

ALGEMENE VOORWAARDEN HET VASTGOED ATELIER B.V.

Versie 2026 - zakelijke opdrachtgevers en consumenten

Het Vastgoed Atelier B.V. | KvK 96307145 | info@hetvastgoedatelier.nl | 085-0607519 | www.hetvastgoedatelier.nl

Toepassing. Deze voorwaarden zijn bedoeld voor dienstverlening op het gebied van vastgoed, waaronder aankoop, verkoop, verhuur, aanhuur, beheer en financieringsbegeleiding. Voor consumenten gelden steeds de dwingendrechtelijke consumentenregels; bij strijdigheid gaan die regels voor.

1. ALGEMEEN EN DEFINITIES

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen, offertes, opdrachten en overeenkomsten tussen Het Vastgoed Atelier B.V. (hierna: “Opdrachtnemer”) en haar opdrachtgevers, voor zover daarvan niet schriftelijk is afgeweken.

1.2 Onder “Opdrachtgever” wordt verstaan iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die met Opdrachtnemer een overeenkomst sluit of wenst te sluiten. Een “Consument” is een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf.

1.3 De toepasselijkheid van algemene voorwaarden van Opdrachtgever wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen, voor zover rechtens toegestaan.

1.4 Indien een bepaling nietig is of wordt vernietigd, blijven de overige bepalingen in stand. Partijen zullen de betreffende bepaling vervangen door een rechtsgeldige bepaling die zoveel mogelijk aansluit bij doel en strekking van de oorspronkelijke bepaling.

1.5 Indien deze voorwaarden eenmaal rechtsgeldig van toepassing zijn verklaard, kunnen zij ook op latere opdrachten van toepassing worden verklaard. Voor Consumenten worden de voorwaarden bij iedere nieuwe opdracht vóór of bij het sluiten daarvan op een duurzame gegevensdrager ter beschikking gesteld.

2. OVEREENKOMST EN DIENSTVERLENING

2.1 Een overeenkomst komt tot stand door schriftelijke of elektronische aanvaarding van de opdrachtbevestiging of offerte, dan wel zodra Opdrachtnemer met instemming van Opdrachtgever met de uitvoering begint.

2.2 Opdrachtnemer verricht onder meer:

- financieringsbegeleiding en -advies met betrekking tot vastgoed, binnen de grenzen van de toepasselijke wet- en regelgeving;
- aankoopbegeleiding van vastgoed;
- verkoopbemiddeling van vastgoed;
- verhuur- en aanhuurbemiddeling;
- vastgoed-, commercieel, financieel en technisch beheer;
- overige vastgoedgerelateerde advies- en begeleidingswerkzaamheden.

2.3 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, verstrekt Opdrachtnemer geen juridisch, fiscaal, verzekeringstechnisch, bouwkundig of taxatieadvies en verricht zij geen werkzaamheden waarvoor een afzonderlijke wettelijke vergunning of certificering is vereist. Opdrachtnemer kan adviseren daarvoor een externe specialist in te schakelen.

2.4 Opdrachtnemer mag een opdracht vóór aanvaarding weigeren. Een eenmaal tot stand gekomen overeenkomst kan slechts worden beëindigd overeenkomstig de overeenkomst, deze voorwaarden en de wet.

2.5 Wijzigingen of aanvullende afspraken worden bij voorkeur schriftelijk of elektronisch vastgelegd. Een beroep op mondelinge afspraken blijft mogelijk indien en voor zover de wet dat vereist.

3. UITVOERING VAN DE OPDRACHT

3.1 Opdrachtnemer voert de opdracht uit met de zorg die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vastgoedprofessional mag worden verwacht. Tenzij uitdrukkelijk een resultaat is gegarandeerd, betreft de opdracht een inspanningsverbintenis.

3.2 Genoemde termijnen zijn indicatief, tenzij schriftelijk uitdrukkelijk een fatale termijn is overeengekomen.

3.3 Opdrachtnemer mag voor een goede uitvoering derden inschakelen. Kosten van derden die voor rekening van Opdrachtgever komen, worden vooraf overeengekomen of moeten redelijkerwijs uit de opdracht voortvloeien. Bij een Consument wordt vooraf duidelijk gemaakt welke aanvullende kosten verschuldigd kunnen zijn.

