

## **Algemene Voorwaarden Bilderbeek Zakelijk Vastgoed**

(statutair Bilderbeek Vastgoed B.V.)

Versie maart 2011

### **Vooraf**

*Bilderbeek Zakelijk Vastgoed is de handelsnaam van Bilderbeek Vastgoed B.V. statutair gevestigd te Venlo. De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden die door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk zijn bevestigd.*

### **Inhoud**

I	Algemene bepalingen
II	Diensten inzake advisering
III	Taxatie
IV	Vastgoedmanagement
V	Overige voorwaarden

### **I. Algemene bepalingen**

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. 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. Bilderbeek Vastgoed B.V. voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit. Tenzij anders overeengekomen mag Bilderbeek Vastgoed B.V. de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen laten uitvoeren. Hierover zal Bilderbeek Vastgoed B.V. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Bilderbeek Vastgoed B.V. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.
4. 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. verschuldigd zijn. Onder opdrachtgever wordt in deze algemene voorwaarden verstaan: iedere (rechts-)persoon, rechtspersoon in oprichting of personenassociatie, die met Bilderbeek Vastgoed B.V. een overeenkomst aangaat en naast deze rechts-)persoon, rechtspersoon in oprichting of personenassociatie, hun vertegenwoordigingsbevoegde(n).
5. In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Bilderbeek Vastgoed B.V. hiervan in kennis wordt gesteld. Het bepaalde in artikel II.22 en II.23 is van overeenkomstige toepassing.
6. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en Bilderbeek Vastgoed B.V. anders overeenkomen. Opdrachtgever en Bilderbeek Vastgoed B.V. 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. 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 rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door Bilderbeek Vastgoed B.V. aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.

## II. Diensten inzake advisering

### Opdracht

1. Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot vastgoedgerelateerde adviezen, ondermeer waarderingsadviezen en advisering betreffende het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.

2. Bilderbeek Vastgoed B.V. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken met betrekking tot onroerend goed. Daarnaast is de opdrachtgever verplicht Bilderbeek Vastgoed B.V. te informeren over feiten of omstandigheden die de uitvoering van de opdracht kunnen beïnvloeden, voor zover hij die kende of behoorde te kennen.

3. 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, onafhankelijk van het doel, anders dan een onder III bedoelde taxatie;
- besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;
- begeleiding bij de afwikkeling.

4. Bilderbeek Vastgoed B.V. 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. Bilderbeek Vastgoed B.V. opent dit overleg in ieder geval van een mogelijke belangenverstremming sprake zou kunnen zijn. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt Bilderbeek Vastgoed B.V. 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. een overeenkomst tot stand, dan kan Bilderbeek Vastgoed B.V. in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van een vergoeding verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op vergoeding ontnemen.

5. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan Bilderbeek Vastgoed B.V. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.

6. De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Bilderbeek Vastgoed B.V. bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

7. Indien een opdrachtgever aan meerdere opdrachtnemers 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 opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

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

- vervulling door Bilderbeek Vastgoed B.V.;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door Bilderbeek Vastgoed B.V..

Bilderbeek Vastgoed B.V. heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst of doelstelling als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Teruggaaf van de opdracht door Bilderbeek Vastgoed B.V. is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel II.4, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;

- indien voor of tijdens het uitvoeren, maar na het verstrekken van de opdracht het vermoeden krijgt, en deze een goede grond geven te vrezen dat opdrachtgever voorlopig of blijvend de verplichtingen op grond van de opdrachtverstrekking niet zal nakomen;
- indien de opdrachtgever voor of tijdens het uitvoeren van de opdracht in staat van faillissement wordt verklaard, tot boedelafstand overgaat, een verzoek tot surseance van betaling indient, dan wel er beslag op het geheel of een gedeelte van zijn eigendommen wordt gelegd;
- indien er voor of tijdens het uitvoeren van de opdracht een uitoefening van het bodemrecht door de fiscus plaatsvindt;
- verstoring van de relatie tussen Bilderbeek Vastgoed B.V. en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming een opzegtermijn van 14 dagen. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.22, 23 en 24.

### Honorarium

**9.** Het bedrag van vergoeding bij een adviesopdracht wordt bepaald door hetgeen Bilderbeek Vastgoed B.V. en opdrachtgever zijn overeengekomen en kan een vast honorarium, een honorarium op uurbasis, een van te voren tussen partijen overeengekomen promillage of anderszins overeengekomen vergoeding zijn. Daarbij wordt rekening gehouden met de inhoud, strekking en doel van de opdracht. Houdt de adviesopdracht verband met het realiseren van een overeenkomst dan is het bedrag van de vergoeding 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.

**10.** De opdrachtgever is aan Bilderbeek Vastgoed B.V. een vergoeding verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht betrekking hebbende op een verkrijging, 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. verleende diensten.

**11.** Wanneer bij een opdracht met betrekking tot een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van Bilderbeek Vastgoed B.V. op vergoeding 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 vergoeding daarvan afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

**12.** 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.

**13.** Ingeval Bilderbeek Vastgoed B.V. door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij zijn vergoeding in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende vergoeding verschuldigd.

**14.** De vergoeding is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de in de opdracht bedoelde overeenkomst en/of het afronden van de overeengekomen opdracht.

