

Algemene voorwaarden 2024 – Select Makelaardij o.z. -

Inhoud

I. Algemene bepalingen

II. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

III. Taxatie

IV. Onteigening

V. Vastgoedmanagement

VI. Verschillen van mening

VII. Incasso / Schade

VII. Privacy

I Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot schriftelijke / mondelinge opdracht in Nederland. 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. Select Makelaardij o.z. voert door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. verschuldigd zijn.
5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Select Makelaardij o.z. van het overlijden kennis krijgt, tenzij uw erfgenamen de opdracht willen handhaven. Zijn er meerdere opdrachtgevers, dan eindigt de opdracht als een van u overlijdt, tenzij de andere opdrachtgever de opdracht wil handhaven. 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 Select Makelaardij o.z. anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. aangewezen college of de rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door Select Makelaardij o.z. 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. Select Makelaardij o.z. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van Select Makelaardij o.z., de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Indien Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. gericht stuk, ontbeert Select Makelaardij o.z. het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij zij 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. Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. een overeenkomst tot stand, dan kan Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Select Makelaardij o.z. behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Select Makelaardij o.z. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.
8. Indien een opdrachtgever naast Select Makelaardij o.z. aan andere makelaars opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan zowel Select Makelaardij o.z. als aan andere makelaars overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met Select Makelaardij o.z. en/of andere van deze makelaars daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

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

- vervulling door Select Makelaardij o.z.;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door Select Makelaardij o.z..

Select Makelaardij o.z. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door haar 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 Select Makelaardij o.z. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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.

10-14. Gereserveerd

Courtage koop / verkoop – huur / verhuur

15. De opdrachtgever is aan Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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.

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 Select Makelaardij o.z. en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16 ontstaat na het einde van de opdracht, Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. door toedoen van haar 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 Select Makelaardij o.z. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Select Makelaardij o.z. tevoren met haar 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 Select Makelaardij o.z. een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

25. Opdrachtgever en Select Makelaardij o.g. 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 blijvende 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 Select Makelaardij o.z. 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 optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op de 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

Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. 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. Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.g. heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat Select Makelaardij o.g. ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Select Makelaardij o.z. stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.

4. Bij een opdracht aan Select Makelaardij o.z. en andere makelaars gezamenlijk brengt Select Makelaardij o.z. samen met deze makelaars gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen deze 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 waarde-oordeel 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, 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 andere makelaars naast Select Makelaardij o.z. verstrekte opdracht wordt het tarief door zowel Select Makelaardij o.z. als deze andere makelaars in rekening gebracht.

8. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan Select Makelaardij o.z. 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 Select Makelaardij o.z. geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

V Vastgoedmanagement

Vastgoedmanagement (beheer)

1. Vastgoedmanagement houdt in het verlenen van diensten aan de opdrachtgever met betrekking tot één of meer onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. De opdrachtgever die opdracht tot vastgoedmanagement geeft, kan zijn de eigenaar dan wel degene die de onroerende zaken in bezit of anderszins onder zijn zeggenschap heeft.

2. De te verlenen diensten kunnen zowel van commerciële als van technische of administratieve aard zijn. De onderstaande diensten kunnen onder andere behoren tot het

dienstenpakket van een vastgoedmanager (Select Makelaardij o.z.):

- Verzorgen van de huurincasso; (beperkt)
- 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; (door facturatie aan opdrachtgever)
- Werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen;
- Werkzaamheden in verband met huurafrekening / afrekening tussenmeters; (Select Makelaardij o.z. is niet aansprakelijk voor deze afrekening, deze wordt namens verhuurder opgemaakt en verzonden)
- Verzorgen van het laten uitvoeren van klein onderhoud (behandeling, beoordeling en het doen (laten) verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning(meerprijs), verzorging van controle en betaling van rekeningen); (beperkt)
- Verzorgen van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties; wonen
- Verzorgen van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties; BOG tegen verhuurcourtagage (14% - 16% van de jaarhuur exclusief BTW)
- Verstrekken van adviezen. (beperkt)

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

4. De opdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van bestuurder van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of de functie van secretaris-penningmeester van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken.
5. De opdrachtgever en Select Makelaardij o.z. kunnen overeenkomen / komen overeen dat kosten gemaakt in verband met het verhuren van beheerde onroerende zaken, afzonderlijk per geval in rekening worden gebracht tegen geldend uurtarief.
6. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in geval van extra inspanningen door de opdrachtnemer of het verlenen van diensten waarin deze voorwaarden niet voorzien, kan een speciale vergoeding worden overeengekomen tussen de opdrachtgever en Select Makelaardij o.z.
7. De opdrachtnemer kan de door hem in het kader van de beheeropdracht gemaakte onkosten bij de opdrachtgever in rekening brengen.
8. Select Makelaardij de beheercourtage verhogen en daarbij afwijken van de opdracht tot dienstverlening Select Makelaardij o.z. zal deze wijziging melden bij zijn opdrachtgever.
9. Beheerovereenkomsten worden stilzwijgend telkens met 3 jaar verlengd. Mocht de opdrachtgever deze overeenkomst willen beëindigen, dan is opdrachtgever een bedrag verschuldigd van 50% van de beheervergoeding over de nog lopende beheertermijn aan Select Makelaardij o.z.
10. Select Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor het in beheer genomen object(en). Select Makelaardij o.z. kan niet aansprakelijk worden gesteld voor nalatig handelen van zijn of haar opdrachtgever met betrekking tot onder andere onderhoud en energiemaatregelen en aanvraag benodigde vergunningen of certificaten.

