



NVM Online Bieden

Vanaf september 2017 gaan een 40-tal makelaars landelijk aan de slag met “NVM Online Bieden”. Gedurende de laatste maanden van 2017 worden door deze makelaars woningen te koop aangeboden op funda en voorzien van het “NVM Online Bieden” label. Als u in zo’n woning geïnteresseerd bent en (na bezichtiging) een bod uit wilt brengen dan kunt u dit doen via een online biedsysteem. In de informatie van de desbetreffende woning op funda is een link opgenomen naar de website waar u zich kunt aanmelden en registreren in het online biedsysteem en hoe u kunt deelnemen aan het bieden. Op deze pagina vindt u meer informatie over de werking van “NVM Online Bieden”.

Registreren

Voordat u online kan gaan bieden dient u zich te registreren. Registreren kan direct als u op de NVM landingspagina (www.nvm.nl/onlinebieden) doorklikt naar de “NVM Online Bieden” site of via de woning van uw keuze op funda.

Nadat u bent ingeschreven ontvangt u een email ter verificatie van het opgegeven mailadres. Aansluitend dient uw registratie nog geactiveerd te worden. Dit doet u door bij één van de deelnemende makelaars langs te gaan met uw identiteitsbewijs. Daar vindt een persoonlijke identificatie plaats. De deelnemende makelaars staan hieronder vermeld bij “deelnemende makelaars”. Houd er rekening mee dat u zich tijdig aanmeldt en identificeert zodat uw account geactiveerd wordt.

Nadat uw account geactiveerd is, kunt u in het biedsysteem meedoen om op de woning van uw keuze te bieden. Om op een woning mee te kunnen bieden is vooraf in het biedsysteem aanmelden (bij die woning) noodzakelijk. Bij sommige woningen zal de verkopend makelaar nog een laatste controle doen of alles akkoord is. Dit wordt als melding op het scherm dan aangegeven. Bij andere woningen komt die melding niet en kan (als het biedproces begint) direct mee worden geboden. Zorg in ieder geval dat u tijdig (ruim voordat het biedproces begint) bij uw voorkeurshuis bent aangemeld.

Met het aanmelden bij de interessante woningen verschijnen deze automatisch ook als uw favoriet in het overzichtsscherm.

Biedings-id.

Nadat uw registratie is geactiveerd, krijgt u een unieke biedings-id. Als u mee doet aan een bieding op een woning dan gebeurt dit via deze id. Andere bidders kunnen uw persoonlijke gegevens dus niet zien. U dient als bieder op de website akkoord te gaan met de Algemene Voorwaarden NVM Online Bieden, alsmede de Privacyverklaring NVM Online Bieden. Beide verklaringen vindt u ook als bijlage op deze pagina.

Het biedsysteem – voorkeuren en voorwaarden

De verkoper heeft bij zijn of haar woning soms voorkeuren aangegeven met betrekking tot de verkoop van de woning (bijvoorbeeld de datum van overdracht). Deze en evt. andere specifieke voorwaarden vindt u terug bij de betreffende woning bij “Bijzondere Voorwaarden”.

Daarnaast zijn er in voorkomende gevallen aanvullende documenten beschikbaar die van toepassing zijn op een te verkopen woning. Te denken valt bijvoorbeeld aan een concept koopovereenkomst, specifieke erfpachtvoorwaarden of VvE documenten. U kunt deze dan terugvinden bij de gespecificeerde woninginformatie die op de “NVM Online Bieden” site is vermeld.

U kunt (als potentiële koper) bij uw bieding een aantal ontbindende voorwaarden ingeven in het systeem, die onderdeel zijn van uw bieding. Een bieding bestaat dus uit een geldbedrag en

voorwaarden. De voorwaarden die u aan kunt geven zijn gelimiteerd en vindt u terug in het biedsysteem bij de desbetreffende woning. Het betreft maximaal vijf ontbindende voorwaarden met ondermeer een voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering, een voorbehoud voor bouwkundige keuring en een voorbehoud verkoop eigen woning.

U kunt daarnaast nog een eigen voorwaarde opgeven bij uw bieding.

Daarnaast dient u op te geven of u akkoord gaat met afname van de woning op voorkeursdatum van de verkoper indien deze is opgegeven.

