop.
39. Indien de opdrachtgever gedurende de opdracht besluit in plaats huur en verhuur over te gaan tot koop of verkoop zijn de tarieven van koop en verkoop van toepassing.
- 40.-45. Gereserveerd.

Tarieven bij consultancy

46. Het advies- en onderzoekstarief is gebaseerd op een uurloonvergoeding en bedraagt € 175,-.
47. Naast de uurloonvergoeding zijn verschuldigd gemaakte voorschotten, reis- en verblijfkosten en kantoorkosten groot 7,5% van het totale uurloonbedrag.
48. Veel adviesproducten, zoals haalbaarheidsonderzoeken, marktrapporten en marktonderzoeken worden ook verricht van een offerte gebaseerd op bovengenoemde vergoedingen.
- 49.-70. Gereserveerd.

Betaling en incassokosten

71. De betaling dient steeds te geschieden binnen 14 dagen na de factuurdatum, tenzij anders is overeengekomen.
72. Indien de opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim.
73. Na overschrijding van de betalingstermijn is Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. gerechtigd wettelijke rente en invorderingskosten in rekening te brengen. Invorderingskosten bedragen tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht.

XI. Voorwaarden bij taxaties

Onder een opdracht tot taxatie wordt 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.

Taxaties worden opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2013) en/of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Red Book"), uitgave januari 2014, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.).

Op onze taxaties zijn van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van RICS en VastgoedCert.

Aansprakelijkheid taxaties

Indien Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. aansprakelijk mocht zijn, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in deze bepaling is geregeld.

1. Onze rapporten zijn slechts bestemd voor daarin genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.
2. Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook, ontstaan doordat Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is uitgegaan van door of namens de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens en evenmin voor schade die het gevolg is van tekortkomingen van derden of van tekortkomingen aan verstrekte of ingewonnen informatie.
3. Indien Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. beperkt tot maximaal eenmaal de factuurwaarde van de opdracht, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
4. De aansprakelijkheid van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. is in ieder geval steeds beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
5. Iedere aanspraak op Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.
6. In geval van een collegiale-opdracht is Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-taxatie kantoor veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale-opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-taxateur.
7. Wij geven geen garantie dat aangenomen groei danwel daling van toekomstige kosten, kapitaalcorrecties en huurwaarden, die worden gebruikt voor het bepalen van de waarden, daadwerkelijk plaatsvindt en benadrukken dat de waarden zowel kunnen dalen als stijgen.

Informatievoorziening taxaties

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de opdrachtgever. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een object onjuist zijn en zal het object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Tarieven taxaties

Het honorarium bij een taxatie bedraagt, tenzij anders overeengekomen, € 175,- excl. BTW per uur met een minimum van € 1.750,- excl. BTW. Bij een hertaxatie van een object binnen twee jaar geldt een minimum van € 850,- excl. BTW. De bedragen zijn exclusief de daarover in rekening te brengen omzetbelasting. Overige kosten, zoals onder meer reis- en verblijfkosten, foto's (voor intern gebruik) en dergelijke bij de genoemde bedragen inbegrepen.

Facturatie vindt plaats bij of na toezending van het taxatierapport. Er geldt een betalingstermijn van 14 dagen. Indien de opdrachtgever in gebreke blijft in de tijdige betaling van een factuur, dan is de opdrachtgever van rechtswege in verzuim. Na overschrijding van de betalingstermijn is Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. gerechtigd wettelijke rente en invorderingskosten in rekening te brengen. Invorderingskosten bedragen tenminste 15% van het openstaande bedrag per opdracht.

Genoemde bedragen zijn inclusief een mondelinge toelichting op de rapportage, indien de opdrachtgever dit wenselijk acht.

Indien tijdens de uitvoering van de opdracht aanvullende gegevens of vragen door de opdrachtgever wordt gesteld kan dit leiden tot meerkosten. Deze zullen separaat worden begroot op basis van benodigde uren tegen

een uurtarief van € 175,- per uur en ter goedkeuring aan de opdrachtgever worden voorgelegd. Na schriftelijke goedkeuring zullen de aanvullende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Object, bouwkundige en technische staat

1. Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.
2. Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.
3. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat worden gesteld om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
4. Bij de beoordeling van het onderhoud wordt een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen wordt daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
5. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
6. De onderhoudstoestand van het dak wordt uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld, tenzij anders vermeld.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
8. Wij houden geen rekening met verschillen die zijn opgetreden tussen inspectie/ opname en de peildatum of tussen de peildatum en datum taxatierapport.
9. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave wordt gedaan van oppervlakten wordt er door Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
10. Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in onze rapporten zijn geschat, tenzij anders vermeld.
11. De taxatie wordt erop gebaseerd dat er geen verborgen defecten, achterstallig onderhoud of andere omstandigheden zijn, die de taxatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden.
12. Wij inspecteren geen bestanddelen van de onroerende zaak die bedekt, niet getoond of niet toegankelijk zijn en bij onze taxatie gaan wij er van uit, dat deze zich in een goede staat van onderhoud bevinden.