VI Verschillen van mening

Als u een klacht heeft over de totstandkoming of de uitvoering van de opdracht of betaling meldt u deze klacht schriftelijk bij Select Makelaardij o.z. Leidt de klacht niet tot een oplossing?

U kunt een geschil voorleggen aan de Geschillencommissie indien de consument zijn klacht eerst volledig en duidelijk heeft omschreven bij Select Makelaardij o.z. Dit geschil moet verband houden met de geldende voorwaarden. In het geval van een geschil kan een schriftelijk verzoek ter beslissing worden voorgelegd aan de rechter.

VII Incassokosten / schade

Indien select makelaardij o.z. na de vervaldatum incassomaatregelen moet nemen is de opdrachtgever die handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf buitengerechtelijke kosten – conform “Rapport Voorwerk II” - verschuldigd. De incassokosten worden voor consumenten berekend overeenkomstig het "Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten 2024".

1. Iedere aansprakelijkheid, contractueel en buiten contractueel, van select makelaardij als-mede van haar bestuurders, haar werknemers en de door select makelaardij o.z. bij de uitvoering van de opdracht ingeschakelde personen is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van select makelaardij wordt uitgekeerd, inclusief het door select makelaardij te dragen eigen risico. Op verzoek wordt aan belanghebbenden nadere informatie over de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verstrekt.
2. Select makelaardij o.z. is uitsluitend aansprakelijk voor directe schade. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan: de redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze voorwaarden; de eventuele redelijke kosten gemaakt om de gebrekkige prestatie van Select makelaardij o.z. aan de overeenkomst te laten beantwoorden, voor zoveel deze aan Select makelaardij toegerekend kunnen worden; redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover de Opdrachtgever aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.
3. Select makelaardij o.z. is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfs- of andersoortige stagnatie.
4. De uitvoering van de verstrekte opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Derden kunnen aan de inhoud van de verrichte werkzaamheden voor de opdrachtgever geen rechten ontleenen.

5. Select makelaardij o.z. is nimmer aansprakelijk voor schade welke door de opdrachtgever of derden wordt geleden als gevolg van onjuiste, onvolledige of ontijdige door de opdrachtgever verstrekte inlichtingen.
6. Select makelaardij o.z. is nimmer aansprakelijk voor welke schade dan ook die voortvloeit uit fouten in door select makelaardij o.z. gebruikte software of andere computerprogrammatuur, tenzij deze schade door select makelaardij o.z. kan worden verhaald op de leverancier van de betreffende software of computerprogrammatuur.
7. Select makelaardij o.z. is nimmer aansprakelijk voor welke schade dan ook die voortvloeit uit de omstandigheid dat door opdrachtgever aan select makelaardij o.z. verzonden (e-mail) berichten select makelaardij niet hebben bereikt.
8. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de aansprakelijkheid van select makelaardij o.z. voor schade welke veroorzaakt is door de opzet of bewuste roekeloosheid van haar of haar ondergeschikten.

VII. PRIVACY

Bij het uitvoeren van een bemiddelings- of vastgoedmanagement, taxatieopdracht worden persoonsgegevens van u verzameld en gebruikt. Dat wordt ook wel verwerken genoemd. Select Makelaardij o.z. vinden het belangrijk dat zij op een veilige en juiste manier met uw persoonsgegevens omgaan. Daarnaast is er de Algemene verordening gegevensbescherming. Deze is in plaats van de Wet bescherming persoonsgegevens gekomen en beschermt de rechten van consumenten nog beter.

Wat staat er onder andere in deze verordening?

- Verwerking van persoonsgegevens mag alleen als daar een grondslag voor is. Makelaars en taxateurs, notarissen, banken, verzekeringsmaatschappijen verwerken met name voor het uitvoeren van een overeenkomst, of omdat zij moeten voldoen aan een wettelijke verplichting.
- Bedrijven en organisaties die persoonsgegevens verwerken moeten zorgen voor passende veiligheidsmaatregelen.
- Wanneer persoonsgegevens met andere partijen worden gedeeld, moeten hierover afspraken gemaakt worden. Select Makelaardij o.z. is verplicht u te informeren over de manier waarop uw persoonsgegevens worden verwerkt. Deze informatie vindt u in een privacyverklaring (ook wel privacy statement genoemd). De privacyverklaring is te vinden op de website van Select Makelaardij o.z.