3.4 Opdrachtgever verstrekt tijdig alle informatie en documenten die redelijkerwijs nodig zijn voor de uitvoering en staat in voor de juistheid en volledigheid daarvan, voor zover hem bekend of redelijkerwijs kenbaar. Opdrachtnemer mag daarop vertrouwen, tenzij zij weet of redelijkerwijs behoort te begrijpen dat de informatie onjuist of onvolledig is.

4. BIJZONDERE BEPALINGEN VERKOOPBEMIDDELING

4.1 Bij een verkoopopdracht begeleidt Opdrachtnemer de verkoop van het in de opdrachtbevestiging omschreven vastgoed. De concrete werkzaamheden, vraagprijsstrategie, courtage, marketingkosten, looptijd en eventuele exclusiviteit worden in de opdrachtbevestiging vastgelegd.

4.2 Opdrachtgever bepaalt uiteindelijk of, aan wie en onder welke voorwaarden hij verkoopt. Opdrachtnemer is niet bevoegd namens Opdrachtgever een koopovereenkomst te sluiten, tenzij daarvoor afzonderlijk en schriftelijk een toereikende volmacht is verleend.

4.3 Opdrachtgever verstrekt alle voor de verkoop relevante informatie en stukken, waaronder - voor zover van toepassing - eigendomsinformatie, VvE-stukken, energielabel, vergunningen, verbouwingsinformatie, bekende gebreken, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, publiekrechtelijke beperkingen, bodem- of asbestinformatie voor zover bekend, huur- of gebruiksrechten en lopende geschillen of aanspraken.

4.4 Opdrachtgever meldt bekende feiten en omstandigheden die voor een redelijk handelend koper van belang kunnen zijn. Opdrachtnemer mag de aangeleverde informatie gebruiken in verkoopdocumentatie, behoudens haar eigen professionele zorgplicht.

4.5 Vraagprijs, biedingsprocedure en verkoopstrategie worden in overleg bepaald. Opdrachtnemer brengt ontvangen biedingen en relevante voorwaarden daarvan zo spoedig mogelijk ter kennis van Opdrachtgever.

4.6 Courtage is verschuldigd op het moment en volgens de grondslag die in de opdrachtbevestiging zijn bepaald. Indien geen afwijkende regeling is opgenomen, ontstaat de aanspraak op courtage zodra door bemiddeling van Opdrachtnemer een koopovereenkomst tot stand komt. Eventuele gevolgen van ontbinding, vernietiging, financieringsvoorbehouden of niet-afname worden in de opdrachtbevestiging geregeld.

4.7 Kosten voor onder meer fotografie, plattegronden, meetrapporten, plaatsing op verkoopplatforms, energielabels, advertenties en andere externe diensten zijn uitsluitend voor rekening van Opdrachtgever indien dit vooraf is overeengekomen of door Opdrachtgever is goedgekeurd.

4.8 Bij beëindiging van de verkoopopdracht vóór verkoop is Opdrachtgever geen courtage verschuldigd, tenzij in de opdrachtbevestiging rechtsgeldig anders is overeengekomen. Reeds goedgekeurde externe kosten en reeds opeisbare vergoedingen blijven verschuldigd. Voor Consumenten geldt steeds het dwingende recht inzake opzegging en redelijke vergoeding.

4.9 Indien binnen een in de opdrachtbevestiging afgesproken redelijke periode na beëindiging alsnog wordt verkocht aan een gegadigde die aantoonbaar tijdens de opdracht door Opdrachtnemer is aangebracht, kan alleen courtage verschuldigd zijn indien dit vooraf duidelijk en rechtsgeldig is overeengekomen en voor zover de wet dit toestaat.

5. PRIVACY EN GEGEVENSBESCHERMING

5.1 Opdrachtnemer verwerkt persoonsgegevens in overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming en haar privacyverklaring.

5.2 Persoonsgegevens worden verwerkt voor de uitvoering van de overeenkomst, wettelijke verplichtingen en andere in de privacyverklaring omschreven gerechtvaardigde doeleinden.

