

DEEL 1. Algemeen

Artikel 1 - Werkingssfeer

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

Artikel 2 - Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

a. Consument:

opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

b. Adviseur:

-Een bij van A tot Wonen aangesloten aankoopadviseur, dan wel het bedrijf van een bij van A tot Wonen aangesloten aankoopadviseur;

-Een bij van A tot Wonen aangesloten verkoopcoach, dan wel het bedrijf van een bij van A tot Wonen aangesloten verkoopcoach.

d. Opdracht:

de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: het zoeken naar woningen of de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, verhuur van onroerende zaken (artikel 11 e.v.); vastgoedmanagement (beheer) van onroerende zaken (artikel 18) en de overige door de adviseur te verrichten diensten;

e. Onroerende zaken:

onder onroerende zaken worden ook beperkte rechten op onroerende zaken verstaan zoals erfpacht en opstal;

f. Honorarium:

de prijs voor de dienstverlening door de aankoopadviseur waaronder de courtage vermeld onder g;

g. Courtage:

het bedrag dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verhuur van onroerende zaken;

h. Brancheorganisatie:

Adviseur is geen lid van een brancheorganisatie. Adviseur is wel ingeschreven in het (K)RMT register van SVM NIVO;

i. Woning: een tot bewoning bestemde onroerende zaak of een tot bewoning bestemd appartementsrecht.

Artikel 3 - Algemeen en persoonlijk aanbod

1. Het algemene aanbod van de adviseur aan de consument bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de consument in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod

bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.

2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de consument, biedt de adviseur de consument de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.

3. De adviseur draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijk aanbod schriftelijk of elektronisch in een opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarvan deze algemene voorwaarden onderdeel uitmaken.

Artikel 4 - Totstandkoming van de opdracht

De opdracht komt tot stand door (schriftelijke of mondelinge) aanvaarding van het algemeen of het persoonlijk aanbod door de consument.

Artikel 5 - Duur van de opdracht

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

Artikel 6 - Einde van de opdracht

1. De opdracht tot dienstverlening eindigt door:

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

2. De adviseur heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door de adviseur- de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Bij koop van een woning of een andersoortige onroerende zaak door een consument is pas sprake van een overeenkomst als de (ver)koop is vastgelegd in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst. Het vervuld zijn van de opdracht doet niet af aan de adviseur zijn uit die opdracht voortvloeiende verplichting om de consument bij de afwikkeling te begeleiden.

Bij (koop)overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of verplichting tot uitvoering krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.

3. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De consument is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig. De adviseur heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 17 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon of anderszijds. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

4. De adviseur kan de opdracht teruggeven op grond van (gewichtige) redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 12 lid 1 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de adviseur en de consument. De teruggaaf door de adviseur dient schriftelijk of elektronisch te geschieden. De adviseur is ter zake van een intrekking nimmer schadeplichtig.

5. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen die de ontbinding rechtvaardigt. De verklaring tot ontbinding dient schriftelijk of elektronisch te geschieden.

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

Artikel 7 - Omzetbelasting, opeisbaarheid

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

2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of (intrekking/ontbinding)kosten, na verval van de betalingstermijn genoemd in artikel 10 lid 2, direct opeisbaar, zodra de opdracht is uitgevoerd, dan wel om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 14 lid 2.

Artikel 8 - Algemene verplichtingen van de adviseur

1. De aankoopadviseur spant zich in om de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit te voeren en met inachtneming van de belangen van de consument. Tenzij anders overeengekomen mag de adviseur de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

2. De adviseur houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

3. De adviseur is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren en verzekerd te houden.

Artikel 9 - Algemene verplichtingen van de consument

1. De consument verschaft de aankoopadviseur, naar beste weten informatie en kunnen die informatie die de aankoopadviseur nodig heeft (of waarvan de consument in redelijkheid vermoed (of behoeft te vermoeden) dat de adviseur die nodig heeft) voor de uitvoering van de opdracht.

2. Het is de consument niet toegestaan buiten de adviseur om (zelfstandig of via derden) activiteiten te (laten) ontplooiën, die de adviseur of bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

Artikel 10 - Betaling

1. De consument betaalt de adviseur voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.

2. De adviseur stuurt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.

3. Indien de consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt de adviseur hem een betalingsherinnering waarin de consument de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.

4. Indien de consument ook aan de in lid 3 genoemde betalingsherinnering geen gevolg geeft, is hij in verzuim en is de adviseur gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.

5. De adviseur is na verloop van de in lid 3 genoemde termijn van twee weken bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de consument.

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

DEEL 2. Bemiddeling

Artikel 11 - Opdracht tot bemiddeling, deeldiensten

De kern van een opdracht tot bemiddeling betreft het geven van advies over en het voeren van onderhandelingen, ter zake de totstandkoming van een overeenkomst tot koop. De opdracht tot bemiddeling kan, mits schriftelijk of elektronisch (aanvullend) overeengekomen, uitgebreid worden met onder meer de volgende diensten:

bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
verzorging en begeleiding van bezichtigingen;

beoordeling van de waarde van de betreffende onroerende zaak;

besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;

begeleiding bij de uitvoering van de overeenkomst.

