

Uit de FED-net-CODEX

Samenvatting

versie GOV1208191142

Deze tekst is een vereenvoudigde samenvatting van de voornaamste elementen uit de FED-net-CODEX, in een versie voor gewone, normale Objectieve Verkoop.

Deze tekst heeft op geen enkel punt een contractuele waarde, noch enige rechtskracht. Alleen de FED-net-CODEX heeft contractuele waarde en rechtskracht. De FED-net-CODEX staat publiek beschikbaar op www.FED-net-CODEX > Teksten en uitleg.

Deze tekst is geschreven onder alle voorbehoud, zelfs van vergissing. Afwijking, zelfs van interpretatieve aard, van de FED-net-CODEX is zonder enig gevolg en wordt als ongewild afwijkend en niet geschreven beschouwd.

Men leest deze samenvatting met de kennis en de aanvaarding van wat hier net boven staat geschreven.

Op de website staan ook enkele honderden voorbeelden van behaalde resultaten:

www.fed-net.org/results.php

Als de verkoper en/of de koper de behaalde resultaten niet wil laten publiceren op de website, dan staan deze niet in de lijst.

FED-net vzw doet studiewerk en ontwikkelt, verenigt en verzamelt de nodige immateriële kennis en materiële middelen, om deze ter beschikking te stellen van alle vastgoedmakelaars, opdat die dan als bemiddelaars zouden kunnen optreden voor onroerende overheidsgoederen.

FED-net vzw organiseert op die manier "het platform" voor de zogenaamde Objectieve Verkoop van overheidsgoederen.

FED-net neemt daarbij zelf nooit deel aan contacten met en/of bemiddeling tussen:

- de geïnteresseerden / kopers, want die moeten hiervoor zelf hun eigen bemiddelaar kiezen ... dit is de "uit-kant" , en
- de opdrachtgevers / verkopers, want die kunnen maar alleen handelen met het CIB/FED-net via een zelfstandige bemiddelaar ... dit is de "in-kant".

Alle andere handelingen die een BIV-erkenning behoeven, worden gesteld door zelfstandig handelende erkende vastgoedmakelaars, zoals er o.a. is de Federale Manager die over deze erkenning beschikken. Alle informatie hierover, mede over de beroepsaansprakelijkheid staan te lezen op www.fed-net.org/txt_law.php.

De FED-net-CODEX bevat de regeling van de rechten en de plichten van FED-net vzw en eenieder die feiten en handelingen stelt met het FED-net-systeem en FED-net vzw, of die daarbij betrokken is.

De FED-net-CODEX is een toetredingscontract.

Onder "het FED-net-systeem / Objectieve Verkoop" wordt de praktische toepassing van de FED-net-CODEX bedoeld.

Bemiddelaar is diegene die voor eigen rekening en risico zelfstandig optreedt als raad- en of bijstandverlener aan de zijde van de geïnteresseerde (koper). Dit zijn hetzij Erkend Vastgoedmakelaars, hetzij Notarissen of andere personen hiertoe bij wet niet uitgesloten. Zelfs de Opdrachtgever kan zijn kandidaten-kopers aanbrengen.

Iedere geïnteresseerde kiest vrij zijn eigen bemiddelaar. Deze bijstand tot en met het uitbrengen van een bod is GRATIS.

Geen enkele bemiddelaar wordt uitgesloten. Lidmaatschap van beroepsverenigingen heeft geen enkel belang en heeft ook

geen enkel voor- of nadeel. Enige voorwaarden: ernstig zijn

FED-net zelf kan worden gecontacteerd (zie gegevens op website). Maar dit alleen voor algemene informatie of juridische vragen i.v.m. het FED-net-systeem, lees de FED-net-CODEX. FED-net zelf geeft geen namen door van bemiddelaars.

De regels voor Bemiddelaars staan in de FED-net-CODEX, aangevuld met het prof-info-dossier.

Deze kunnen hun statuut via de website laten nakijken en een professionele inlogcode krijgen. Dit is GRATIS: hiervoor zijn geen kosten en ook geen lidgeld te betalen.

FED-net maakt het mogelijk voor de overheid om te handelen bij "**Daad van goed bestuur**".

Onder daad van goed bestuur wordt verstaan, volgens de klassieke definitie:

- a) dat het onroerend goed dat op de markt wordt aangeboden, voor iedereen naar voorwerp en voorwaarden dezelfde moet zijn; wat gebeurt door het FED-net-systeem aan de hand FED-net-dossier en de georganiseerde bezichtigingen, en
- b) dat binnen de kortste termijn het grootst mogelijk aantal geïnteresseerde consumenten van dat aanbod kennis moet krijgen; wat gebeurt door het FED-net-systeem via de traditionele kanalen, ook internet, en bovendien via het FED-net-piramide-effect waardoor automatisch 101 professionelen (waarbij 101 staat voor "een onbeperkt groot aantal") hun eigen kanalen, eigen middelen en eigen financiële gaan gebruiken in gans het land en verder, en
- c) dat iedere consument een gelijke kans om te kopen moet krijgen; wat gebeurt door het FED-net-systeem dat gebruikt maakt van dezelfde documenten, formulieren en termijnen voor iedereen gelijk, en
- d) dat alles transparant en controleerbaar moet verlopen; wat gebeurt in het FED-net-systeem waarbij alles te volgen is op de website www.FED-net.org; en

waaraan FED-net vzw extra toevoegt:

- e) dat alle bemiddelaars hun portefeuille van gekende kandidaat-kopers openen en ook nog eens actief nieuwe geïnteresseerden aantrekken, en
- f) dat iedere geïnteresseerde zelf alle stukken en informatie, permanent en gratis over internet kan downloaden en inkijken, wat het mogelijk maakt dat iedereen rustig, sereen en in zijn eigen omgeving tot in de kleinste details kan inkijken, en zo ook ongestoord en zonder invloed van buitenaf, zijn beste prijs zelf kan uitrekenen alvorens die te bieden, en
- g) dat iedere geïnteresseerde raad en bijstand krijgt van de bemiddelaar naar eigen keuze, en dit gratis (in de zin dat alleen die bemiddelaar wiens kandidaat wordt weerhouden een vergoeding ontvangt via FED-net vzw

De opdrachtgever handelt als volgt:

- a) **Het Kadercontract** wordt ondertekend.

Door de ondertekening van het kadercontract bevestigt men dat men met het FED-net-systeem wil werken conform de regels van het FED-net-CODEX en de eventuele bijzondere voorwaarden van de ondertekenaars als die daarin omschreven worden. Dit kadercontract kan dus op maat gemaakt worden.

Door het kadercontract te onderschrijven geeft men geen enkele concrete opdracht aan FED-net vzw. Men heeft ook niet de plicht om later een concrete opdracht aan FED-net vzw te geven (zo kan het zijn dat deze ooit slechts één opdracht geeft aan FED-net vzw, of zelfs nooit een concrete opdracht zal geven).

Door het kadercontract te onderschrijven heeft men ook geen enkele verplichting om exclusief met het FED-net-systeem te werken.

- b) **De Opdrachtfiche** wordt goed per goed concreet ingevuld en ondertekend.

In die opdrachtfiche kan men de instelprijs invullen.

De instelprijs is deze prijs die minimaal netto in handen van de opdrachtgever moet behaald worden (buiten kosten van schrijven, taksen, enz.).

In die opdrachtfiche kan men de instelprijs niet invullen.

Dit betekent dat de concrete opdracht aan FED-net vzw wordt gegeven onder de volgende voorwaarden: a) FED-net vzw verplicht er zich toe om gratis een waarderingsadvies over die instelprijs te geven (o.a. na rondvraag bij duizenden professionelen), en dit binnen de maand, waarna b) de opdrachtgever binnen de twee weken na ontvangst van dat advies, diens instelprijs door aan FED-net vzw al bekend maken (gelijk aan, hoger of lager dan dat advies).

Doet FED-net vzw dit niet binnen die maand, dan wordt de opdracht automatisch als onbestaande beschouwd.

Op die manier komt de eenzijdige verkoopbelofte van de opdrachtgever/verkoper tot stand.

FED-net vzw start dan de voorbereidende werkzaamheden.

- FED-net vzw verwittigt direct, in gesloten circuit, alle bemiddelaars.
- FED-net vzw zendt direct een technisch en juridisch onderlegd iemand ter plaatse.
- Het FED-net-dossier met bijlagen wordt klaargemaakt binnen de drie werkweken, en ter goedkeuring aan de opdrachtgever overgelegd.
- FED-net vzw organiseert na goedkeuring de bezichtigingen en de publiciteit.

FED-net vzw start de Objectieve Verkoop

Iedere bemiddelaar voert dan volgens zijn eigen ervaring, werkwijze, soort cliënteel en mogelijkheden publiciteit (annonces op websites, in kranten, vitrines, open deur enz.).

Op de enige officiële website van FED-net staat voor iedereen: het FED-net-dossier met de bijlagen, datums van perioden, datum en plaats van opening urne met/en van gesloten biedingen, alle info en voorwaarden.

Op deze website staat er extra voor bemiddelaars: het bod- en bijgaande formulieren, de professionele informatie (prof-info-dossier), waar de sleutels liggen, enz. .