6. HONORARIUM, KOSTEN EN BETALING

6.1 Het honorarium wordt vastgesteld in de opdrachtbevestiging en kan bestaan uit een percentage, courtage, vaste vergoeding, abonnement of uurtarief. Voor Consumenten worden prijzen inclusief btw vermeld, tenzij de wet een andere presentatie toestaat.

6.2 Facturen zijn betaalbaar binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij anders overeengekomen.

6.3 Bij te late betaling door een Consument is de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd. Bij een zakelijke Opdrachtgever kan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW verschuldigd zijn.

6.4 Buitengerechterlijke incassokosten worden slechts in rekening gebracht voor zover aan de wettelijke vereisten is voldaan. Bij Consumenten worden deze kosten pas verschuldigd nadat de wettelijk vereiste kosteloze veertiendagenaanmaning is verzonden en de daarin gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

6.5 Opdrachtnemer kan, voor zover redelijk en vooraf kenbaar, een voorschot of andere zekerheid verlangen. Bij Consumenten wordt rekening gehouden met dwingendrechtelijke beperkingen.

7. AANSPRAKELIJKHEID

7.1 Opdrachtnemer is aansprakelijk voor schade die het rechtstreekse gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de uitvoering van de opdracht, met inachtneming van de wettelijke regels en de beperkingen in dit artikel.

7.2 Voor zover rechtens toegestaan is de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de toepasselijke beroeps- of bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het toepasselijke eigen risico.

7.3 Indien om welke reden dan ook geen verzekeringsuitkering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid - voor zover rechtens toegestaan - beperkt tot het voor de betreffende opdracht betaalde of verschuldigde honorarium, met een maximum van € 25.000. Deze beperking geldt niet indien en voor zover zij op grond van dwingend recht niet is toegestaan.

7.4 Voor zover rechtens toegestaan is Opdrachtnemer niet aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, bedrijfsstagnatie of reputatieschade. Tegenover Consumenten geldt deze uitsluiting uitsluitend voor zover zij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid en volgens dwingend consumentenrecht toelaatbaar is.

7.5 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor gevolgen van onjuiste of onvolledige informatie van Opdrachtgever, tenzij Opdrachtnemer wist of redelijkerwijs had behoren te begrijpen dat deze informatie onjuist of onvolledig was.

7.6 Een contractuele klacht- of vervaltermijn laat wettelijke rechten van Consumenten onverlet. Zakelijke Opdrachtgevers melden een schadeclaim zo spoedig mogelijk nadat zij de schade en de mogelijke aansprakelijkheid hebben ontdekt.

8. CONSUMENTEN: HERROEPINGSRECHT BIJ OVEREENKOMSTEN OP AFSTAND OF BUITEN DE VERKOOPRUIMTE

8.1 Indien Opdrachtgever Consument is en de overeenkomst op afstand of buiten de verkoopruimte is gesloten en geen wettelijke uitzondering geldt, heeft de Consument in beginsel 14 dagen na het sluiten van de dienstenovereenkomst om deze zonder opgave van redenen te herroepen.

8.2 Opdrachtnemer verstrekt vóór het sluiten van de overeenkomst de wettelijk verplichte informatie over het herroepingsrecht en, waar vereist, het modelformulier voor herroeping.

8.3 Indien de Consument verlangt dat Opdrachtnemer tijdens de herroepingstermijn met de dienstverlening begint, geeft de Consument daarvoor vooraf een uitdrukkelijk verzoek. Bij herroeping nadat de uitvoering is begonnen, kan een

evenredige vergoeding verschuldigd zijn voor het reeds uitgevoerde deel, voor zover aan de wettelijke voorwaarden is voldaan.

8.4 Het herroepingsrecht kan bij volledige uitvoering van de dienst vóór afloop van de herroepingstermijn vervallen indien de uitvoering is begonnen met de voorafgaande uitdrukkelijke instemming van de Consument en de Consument heeft erkend dat hij zijn herroepingsrecht verliest zodra de overeenkomst volledig is uitgevoerd.

