

## **Algemene Voorwaarden VMH Vakgroep Makelaars Horeca**

1 juli 2018

### **Artikel 1 Definities**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

#### **1.1 Horecapachter en/of Westerconsult: de opdrachtnemer tevens VMH-lid.**

1.2 Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die het VMH-lid een opdracht heeft verstrekt tot het bemiddelen bij de totstandkoming van een overeenkomst.

1.3 Opdracht: de door de opdrachtgever aan het VMH-lid verstrekte opdracht tot het verrichten van (bemiddelings) diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst ter zake huur, verhuur, pacht (huur horeca onderneming), verpacht (verhuur horeca onderneming), koop, verkoop en/of huurkoop, alsmede advisering.

1.4 Object: het in de tussen de Opdrachtgever en het VMH-lid gesloten bemiddelingsovereenkomst omschreven object, daaronder eventueel tevens begrepen goodwill.

1.5 VMH-voorwaarden: de onderhavige bemiddelingsvoorwaarden van VMH

### **Artikel 2 Algemene bepalingen**

2.1 De VMH-voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle overeenkomsten door het VMH-lid gedaan of aangegaan.

2.2 Algemene voorwaarden van de opdrachtgever of bijzondere van de VMH- voorwaarden afwijkende bepalingen gelden niet, tenzij deze schriftelijk ondertekend door het VMH-lid zijn aanvaard.

2.3 Eventuele toepasselijkheid van algemene voorwaarden van de opdrachtgever zoals hiervoor onder artikel 2.2 bedoeld of bijzondere voorwaarden laten evenwel de toepasselijkheid van de VMH-voorwaarden verder onverlet.

2.4 Het overeengekomen honorarium, courtage en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

2.5 Het VMH-lid voert de door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met in achtneming van de belangen van de opdrachtgever uit, zulks onder geheimhouding van de naam en het bedrijf van de opdrachtgever, tenzij bekendmaking hiervan naar het oordeel van het VMH-lid van belang is voor het welslagen van de opdracht en/of tenzij anders is overeengekomen.

2.6 Tenzij anders is overeengekomen mag het VMH-lid de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoordelijkheid, laten uitvoeren.

2.7 In het geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen jegens het VMH-lid hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de opdrachtgever die voortvloeien uit deze opdracht.

2.8 Ingeval van overlijden van de opdrachtgever zullen zijn/haar erfgenamen verantwoordelijk worden voor de uitvoering en gevolgen van deze bemiddelingsvoorwaarden.

### **Artikel 3 Aanbiedingen**

3.1 Alle aanbiedingen, offertes en verklaringen van het VMH-lid of zijn ondergeschikten zijn te alle tijden vrijblijvend.

3.2 Mondelinge aanbiedingen, offertes en verklaringen van het VMH-lid zijn niet bindend, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk door het VMH-lid bevestigd.

3.3 Een vrijblijvende aanbieding en/of offerte kan door het VMH-lid binnen 7 werkdagen na aanvaarding door de opdrachtgever worden herroepen.

3.4 Aanbiedingen en/of offertes zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens, van de juistheid waarvan het VMH-lid mag uitgaan.

3.5 De inhoud van folders, drukwerk enzovoort bindt het VMH-lid niet.

3.6 Het VMH-lid is geheel vrij in haar wijze van het voeren van reclame ten behoeve van haar opdrachtgevers. Het soort type, de frequentie en via welke kanalen zij deze voert, ook als deze afwijkt van prospectussen danwel anderszins aangeboden, bepaalt het VMH-lid zelf/ wordt door het VMH-lid zelf bepaald, tenzij hierover in overleg tussen de opdrachtgever en het VMH-lid schriftelijke specifieke, al dan niet afwijkende, afspraken zijn gemaakt.

#### **Artikel 4 Opdracht**

4.1 Een overeenkomst tussen opdrachtgever en het VMH-lid komt uitsluitend tot stand na ontvangst van een opdracht door de opdrachtgever en indien en nadat het VMH-lid de opdracht schriftelijk heeft aanvaard, dan wel doordat het VMH-lid aan de te verrichten diensten geheel of gedeeltelijk heeft voldaan.

4.2 Indien het VMH-lid iemand beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever, al dan niet ondertekend, en aan het VMH-lid gericht stuk, daaronder eveneens begrepen een van de opdrachtgever verzonden email bericht, heeft het VMH-lid geen recht op betaling wegens honorarium, courtage of onkosten, tenzij het VMH-lid het bestaan van de opdracht op andere wijze kan aantonen.