Voor de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling geldt dat de consument tijdens of direct voorafgaand aan de opdracht, de onroerende zaak minimaal eenmaal bezichtigd moet hebben.

In plaats van een opdracht tot bemiddeling kan ook apart een opdracht verstrekt worden voor bepaalde deeldiensten. Onder aan de consument te verlenen deeldiensten kan verder onder meer worden verstaan:

opstellen van een koopovereenkomst zonder dat sprake is van bemiddeling;

controleren, beoordelen van een koopovereenkomst zonder dat er sprake is van bemiddeling;

opstellen van een huurovereenkomst zonder dat sprake is van bemiddeling;

het voeren van onderhandelingen zonder dat er sprake is van bemiddeling;

het geven van aankoop bevorderende adviezen aan consumenten (opdrachtgevers);

het geven van verkoop bevorderende adviezen aan consumenten (opdrachtgevers);

het invoeren van gegevens omtrent een onroerende zaak in elektronische systemen, waaronder die via internet;

het opstellen en laten plaatsen van advertenties, brochures;

het maken van (360°) foto's en video's;

het 'rechercheren' van een onroerende zaak;

het uitvoeren van een zoekopdracht voor een onroerende zaak;

het verzorgen van een aanvraag tot huisvestings- of leegstandvergunning, Nationale Hypotheek Garantie, (overdragen van) subsidies etc.;

het uitvoeren van nader overeen te komen deeldiensten.

Op deeldiensten zijn deze algemene voorwaarden van toepassing voor zover de aard van die bepalingen zich daar niet tegen verzet.

Artikel 12 - Verplichtingen van de adviseur

1. Het is de adviseur niet toegestaan meer dan één bemiddelingsopdracht te aanvaarden met betrekking tot één en dezelfde woning. Indien hij eerder een bemiddelingsopdracht heeft ontvangen betreffende een bepaalde woning, kan hij een nieuwe opdracht pas aannemen, nadat de eerste opdracht aantoonbaar is beëindigd. Wanneer het niet mogelijk is om als aankoopadviseur in onderhandeling te treden m.b.t. een bepaalde woning gedurende een opdracht tot dienstverlening waarbij een zoekopdracht is aanvaardt, waarbij slechts één enkel voorstel (bod) kan worden gedaan (bieden per inschrijving), is dit echter wel toegestaan. Het is de adviseur niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan één consument diensten te verlenen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene consument in strijd is met het belang van de andere consument, ongeacht de wensen van de betrokkenen. De adviseur dient dit dan schriftelijk of elektronisch te melden aan zijn betrokken consumenten. De adviseur is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen tussen beide consumenten wordt bereikt, overleg te voeren met zijn consumenten. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd.
2. De consument wiens bemiddelingsopdracht op grond van het in het vorige lid bepaalde wordt beëindigd is de adviseur geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd met uitzondering van eventuele kosten zoals genoemd in artikel 17 die de adviseur reeds in opdracht van de consument heeft gemaakt.
3. De adviseur is niet gerechtigd tot het sluiten van koopovereenkomsten namens de consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke of elektronische volmacht heeft verleend.
4. De adviseur houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT) en eventuele opvolgende wetten daarvan. De adviseur zal persoonsgegevens enkel verzamelen en verwerken voor zover dat nodig is voor de uitvoering van de opdracht tot dienstverlening en zal deze persoonsgegevens niet aan derde verstrekken tenzij dit nodig is voor de uitvoering van de opdracht. (Bijvoorbeeld het verstrekken aan de notaris ten behoeve van de levering van een woning of nodig is krachtens de wet of een gerechtelijk vonnis.)

Artikel 13 - Verplichtingen van de consument

1. Het is de consument, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de adviseur om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, gebruik te maken van soortgelijke diensten van anderen en/of activiteiten te ontplooiën, die de adviseur bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen of eenzelfde of gelijksoortige strekking hebben als de tussen partijen gesloten overeenkomst tot opdracht.
2. De consument werkt volledig en tijdig mee aan de vervulling door de adviseur van de verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de consument) welke deze heeft in het kader van de WWFT.

Artikel 14 – Honorarium (courtage)

1. De consument is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17, de aankoopadviseur of verkoopcoach het overeengekomen honorarium (courtage) verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien de overeenkomst niet het gevolg is van door de adviseur verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een consument- koper of –huurder en

deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft. Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door consument meewerken aan een handeling als gevolg waarvan de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de consument en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

2. Tenzij anders overeengekomen is honorarium/courtage ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar bij het definitief tot stand komen van een koopovereenkomst, doorgaans als de koop onvoorwaardelijk is gesloten of de ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt. Het uiterlijke betalingsmoment van de courtage door consument is ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder dat de consument over de periode tussen de verschuldigheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de adviseur. Wanneer vast staat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van een onroerende zaak bij de notaris en de adviseur recht heeft op honorarium/courtage, is de honorarium/courtage vanaf dat moment opeisbaar.