8.5 Herroeping kan plaatsvinden door een ondubbelzinnige verklaring aan Opdrachtnemer, waaronder per e-mail aan info@hetvastgoedatelier.nl, of via een wettelijk verplichte online ontbindingsfunctie indien die op de betreffende wijze van contracteren van toepassing is.

8.6 Indien wettelijk verplichte informatie over het herroepingsrecht niet of niet tijdig wordt verstrekt, gelden de wettelijke gevolgen, waaronder een mogelijke verlenging van de herroepingstermijn.

9. OPZEGGING EN BEÏNDIGING

9.1 Een opdracht kan worden beëindigd overeenkomstig de opdrachtbevestiging en de wet. Voor Consumenten worden wettelijke opzeggingsrechten niet beperkt.

9.2 Na beëindiging betaalt Opdrachtgever de bedragen die op grond van de overeenkomst en de wet verschuldigd zijn, waaronder reeds verrichte werkzaamheden en vooraf goedgekeurde externe kosten, voor zover deze rechtsgeldig in rekening mogen worden gebracht.

9.3 Opdrachtnemer kan de uitvoering opschorten of de overeenkomst beëindigen indien Opdrachtgever wezenlijk tekortschiet en, voor zover vereist, na een redelijke schriftelijke hersteltermijn, behoudens gevallen waarin onmiddellijke beëindiging wettelijk is toegestaan.

10. KLACHTEN

10.1 Klachten over de uitvoering worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk en voldoende omschreven aan Opdrachtnemer gemeld, zodat Opdrachtnemer gelegenheid heeft de klacht te onderzoeken en waar passend te herstellen.

10.2 Het niet onmiddellijk melden van een klacht doet geen afbreuk aan rechten van een Consument voor zover de wet zich daartegen verzet.

11. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

11.1 Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

11.2 Geschillen met zakelijke Opdrachtgevers worden, voor zover rechtsgeldig overeengekomen, voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar Opdrachtnemer is gevestigd.

11.3 Voor Consumenten geldt de volgens de wet bevoegde rechter. Een forumkeuze in het nadeel van de Consument wordt slechts toegepast voor zover deze rechtsgeldig is.

12. WIJZIGING VAN DE VOORWAARDEN

12.1 Opdrachtnemer kan deze voorwaarden voor toekomstige opdrachten wijzigen.

12.2 Een wijziging van voorwaarden die op een reeds lopende overeenkomst van toepassing is, geldt alleen indien dit rechtsgeldig is overeengekomen of uit wet- en regelgeving voortvloeit. De wettelijke rechten van Consumenten blijven steeds onaangetast.

13. SLOTBEPALING

13.1 Indien de opdrachtbevestiging afwijkt van deze algemene voorwaarden, prevaleert de opdrachtbevestiging, tenzij toepassing daarvan in strijd komt met dwingend recht.

13.2 Deze versie is aangeduid als “Algemene Voorwaarden Het Vastgoed Atelier B.V. - versie 2026”.

BIJLAGE - CONSUMENTENVERKLARING BIJ DIRECTE START

Te gebruiken wanneer een particuliere opdrachtgever de overeenkomst op afstand of buiten de verkooppriimte sluit en verlangt dat Het Vastgoed Atelier B.V. binnen de wettelijke herroepingstermijn met de dienstverlening begint.

☐ Ik verzoek Het Vastgoed Atelier B.V. uitdrukkelijk om vóór het einde van de wettelijke herroepingstermijn met de uitvoering van de opdracht te beginnen.

☐ Ik begrijp dat, indien ik de overeenkomst tijdens de herroepingstermijn herroep nadat de dienstverlening is begonnen, ik - voor zover wettelijk toegestaan - een evenredige vergoeding verschuldigd kan zijn voor het reeds uitgevoerde deel.

☐ Ik stem ermee in dat, indien de dienst binnen de herroepingstermijn volledig is uitgevoerd, mijn herroepingsrecht kan vervallen nadat ik daarmee vooraf uitdrukkelijk heb ingestemd en heb erkend dat ik dit recht bij volledige uitvoering verlies.

Naam opdrachtgever: _____

Object / opdracht: _____

Datum: _____ Handtekening: _____