4.3 De opdrachtgever is gehouden om aan het VMH-lid alle informatie en/of gegevens met betrekking tot het object te verschaffen die het VMH-lid noodzakelijk acht of waarvan redelijkerwijs bekend mag worden verondersteld dat deze informatie en/of gegevens noodzakelijk is om de opdracht te vervullen. De opdrachtgever staat in voor de juistheid van de door hem aan het VMH-lid verschaft informatie en/of gegevens betreffende het object en vrijwaart het VMH-lid voor het geval deze informatie en/of gegevens niet juist of onvolledig mochten zijn.

4.4 Het VMH-lid onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot het object waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever, tenzij strijd tussen de belangen van de opdrachtgevers is uitgesloten.

4.5 De opdrachtgever onthoudt zich van alle activiteiten die het VMH-lid bij de vervulling van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt tijdens de duur van de opdracht geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen. De opdrachtgever brengt buiten het VMH-lid om geen overeenkomst tot stand met betrekking tot het object of voert daartoe onderhandelingen. Als opdrachtgever nog een andere opdrachtnemer wil inschakelen dan zal dit moeten gebeuren in samenwerking en met toestemming met de huidige opdrachtnemer. De opdrachtgever gaat dan bij voorbaat akkoord dat de overeengekomen courtage automatisch zal worden aangepast overeenkomstig artikel 5.1 lid c. van deze voorwaarden.

4.6 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij aan de opdracht of nadien volmachten worden verstrekt.

4.7 Het VMH-lid is gerechtigd om, zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever, opties met betrekking tot het object te verlenen. Het VMH-lid zal, indien mogelijk, hierover voorafgaan met de opdrachtgever overleg voeren.

4.8 De opdracht wordt aangegaan voor de duur van de opdracht zoals opgenomen in de opdrachtbevestiging, met telkens automatisch stilzwijgende verlenging voor eenzelfde periode. De opdracht tot dienstverlening kan tussentijds door opdrachtgever of opdrachtnemer worden opgezegd met in achtneming van een opzegtermijn van drie kalendermaanden.

4.9 Opzegging van de opdracht geschiedt door middel van een aangetekend schrijven danwel per e-mail aan de andere partij. In het geval van opzegging per e-mail is deze opzegging pas rechtsgeldig nadat de andere partij de ontvangst van deze e-mail heeft bevestigd.

4.10 De opdracht tot bemiddeling eindigt indien de opdracht tot bemiddeling is vervuld, danwel eindigt vanwege de duur van de opdracht, of overeenkomstig met artikel 4.9 door opdrachtgever of opdrachtnemer (VMH-lid) is opgezegd. Hiermee is de opdrachtgever de makelaarskosten of beëindigingskosten volgens de opdrachtbevestiging / tarievenlijst verschuldigd aan opdrachtnemer.

#### **Artikel 5 Verschuldigheid courtage**

5.1 a. De opdrachtgever is aan het VMH-lid de courtage verschuldigd indien tijdens de duur van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot het object tot stand komt, ook al wijkt deze overeenkomst af van de verstrekte opdracht.

b. Eveneens is de opdrachtgever de courtage verschuldigd aan het VMH-lid indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door het VMH-lid verleende diensten.

c. De opdrachtgever is de courtage verschuldigd indien op verzoek van opdrachtgever een 2<sup>e</sup> opdrachtnemer gaat samenwerken met de huidige opdrachtnemer. De opdrachtgever geeft hierbij toestemming om de overeengekomen courtage met 50% te verhogen in verband met courtageverdeling voor opdrachtnemers.

5.2 De opdrachtgever is courtage aan het VMH-lid verschuldigd indien gedurende de looptijd van de overeenkomst tot bemiddeling een eigendoms- of gebruiksovereenkomst tot stand komt, ongeacht via welke

kanalen, (VMH-lid, rechtstreeks bij opdrachtgever of via derden), de partij is aangedragen. Ook als bekend is geworden met het feit dat het te bemiddelen object wordt of werd aangeboden, contact is gelegd en ongeacht of

en in welke mate opdrachtgever zich mengt in de onderhandelingen en tot een eigendoms- of gebruiksoverdracht heeft geleid.

