

Erecode Vastgoedpro

Vastgesteld door de algemene ledenvergadering van Vastgoedpro op 14-6-2022, op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Statuten van Vastgoedpro. In verband met het in artikel 2 lid 1 van de Statuten vastgelegde doel van Vastgoedpro zijn alle leden van Vastgoedpro verplicht de in het onderhavige reglement vastgelegde erecode in acht te nemen. De in het onderhavige reglement vastgelegde erecode dienen door alle leden te worden in acht genomen.

Artikel 1

In deze erecode wordt onder lid respectievelijk leden verstaan: lid respectievelijk leden als bedoeld in de Statuten en het afdelingsreglement.

Artikel 2

Het lid onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit zijn beroep in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van het beroep.

Alle leden van de vereniging Vastgoedpro zijn verplicht:

- a. de Statuten en reglementen van de vereniging Vastgoedpro en de besluiten van de organen van de vereniging Vastgoedpro na te leven;
- b. zich te onthouden van al hetgeen in strijd is met de belangen van de vereniging Vastgoedpro en al haar organen.

Artikel 3

Alle persoonlijke gegevens van opdrachtgevers zijn voor het lid vertrouwelijk, behoudens de verplichting tot informatieverstrekking op verzoek van bijvoorbeeld een rechter, arbiter of bindend adviseur.

Artikel 4

Het lid dient zich te onthouden van misleidende of onjuiste communicatie bij de uitoefening van zijn beroep. Het lid mag het beeldmerk van Vastgoedpro niet voeren. Het lid mag wel vermelden persoonlijk lid te zijn van Vastgoedpro.

Elk deskundigenoordeel, waardebeoordeling, advies, waardering of taxatierapport van een registergoed dat opgemaakt wordt door een bij Vastgoedpro aangesloten taxateur, dient zonder uitzondering ondertekend te zijn door deze Vastgoedpro taxateur.

Artikel 5

Ten opzichte van derden zorgt het lid ervoor, dat er geen misverstand mogelijk is omtrent zijn positie in relatie tot zijn opdrachtgever en/of (indien van toepassing) werkgever.

Artikel 6

Het lid voert de door hem/haar aanvaarde opdrachten zorgvuldig en naar beste weten en kunnen uit. Een lid dient zijn deskundigheid op het gebied waarop hij/zij werkzaam is, door het volgen van cursussen op peil te houden. Het lid onthoudt zich van adviezen en handelingen en aanvaardt geen opdrachten, indien hij/zij terzake over geen of onvoldoende deskundigheid beschikt. Dit kan slechts anders zijn als hij/zij de bijstand inroept van een terzake kundige.

Artikel 7

Het lid staat loyaal en collegiaal ten opzichte van zowel andere leden van Vastgoedpro als beroepsgenoten.

Artikel 8

Het lid dient zich tegenover publiek te onthouden van kritiek op het werk van collega's. Mogelijke meningsverschillen tussen leden mogen er nooit toe leiden dat de belangen van opdrachtgevers worden geschaad.

Artikel 9

Het lid handelt niet in onroerende zaken en ontwikkelt geen projecten voor eigen rekening en/of risico.

Artikel 10

Een lid dient ervoor te waken dat zijn/haar naam niet blijft of wordt verbonden aan ondernemingen werkzaam op het gebied van vastgoed activiteiten waarin hij/zij zelf zijn beroep niet uitoefent.

Artikel 11

Indien een lid meent over bewijzen te beschikken dat een ander lid in strijd handelt met het onderhavige reglement, dan is dat lid verplicht het verenigingsbestuur hierover onverwijld in te lichten.

Artikel 12

Vastgoedpro heeft met NVM, VBO, VEH en het ministerie van Binnenlandse Zaken een convenant en verbeterplan afgesloten met als doel transparantie op de woningmarkt. De bijlage van het verbeterplan maakt integraal deel uit van deze erecode en de tekst wordt hieronder volledig weergegeven. *

Artikel 13

Het onderhavige reglement treedt in werking op de dag volgend op die waarop de algemene leden vergadering van Vastgoedpro dit reglement heeft vastgesteld. Vastgesteld door de algemene leden vergadering van Vastgoedpro d.d. 14 juni 2022.

** Leden wordt aangeraden om per 1 juli 2022 te gaan werken met het biedlogboek. Controle en sanctionering zullen pas plaats vinden vanaf 1 januari 2023.*

Bijlage verbeterplan

Punten die ten minste aan de orde dienen te komen in de verduidelijkte gedragscodes **zijn**:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Een verkopend makelaar behandelt alle potentiële en kandidaat-kopers op gelijke wijze. 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.

6. Tijdens het hele verkoopproces bestaat er geen verschil in informatie tussen verkopend makelaar en verkoper. Hier toe worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt over hoe en wanneer de verkopers geïnformeerd worden. Daar bij 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 bidlogboek en gedeeld met de verkoper.

7. Kandidaat-kopers hebben de mogelijkheid het biedingsproces te controleren. Alle kandidaat-kopers die een bod hebben uitgebracht, ontvangen na het verstrijken van de bedenktijd en/of eventuele ontbindende voorwaarden een geanoniseerd bidlogboek waarin het verloop van het biedingsproces automatisch inzichtelijk is gemaakt, ongeacht de biedingsmethode.

8. Het automatische bidlogboek wordt gecontroleerd door een onafhankelijke, derde partij. Deze derde partij wordt geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie.

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