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

- de consument heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 13;
- de adviseur genoegzaam bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van de adviseur aan de consument tijdens de looptijd van de opdracht.

4. Bij overeenkomsten tot koop, 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 honorarium/courtage daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

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

6. Wanneer een betalingsverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel ontstaat, heeft de adviseur recht op een naar redelijkheid vast te stellen honorarium/courtage. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door de adviseur verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de consument daarvan heeft en de grond waarop de opdracht tot bemiddeling is beëindigd.

7. Wanneer een tot stand gekomen koopovereenkomst niet tot uitvoering komt, behoudt de adviseur recht op volledige honorarium/courtage, tenzij de consument aannemelijk maakt dat de niet-uitvoering het gevolg is van toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) van de adviseur.

Artikel 15 – Berekening honorarium (courtage) koop / verkoop

1. De honorarium/courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de honorarium/courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. De honorarium/courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak of bestaat uit een vooraf overeengekomen vast tarief.
3. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.

4. Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting tenzij de koper gerechtigd is om de BTW in aftrek te brengen.
5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
6. Bij koop of verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
7. Bij koop of verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
8. Bij koop of verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
9. Gelijkgesteld met koopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - ruilkoop;
 - huurkoop;
 - koop op afbetaling;
 - koop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht);
 - het vestigen van het recht van erfpacht of opstal.
10. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht of verkocht, en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

Artikel 16 – Berekening honorarium (courtage) huur en verhuur

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
3. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.
4. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
5. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
6. Een gedeelte van een huurjaar (bv. bij een huurtermijn van 6 maanden) wordt als één huurjaar gerekend.
7. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - pachtovereenkomsten;

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

8. Ten behoeve van verhuurbemiddeling van woonruimte wordt bij de consument in ieder geval in rekening gebracht, één maand huur + BTW.

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

Artikel 17 – Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument bij een bemiddelingsopdracht de kosten die de adviseur ten behoeve van de consument maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de adviseur tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk of elektronisch vast te leggen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.

2. Ingeval van intrekking van een opdracht heeft de adviseur recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals in het vorige lid bedoeld en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van de honorarium/courtage.

DEEL 3. Vastgoedmanagement

Artikel 18 - Vastgoedmanagement (beheer)

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

- 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 of verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning, verzorging van controle en betaling van rekeningen);
- verzorging van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten/ kamers etc. en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
- verstrekking van adviezen.

3. Intrekking van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk of elektronisch te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van tenminste 3 maanden, te rekenen vanaf de laatste dag van een kalendermaand, in acht te worden genomen.

DEEL 4. Overigen

Artikel 19 - Afwijkingen

Individuele afwijkingen moeten schriftelijk dan wel elektronisch tussen de adviseur en de consument worden vastgelegd.

Artikel 20 - Aansprakelijkheid

20.1 Behoudens in het geval van opzet of grove schuld is adviseur, slechts aansprakelijk voor directe schade geleden door consument, die het rechtstreeks en uitsluitend gevolg is van een aan adviseur toe te rekenen materiële tekortkoming in de uitvoering van de opdracht.

20.2 De aansprakelijkheid van adviseur op grond van dit artikel is beperkt tot het bedrag dat voor de opdracht, in verband waarmee de schade is ontstaan, door de consument aan adviseur is betaald. De consument is uitsluitend gerechtigd om voor dit beperkte bedrag de adviseur aan te spreken.

20.3 Niet voor vergoeding in aanmerking komt gevolgschade, bedrijfsschade, derving van inkomsten en dergelijke, door welke oorzaak ook ontstaan.

20.4 De uitsluitingen en beperkingen van aansprakelijkheid zoals in dit artikel vermeld, worden eveneens bedongen voor en ten behoeve van ondergeschikten van adviseur en iedere derde wiens hulp adviseur inroept of welke makelaar de hulp inschakelt van adviseur ten behoeve van de uitvoering van de opdracht.

Artikel 21 - Toepasselijk recht en forumkeuze

Op deze algemene voorwaarden en iedere opdracht tot dienstverlening is Nederlands recht van toepassing. Indien er een geschil ontstaat tussen partijen in verband met de uitvoering van een opdracht, zullen partijen altijd eerst proberen het tussen hen gerezen geschil in redelijkheid in de minne op te lossen. Indien een partij van mening is dat een geschil in redelijkheid niet in der minne kan worden opgelost, staat het die partij vrij het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter. Alleen de burgerlijke rechter die bevoegd is in de vestigingsplaats van de adviseur is bevoegd kennis te nemen van geschillen.