5.3 Tevens is de opdrachtgever de courtage aan het VMH-lid verschuldigd indien de overeenkomst tot stand komt na het einde van de duur van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 4.5 of de totstandkoming verband houdt met de door het VMH-lid verrichtte dienstverlening gedurende de duur van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen negen maanden na het einde van de duur van de opdracht.

5.4 In het geval een tot stand gekomen overeenkomst door een tekortkoming van een der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, waaronder expliciet begrepen is het niet nakomen van de verplichtingen als bedoeld in artikelen 4.3 tot en met 4.5 van de VMH-voorwaarden, behoudt het VMH-lid onverkort jegens de opdrachtgever zijn recht op courtage.

5.5 Indien de definitieve totstandkoming of de uitvoering van de overeenkomst afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht van het VMH-lid op de courtage afhankelijk van deze voorwaarde, tenzij één of beide partijen bij de overeenkomst de voorwaarde in strijd met de strekking hanteren. In het geval de opdrachtgever er voor zorg draagt dat de opschortende voorwaarde niet in vervulling gaat, dan wel de ontbindende voorwaarde wel in vervulling gaat, zulks terwijl een redelijke inspanning van de opdrachtgever hier niet toe zou hebben geleid, behoudt het VMH-lid onverkort jegens de opdrachtgever zijn recht op courtage.

5.6 Onder totstandkoming van een overeenkomst wordt mede verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het object geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of in gebruik wordt toebedeeld door de opdrachtgever en in verband hiermede de uitvoering van de opdracht eindigt.

## **Artikel 6 Courtage en kosten**

6.1 De hoogte van de courtage wordt bepaald aan de hand van de bij de tot stand gekomen koopprijs of huursom van het object vermeerderd met de daarover berekende omzetbelasting voor zover verschuldigd, doch exclusief eventuele kosten koper (k.k.).

6.2 Onder huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder zijn overeengekomen als jaarlijkse vergoeding voor het enkele genot van het object.

6.3 De courtage bij een huurovereenkomst voor een periode van minder dan één jaar wordt berekend over de huur die verschuldigd zou zijn indien de huurovereenkomst een periode zou hebben gehad van één jaar.

6.4 Bij huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor meer dan één jaar en waarbij ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst reeds bekend is dat er een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van deze bedragen gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.

6.5 Bij een in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaak wordt courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen dan wel over de te verwachten bouwsom of stichtingskosten vermeerderd met de omzetbelasting.

6.6 In het geval het VMH-lid door toedoen van de opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij de courtage in rekening moet brengen, heeft het VMH-lid recht op de courtage over de bij de opdracht bepaalde vraagprijs.

6.7 Met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 en 5.6 is de opdrachtgever de courtage aan het VMH-lid verschuldigd en is de courtage opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de Overeenkomst, dan wel indien zich een gebeurtenis heeft voorgedaan op grond waarvan volgens deze VMH-voorwaarden het VMH-lid recht op courtage heeft.

6.8 De opdrachtgever vergoedt alle kosten die het VMH-lid ten behoeve van de opdrachtgever maakt, onafhankelijk van het vervuld zijn van de opdracht.

6.9 De door de opdrachtgever aan het VMH-lid verschuldigde courtage en kosten worden berekend overeenkomstig de bij de VMH-voorwaarden gevoegde Tarievenlijst. (minimum tarief is laagste courtage)

6.10 Voor alle werkzaamheden en/of diensten verricht door het VMH-lid die niet onder de opdracht vallen en niet zijn omschreven in de VMH-voorwaarden, is de opdrachtgever aan het VMH-lid het door het VMH-lid op dat moment gebruikelijk gehanteerde uurtarief verschuldigd.

## **Artikel 7 Betaling**

7.1 De opdrachtgever machtigt het VMH-lid respectievelijk de notaris om de courtage en onkosten te

verrekenen met de bij de verkoop of verhuur gedane betalingen op de rekening van het VMH-lid respectievelijk van de notaris.

7.2 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen, is de opdrachtgever de door het VMH-lid in rekening gebrachte bedragen verschuldigd binnen 14 dagen na factuurdatum.

7.3 De opdrachtgever is niet gerechtigd tot verrekening of opschorting van de door hem aan het VMH-lid verschuldigde bedragen.