Het biedsysteem - bieden

Het biedsysteem is een systeem per opbod. Bij de betreffende woning wordt een startprijs aangegeven, waar vanaf geboden kan worden. Deze startprijs kan afwijken van hetgeen op funda (als vraagprijs) bij de betreffende woning is vermeld.

Het is niet noodzakelijk een nieuwe bieding uit te brengen dat (qua geldbedrag) hoger is dan de tot dan toe hoogste bieding. U kunt uw eigen bieding ook aanpassen door alleen aanpassingen te doen in de ontbindende voorwaarden die hiermee gepaard gaan. Dit doet u door een of meerdere voorwaarden aan of uit te vinken. De ranking van de biedingen is wel op basis van het hoogste geldbedrag (bovenaan). Indien u een lagere bieding heeft uitgebracht dan kan het zijn dat u dat pas op plaats 2 of 3 terugziet. De biedingen dienen binnen een bepaalde termijn gedaan te worden. De verkoper en verkopend makelaar bepalen in overleg hoe lang het biedsysteem “open” blijft. De opening van het systeem kan beperkt zijn (enkele uren) maar kan ook langer duren (bijvoorbeeld een dag). U dient de informatie met betrekking tot de sluitingstijd van het biedsysteem goed in de gaten te houden. Afhankelijk van de voorkeuren van de verkoper en verkopend makelaar kan de sluitingstijd ook verlengd worden als er vlak voor sluiting nog biedingen binnen komen. U ziet dit in het biedsysteem bij de desbetreffende woning dan vermeld.

Bieden met een aankoopmakelaar

Als u een aankoopmakelaar in de arm heeft genomen om u te begeleiden bij de aankoop van een woning dient u vooraf met hem of haar afspraken te maken wie mee gaat doen in het biedingsproces.

U kunt als consument een eigen account aanmaken (en daarbij opgeven of u een aankoopmakelaar heeft) en vanaf die account gaan meebieden. U kunt het bieden ook door uw aankoopmakelaar laten doen, die dient dan vooraf eerst zelf een (zakelijke) account aan te maken als aankoopmakelaar.

Na afloop van het bieden

Na afloop van het biedproces zal de verkopend makelaar tezamen met de verkoper de biedingen doorlopen. Het is niet per se zo dat het hoogste geldbedrag de woning de koper is. Een bieding bestaat immers uit een geldbedrag en (ontbindende) voorwaarden. Het kan zijn dat verkoper de voorkeur geeft aan een lager geldbedrag maar met gunstigere voorwaarden of datum overdracht van de woning. De verkopend makelaar kan dus contact opnemen met een aantal bidders om waar nodig een nadere toelichting te krijgen over het geboden bedrag en de bijbehorende voorwaarden.

Het staat verkoper daarnaast ook vrij om niet te gunnen, dat wil zeggen dat verkoper op geen enkele bieding ingaat. Bijvoorbeeld als er voor verkoper geen aanvaardbare biedingen zijn binnengekomen.

Alsieder bent u pas gebonden aan uw bod nadat u en de verkoper de (reguliere) koopovereenkomst hebben getekend. Dan gaat ook de wettelijke regeling met de drie dagen bedenktijd in. Dit wijkt niet af van de reguliere situatie bij onderhandse verkoop van een woning.

Uitschrijven uit het biedsysteem

Als u niet meer deel wilt nemen aan biedingen kunt u zich uit laten schrijven uit het biedsysteem door dit aan te geven op de ‘NVM Online Bieden’ website.

Privacyverklaring

De NVM heeft voor het biedsysteem een privacyverklaring op laten stellen. Uw persoonsgegevens worden gebruikt in overeenstemming van de bijgevoegde Privacy-verklaring NVM Online Bieden. Wij raden u aan om de Privacy-verklaring NVM Online Bieden zorgvuldig door te lezen.

Deelnemende makelaars

Landelijk verspreid doen er ongeveer 40 NVM makelaarskantoren mee aan de pilot. De namen en adressen van de makelaars vindt u in bijgaand overzicht. Alvorens u deel kan gaan nemen aan het daadwerkelijke bieden dient u zich bij een van de deelnemende makelaars te identificeren zoals boven omschreven. Pas dan wordt uw online inschrijving geactiveerd.