Milieu

1. Bij de waardering gaan wij er van uit dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten. Eventuele saneringskosten dienen op de waarde in mindering te worden gebracht.
2. Wij verrichten geen onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand wordt globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in het rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in ons rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.

5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt gaan we bij de taxatie ervan uitdat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij nemen aan dat het getaxeerde vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Eventueel aanwezige bodemrapporten dienen gecontroleerd te worden door daartoe erkende en kundige bedrijven. Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. neemt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de "juiste" interpretatie.
8. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendomsrechten

1. Bij de waardering gaan we er van uit dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij verrichten geen uitgebreid titelonderzoek waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij wij in onze rapportage anders berichten.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering wordt geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Bij onze waardering gaan wij er van uit dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief/positief effect heeft op de waarde. Voorts gaan wij er van uit dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief/positief effect zouden kunnen veroorzaken op de waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk worden berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in het rapport uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden worden weergegeven.
6. In het geval het object is gelegen op erfpachtgrond gaan wij er van uit dat er met betrekking tot erfpachtsrechten noch onredelijke of ongebruikelijke clausules die de waarde zouden kunnen beïnvloeden, noch ongebruikelijke beperkingen of voorwaarden bestaan ten aanzien van de toekenning of het beschikkingsrecht van de onroerende zaak en gaan wij er van uit dat het object conform de eventueel geldende erfpachtvoorwaarden gebouwd en in gebruik genomen is.

Huurcontracten

1. De waardering wordt uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
2. Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen. Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.
3. Tenzij anders vermeld gaan wij er van uit dat de huurcontracten met betrekking tot de onroerende zaken standaard ROZ-contracten zijn en geen ongebruikelijke of bezwarende bepalingen of clausules bevatten, die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Daarnaast gaan wij er van uit er geen sprake is van ophanden zijnde aanpassingen, verlengingen of opzeggingen van het huurcontract, tenzij anders vermeld.
4. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.
5. De huurwaarde die in onze taxaties wordt aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

6. In het geval van woningen doen wij steekproefsgewijs onderzoek naar de maximaal redelijke huur berekend op grond van het "Woningwaarderingssysteem". Wij trekken geen consequentie uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
7. In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte kunnen wij een indicatie geven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
8. Wij gaan er van uit dat huurprijsindexaties slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huuraanpassingsbepalingen in het huurcontract.
9. Bij de waardering gaan wij er van uit dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
10. Wij gaan er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
11. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn. Tenzij anders vermeld, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Tenzij anders vermeld, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.
12. Bij de waardering gaan we er van uit dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
13. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gebleven.
14. Wij gaan er bij onze waardering van uit dat alle ruimten die niet verhuurd of door de eigenaar of haar medewerkers in gebruik zijn, leeg en vrij van huur worden opgeleverd

Voordelen

1. Er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering worden mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke en overheidsvoorschriften

1. Wij gaan er bij de waardering van uit dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en – eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen wordt geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het terzake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid wordt geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering wordt er van uit gegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden.
4. Wij stellen geen formeel onderzoek naar de bestemming. Tenzij anders vermeld gaan wij ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
5. Wij gaan er van uit dat, tenzij anders vermeld, het getaxeerde object:
 - geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het object tot monument aan te wijzen;
 - geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
 niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;
6. Wij gaan er van uit dat er ten aanzien van het getaxeerde object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen zijn ontvangen met betrekking tot het object; voorts gaan wij er van uit dat alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;

Fiscale wetgeving

1. Alle bedragen die in de waardering worden gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

2. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

XII. Copyright en privacy statement

Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. kan (transactie)informatie die zij direct of indirect bij het uitvoeren van een opdracht heeft verkregen, gebruiken ten behoeve haar onderzoek- en taxatieactiviteiten. De informatie kan derhalve opgenomen worden in publicaties, taxaties, adviesrapporten, en dergelijke.

Niets uit onze taxaties, onderzoeksrapporten, adviezen of andere correspondentie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.

XIII. Naamsverandering en kettingbeding

1. De hier gestelde voorwaarden blijven van kracht ingeval Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. geheel of ten dele van naam, rechtsvorm of eigenaar verandert.
2. Bij (gedeeltelijke) overdracht en/of wijziging van de onderneming, waarbij de door Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. geleverde werkzaamheden betrokken zijn, is de opdrachtgever verplicht deze voorwaarden aan zijn opvolgers en/of deelgenoten op te leggen, bij gebreke waarvan hij aansprakelijk blijft tegenover Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V. voor hun verzuim.

XIV. Vindplaats en wijziging voorwaarden

1. Deze voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Arnhem.
2. Van toepassing is steeds de laatst gedeponereerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het tot stand komen van de rechtsbetrekking met Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem B.V.
3. De Nederlandse tekst van de algemene voorwaarden is steeds bepalend voor de uitleg daarvan.



Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars



Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27

Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37

Postbus 588

6800 AN Arnhem

t 026 355 21 00

f 026 355 21 01

i www.stmakelaars.nl

e arnhem@s-t.nl