7.4 In geval van verzuim van de opdrachtgever met betaling van de aan het VMH-lid verschuldigde bedragen, is de opdrachtgever de wettelijke handelsvertragsrente verschuldigd ex artikel 6:119a BW vanaf het moment dat de opdrachtgever in verzuim is.

7.5 Indien de opdrachtgever in verzuim verkeert en het VMH-lid tot invordering overgaat, is de opdrachtgever alle door het VMH-lid gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, daaronder mede begrepen de kosten voor de raadsman van het VMH-lid, verschuldigd, waarbij laatstgenoemde kosten minimaal 15% van het te vorderen bedrag in hoofdsom bedraagt met een minimum van € 750,00, een en ander te vermeerderen met de omzetbelasting.

7.6 Indien de opdrachtgever met betaling in gebreke blijft, is het VMH-lid gerechtigd de nog uit te voeren werkzaamheden op te schorten, onverminderd het recht van het VMH-lid om zonder ingebrekestelling, de opdracht te beëindigen en betaling te verlangen van al hetgeen het VMH-lid op dat moment te vorderen heeft en onverminderd het recht van het VMH-lid op volledige schadevergoeding jegens de opdrachtgever.

#### **Artikel 8 Reclame**

8.1 Klachten inzake facturen van het VMH-lid dienen binnen 14 dagen na factuurdatum door middel van een aangetekend schrijven met handtekening retour door het VMH-lid te zijn ontvangen.

8.2 Klachten inzake facturen van het VMH-lid ontslaat de opdrachtgever niet van zijn betalingsverplichtingen overeenkomstig artikel 7.

#### **Artikel 9 Beëindiging opdracht**

9.1 In het geval de opdrachtgever tekort schiet in de nakoming van de opdracht, daaronder begrepen de verplichtingen uit hoofde van deze VMH-voorwaarden, is het VMH-lid gerechtigd zijn werkzaamheden op te schorten, dan wel de overeenkomst van opdracht met de opdrachtgever buitengerechtelijk te ontbinden, in welk geval de opdrachtgever de overeengekomen courtage over de vraagprijs en de door het VMH-lid gemaakte onkosten aan het VMH-lid verschuldigd is, onverminderd het recht van het VMH-lid op volledige schadevergoeding jegens de opdrachtgever.

9.2 Het VMH-lid kan de opdracht met onmiddellijke ingang beëindigen, in het geval de opdrachtgever in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert, dan wel de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen op hem van toepassing wordt verklaard of in het geval de opdrachtgever rechtspersoon in staat van liquidatie of ontbinding verkeert, dan wel anderszins ophoudt te bestaan.

9.3 Bij beëindiging van deze overeenkomst is opdrachtgever beëindigingskosten (zoals in de tarievenlijst is opgenomen) verschuldigd aan opdrachtnemer.

#### **Artikel 10 Taxaties en waardebeoordelingen**

10.1 Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit artikel verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel naar tijd, ligging en plaats en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een taxatie beoogd geen verstrekking van inhoudelijk inzicht in de (technische) staat van roerende zaken en houdt geen opdracht in tot het verrichten van een bouwkundige keuring van onroerende zaken.

10.2 Het taxatierapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De taxatie geschiedt te allen tijde verricht voor en ten behoeve van de opdrachtgever. Het VMH-lid aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport. Het staat de opdrachtgever vrij het taxatierapport of gegevens daaruit, ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, indien en voor zover de opdrachtgever het honorarium ter zake de taxatie aan het VMH-lid heeft voldaan en de opdrachtgever deze derden in kennis heeft gesteld van het feit dat het VMH-lid ter zake deze taxatie geen enkele verantwoording jegens derden aanvaardt. In het geval de opdrachtgever de derden hiervan niet in kennis stelt, vrijwaart de opdrachtgever het VMH-lid voor alle kosten, schade en/of aanspraken van derden tengevolge hiervan.

10.3 De opdrachtgever is bij het verstrekken van de opdracht tot taxatie aan het VMH-lid een honorarium en de onkosten verschuldigd overeenkomstig de bij de VMH-voorwaarden gevoegde Tarievenlijst. De opdrachtgever blijft het honorarium en de onkosten verschuldigd in het geval de opdrachtgever de opdracht tot taxatie tussentijds intrekt of beëindigt.