**15.** Indien de hoogte van de vergoeding afhankelijk is gesteld van de koopsom, wordt onder koopsom verstaan:

- a) Het bedrag dat koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt onder koopsom mede verstaan het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen;
- b) Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de tegenprestatie bestaat uit een lijfrentevergoeding: De waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting;
- c) Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken: Het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijkende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen;

- d) Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond: Het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis;
- e) Bij koop en verkoop van appartementsrechten: De koopsom van het appartementsrecht;
- f) Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen: De koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening;
- g) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: De, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap;
- h) Bij ruilkoop: De gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;

**16. 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.

**17.** 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.

**18.** Indien de hoogte van de vergoeding 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 (als geheel beschouwde)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 Bilderbeek Vastgoed B.V. volgens eigen taxatie juist acht.

**19. 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.

**20.** 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 Bilderbeek Vastgoed B.V. 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.

**21.** Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht/ gehuurd en verkocht/verhuurd, 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 koop- of huursom mede verstaan de koop- of huursom van deze zaken en vermogensrechten.

Kosten

**22.** Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Bilderbeek Vastgoed B.V. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient

Bilderbeek Vastgoed B.V. tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

**23.** Onverminderd het in artikel II.22 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan Bilderbeek Vastgoed B.V. een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 10% van de bij opdracht overeengekomen vergoeding.

**24.** Opdrachtgever en Bilderbeek Vastgoed B.V. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.23 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.

**25.** Indien Bilderbeek Vastgoed B.V. ingevolge het bepaalde in artikel II.5 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven, aan Bilderbeek Vastgoed B.V. in goed overleg een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden en gemaakte kosten.

### 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 rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in. Met eventueel niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden en hiervoor is Bilderbeek Vastgoed B.V. niet aansprakelijk.

**2.** De waardering wordt gebaseerd op een visuele inspectie, beoordeling van objectgegevens en alle overige op de waarde van invloed zijnde factoren, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.

**2.** Het rapport omvat minimaal de benoeming van de opdrachtgever, het doel van de taxatie, het onderwerp van de taxatie, het te taxeren belang, het type object en de bijbehorende classificatie, de taxatiebasis, de datum van de taxatie, verklaring omtrent status taxateur, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, de mate van onderzoek, de aard en bron van informatie, de vastgestelde waarden in cijfers en woorden en de handtekening en datum van het rapport.

**3.** Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Bilderbeek Vastgoed B.V. aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is vooraf schriftelijke toestemming van Bilderbeek Vastgoed B.V. vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport. Opdrachtgever dient daarbij aan deze derde duidelijk te maken dat Bilderbeek Vastgoed B.V. ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt. Bilderbeek Vastgoed B.V. stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.

**4.** Bij een opdracht aan meerdere partijen gezamenlijk brengen deze partijen gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de partijen 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 erfpachtsgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen): Het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;

d) Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: De waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;

e) Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: De marktwaarde.

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 meerdere partijen verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder separaat in rekening gebracht.

8. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan Bilderbeek Vastgoed B.V. een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat een kostenvergoeding plaats vindt op het reeds bestede aantal uren en de tot dan gemaakte kosten.

9. Verschotten worden in rekening gebracht, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders tussen partijen is overeengekomen. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten, eveneens tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

#### **IV. 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.

#### **V. Overige voorwaarden**

1. Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Bilderbeek Vastgoed B.V. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

2. In geval van een collegiale opdracht is Bilderbeek Vastgoed B.V. geenszins aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-kantoor veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een gezamenlijke opdracht prevaleren deze algemene voorwaarden boven die van de collega.

3. Iedere aansprakelijk van Bilderbeek Vastgoed B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op Bilderbeek Vastgoed B.V. vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

4. Voor alle informatie die door Bilderbeek Vastgoed B.V. of door opdrachtgever ten gunste van de opdracht ter beschikking is gesteld, geldt voor beide partijen een geheimhoudingsplicht, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen of dat uit de inhoud, strekking of doel van de informatie anders voortvloeit en/of wettelijke bepalingen anders voorschrijven.

**5.** Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de (onderhavige) overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden afgehandeld conform als RICS gereguleerde onderneming, interne klachten afhandelingsprocedure, waarbij in eerste instantie de klacht ter beoordeling schriftelijk aan Bilderbeek Zakelijk Vastgoed dient te worden en getracht wordt deze naar tevredenheid op te lossen en in tweede instantie aangeboden kan worden aan een onafhankelijke deskundige bemiddelaar, goedgekeurd door de RICS.

**6.** RICS reguleert haar leden naar aanleiding van haar Rules of Conduct. Klachten hieromtrent kunnen schriftelijk bij RICS Nederland ingediend te worden. De klacht wordt afgehandeld door de RICS Regulation board en de RICS Disciplinary committee. De klacht zal zorgvuldig worden afgehandeld en naar de opdrachtgever worden gecommuniceerd.

**7.** Tevens staat het opdrachtgever vrij om zich met klachten te wenden tot geschillencommissie van Stichting VastgoedCert te Rotterdam, waar Bilderbeek Vastgoed is gecertificeerd in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

**8.** De in artikel V.5 en V.6 genoemde geschillenregelingen zijn van toepassing, tenzij Bilderbeek Vastgoed B.V. hetzij als eisende hetzij als gedaagde partij, er voor kiest dat het geschil zal worden beslecht door de burgerlijke rechter. Bilderbeek Vastgoed B.V. kan van het voorgaande gebruik maken door zulks schriftelijk te verklaren binnen veertien dagen nadat zij door de andere partij daartoe is uitgenodigd. Bij beslechting door de burgerlijke rechter, is de rechter binnen wiens ambtsgebied Bilderbeek Vastgoed B.V. is gevestigd, bij uitsluiting bevoegd.