



Bijlage Erecode NVM

NVM heeft samen met het ministerie van BZK, VBO, Vastgoedpro en de Vereniging Eigen Huis onderstaande afspraken gemaakt om het vertrouwen in het koopproces in de woningmarkt te vergroten. Deze afspraken vormen een integraal onderdeel van NVM Erecode:

- A. Een makelaar (aan- en verkoop) dient enkel het belang van zijn/haar opdrachtgever.

Het is de makelaar niet toegestaan gelijktijdig een ander belang te dienen dan dat van diens opdrachtgever. Als er ook andere belangen spelen, wordt met de opdrachtgever besproken hoe deze ervan verzekerd is dat enkel zijn/haar belang wordt gediend. De makelaar legt uit waar hij/zij terecht kan met eventuele klachten.

- B. Een verkoper bepaalt zelf welk verkoopproces wordt gehanteerd.

Een verkoopmakelaar adviseert hierin vanuit het belang van de opdrachtgever door verschillende opties te schetsen en de voor- en nadelen van verschillende methodes te bespreken. Een eventuele overstap naar een ander verkoopproces wordt altijd aan de verkoper voorgelegd voor akkoord.

- C. Een verkoper bepaalt zelf welk platform hij/zij wil gebruiken voor het aanbieden van een woning.

Het uitgangspunt is daarbij dat de nieuwe woning op elk van de door de verkoper gekozen platformen (open en gesloten) op hetzelfde moment en onder dezelfde voorwaarden wordt aangeboden zodat alle woningzoekenden gelijke kansen hebben om op de hoogte te zijn van nieuw aanbod.

- D. Indien een woning openbaar wordt geadverteerd, dient iedereen die dat wenst een woning te kunnen bezichtigen.

Indien de bezichtigingsmogelijkheden beperkt zijn kunnen aanvullende transparante criteria gebruikt worden voor het selecteren van potentiële kopers. Enkel het hebben van een aankoopmakelaar mag daarbij geen reden zijn voor selectie. Tijdens deze voorselectie mag niet gevraagd worden een (vrijblijvend) bod te doen.

- E. Een verkopend makelaar behandelt alle potentiële en kandidaat-kopers op gelijke wijze¹.

De makelaar communiceert vooraf duidelijk aan alle kandidaat-kopers wat de regels zijn van het gekozen biedproces en levert alle benodigde informatie bij kandidaat-kopers aan voor het uitbrengen van een bod. Als er wordt overgestapt naar een ander biedproces wordt dat gelijktijdig aan alle kandidaat-kopers gecommuniceerd. Daarbij wordt aangegeven wat de reden van de overstap is. In geen geval wordt er informatie gedeeld met kandidaat-kopers of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen of het gewenste bod.

- F. Tijdens het hele verkoopproces bestaat er geen verschil in informatie tussen verkopend makelaar en verkoper.

Hiertoe worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt over hoe en wanneer de verkopers geïnformeerd worden. Daarbij is het uitgangspunt dat alle informatie realtime gedeeld wordt. Daarnaast worden alle biedingen (incl. voorbehouden, roerende zaken en persoonlijke boodschap) en tijdstip van ontvangst geautomatiseerd vastgelegd in een biedlogboek en gedeeld met de verkoper.

- G. Kandidaat-kopers hebben de mogelijkheid het biedingsproces te controleren².

Alle kandidaat-kopers ontvangen na het verstrijken van de bedenkttermijn en/of eventuele ontbindende voorwaarden een geanonimiseerd biedlogboek waarin het verloop van het biedingsproces automatisch inzichtelijk is gemaakt, ongeacht de biedingsmethode.

- H. Het automatische biedlogboek wordt gecontroleerd door een onafhankelijke, derde partij.

Deze derde partij wordt geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie³.

¹Potentiële kopers zijn alle kopers die geïnteresseerd zijn in een woning, kandidaat-kopers zijn kopers die ook daadwerkelijk een bod uitbrengen op een woning.

² Gebruik van een geautomatiseerd biedlogboek wordt aanbevolen per 1 juli 2022 en is verplicht vanaf 1 januari 2023.

³ In de huidige situatie wordt het biedlogboek - dat via onze dochteronderneming Realworks wordt aangeboden - gecontroleerd door een onafhankelijke derde partij. Deze partij is echter (nog) niet geaccrediteerd door de RvA, aangezien het accreditatiestelsel dat hiervoor nodig is, nog in ontwikkeling is.