#### **Artikel 11 Aansprakelijkheid**

11.1 Indien het VMH-lid toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de opdracht, is het VMH-lid slechts aansprakelijk voor de vergoeding van de daaruit direct voortvloeiende schade, die het rechtstreeks gevolg is van de achterwege gebleven prestatie. Het VMH-lid is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder maar daartoe niet beperkt, gevolgschade, schade wegens gederfde winst of vertragingsschade.

11.2 Als een niet aan het VMH-lid toerekenbare tekortkoming wordt aangemerkt: iedere gebeurtenis of omstandigheid – ook al was deze op het moment van het sluiten van de overeenkomst van opdracht te voorzien – waardoor het verrichten van de overeengekomen diensten of werkzaamheden wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, dan wel een zodanige invloed heeft op de verrichtingen van deze diensten of werkzaamheden, dat nakoming voor het VMH-lid dusdanig kostbaar of economisch zo bezwaarlijk wordt dat de opdrachtgever redelijkerwijs een verdere uitvoering van de overeenkomst van opdracht onder dezelfde voorwaarden niet van het VMH-lid in redelijkheid kan vergen.

11.3 In het geval van een onrechtmatige daad van het VMH-lid, personeel van het VMH-lid of door het VMH-lid inschakelde derden, is het VMH-lid slechts aansprakelijk voor schade voor zover deze is ontstaan door opzet of grove schuld.

11.4 De aansprakelijkheid van het VMH-lid is te allen tijde beperkt tot het bedrag van de maximale courtage en indien geen overeenkomst tot stand is gekomen, tot het bedrag van de courtage berekend over de laatst vastgestelde vraagprijs.

#### **Artikel 12 Rechts- en forumkeuze**

12.1 Op alle door het VMH-lid gesloten en te sluiten overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Ter zake alle geschillen tussen de opdrachtgever en het VMH-lid voortvloeiende uit aanbiedingen, offertes en overeenkomsten is bij uitsluiting bevoegd de bevoegde rechtbank van de vestigingsplaats van het VMH-lid.

**Bijlage : Tarievenlijst (deze lijst is altijd als minimum van toepassing), tenzij anders schriftelijk overeengekomen.**

**TARIEVEN 2022-2023.**

**I. BIJ VERKOOP / HUURKOOP VAN HORECA-INVENTARISSEN, AL DAN NIET MET GOODWILL:**

gelden de navolgende tarieven, berekend naar overeengekomen prijs, c.q. vergoeding:  
5,75% van de uiteindelijke verkoopprijs met een minimum van €4.850,-

**II. BIJ VERHUUR / HUUR / VERPACHT / PACHT VAN ONROERENDE ZAKEN:**

De courtage bedraagt 8 (acht) % van de jaarhuur over twee jaren met een minimum van €4.850,-.  
Berekend over het gemiddelde van 5 jaar.

**III. BIJ VERKOOP VAN BEDRIJFSONROERENDGOED (BOG)**

tot €500.000,- : 2 % met een minimum van €4.850,-  
boven €500.001,- : €9.500,- + 1,00 % over het meerdere boven €500.001,-

**IV BIJ COMBINATIE VAN I EN III**

**Dit houdt in verkoop BOG en verkoop inventaris, al dan niet met Goodwill**

Tot €500.000,- : 2,5% met een minimum van €5.850,-  
Boven €500.001,- : €9.500,- + 1,5% over het meerdere boven €500.001,-

**V BIJ COMBINATIE VAN I EN II**

**Dit houdt in verkoop inventaris, al dan niet met Goodwill, en verhuur eigen pand.**

5,75% van de uiteindelijke verkoopprijs en 8% van de jaarhuur over 1 jaar, berekend over het gemiddelde van 5 jaar, met een minimum van €5.850,-

**VI OVERIGE TARIEVEN ( Dit zit bij bovenstaande in).**

Opmaak huurovereenkomst €695,-  
Opmaak Pachtovereenkomst €795,-  
Opmaak Koopovereenkomst €995,-

Advieskosten per uur € 90,- met een minimum van €360,-

Reiskosten per km €0,40  
Reistijd 50/50

Aankoopbegeleiding €950,- + 8% van het verschil tussen vraagprijs en de uiteindelijke uit onderhandelde (ver)koopprijs.

**VII OPZEGVERGOEDING**

**Bij beëindiging door opdrachtgever van de lopende overeenkomst/afspraken dient er een (onkosten) vergoeding betaald te worden van €895,-**

**Alle genoemde bedragen zijn excl. BTW.**

**lid van de VMH een veilig gevoel**