Schematisch overzicht van "het verloop van een normale Objectieve Verkoop":

opstart met inlooperperiode

20 werkdagen
vanaf de dag van opstart

vanaf de opstart is bezichting mogelijk ... en is advies, bijstand en bodformulier te verkrijgen
... alles *via* de bemiddelaar die de geïnteresseerde zelf en vrij kiest (HIERVOOR IS ER NIETS TE BETALEN)

het bodformulier is één en hetzelfde formulier voor de 2 perioden:

tijdens de 1° periode: open bod = dit formulier steekt de bieder niet in een omslag, deze geeft dit formulier open aan de bemiddelaar

tijdens de 2° periode: gesloten bod = dit formulier steekt de bieder in een omslag, deze geeft dit omslag gesloten aan de bemiddelaar

1° periode voor open biedingen

5 werkdagen
begint ten vroegste te lopen de 1° werkdag na afloop inlooperperiode

mogelijkheid 1:
een 1° open bod wordt gedaan ... tijdens inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de inlooperperiode

mogelijkheid 2:
een 1° open bod wordt gedaan ... na afloop inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen
vanaf de 1° werkdag ... na ontvangst van dat open bod

2° periode van gesloten biedingen

5 werkdagen
na afloop 1° periode voor open biedingen

mogelijkheid 3:
in de 1° periode ... is er maar 1 open bod

dan loopt er geen 2° periode voor gesloten biedingen

mogelijkheid 4:
in de 1° periode ... zijn er minstens 2 open biedingen

dan loopt de 2° periode voor gesloten biedingen
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de 1° periode

Alle informatie, voorwaarden en modaliteiten staan in « de FED-net-CODEX »
Alles is te volgen op de officiële website www.FED-net.org
Alle wettelijke informatie over FED-net vzw staat op de website

> zie http://www.fed-net.org/txt_topics.php.
> zie het dossier.
> zie http://www.fed-net.org/txt_law.php.

Een open bod moet minstens aan de instelprijs uitgebracht worden.

Een open bod onder de instelprijs uitbrengen, dat kan. Maar alleen als de bemiddelaar op een speciaal formulier een deftig antwoord geeft op

2 vragen. Vraag 1: waarom vindt u de instelprijs te hoog? Vraag 2: hoe heeft u de door u geboden prijs opgebouwd?

Een bod onder de instelprijs heeft geen enkel gevolg op de perioden, tenzij de opdrachtgever dit wil gebruiken als instelprijs. Dan herbegint alles.

De opdrachtgever kan de perioden van 20 en 5 werkdagen verlengd of verkort hebben, maar dan wel alleen vóór de start, en niet meer nadien.

Zo'n verandering staat vermeld in het FED-net-dossier én op de website.

De datums van de perioden staan vermeld op de website.

Tijdens de 1° periode van open omslagen worden alle open biedingen op de website gepubliceerd.

Tijdens de 2° periode van gesloten omslagen worden de gesloten biedingen niet op de website gepubliceerd.

Want die zitten én in een gesloten omslag, én in een urne. En niemand weet dat er zijn, noch hoeveel er zijn, dus ook niet de prijzen daarin.

Direct ná afloop van de 2° periode van gesloten omslagen worden die urne en die gesloten omslagen in publieke zitting geopend.

Iedereen mag op die publieke zitting aanwezig zijn, ongeacht of men een bod heeft uitgebracht of niet. Datum en plaats staan vooraf op de website.

De geboden prijzen worden publiek geproclameerd. En nadien worden ze direct op de website gepubliceerd.

Nà afloop van de 1° periode met 1 open bod, of ná afloop van de 2° periode als die er is, kan er geen ander of hoger bod meer worden gedaan.

Onder "werkdag" wordt begrepen iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar een goed is gelegen, d) iedere dag tussen 15 juli tot en met 19 augustus daaropvolgend, en e) iedere dag tussen 15 december

tot en met 5 januari daaropvolgend.

Dit is een kort schematisch overzicht voor een gewone Objectieve Verkoop.

Deze tekst is abstract, zonder contractuele waarde. Enkel de FED-net-CODEX heeft juridische waarde en kracht.

Het bod dat door de opdrachtgever wordt weerhouden tot verdere afhandeling, wordt door FED-net aan de penhoudende Notaris overhandigt.

Hier eindigt de tussenkoms van FED-net en van de betrokken actoren.

De Notaris controleert alles en de finale verkoop uit de hand komt bij de notaris tot stand.

De Opdracht aan FED-net vzw kan door de opdrachtgever op ieder ogenblik gestopt worden.

Dit volgens de regels die hiervoor voorzien zijn in de FED-net-CODEX.

De Kostprijs van de Objectieve Verkoop, die 100% door de koper te betalen is wordt berekend aan de hand van de volgende componenten, in tabelvorm voorgesteld:

Deze tabel kan worden vervangen door een voor de opdrachtgever op maat uitgewerkt tarief	
<ul style="list-style-type: none">▫ fee voor vast dossier- en opzoekingrecht ("dossierrecht" genoemd)▫ fee voor alle FED-net-kosten/commissies/erelonen en gewone -publiciteitskosten: 410
de basisfee	1 - 14.017 1.402
(degressief tarief per schijf samen te tellen)	14.017 - 70.080 5%
	70.080 - 140.162 4%
	140.162 - 2.803.227 3%
	2.803.227 - ∞ 2%
plus de extra netfee	1 - ∞ 3%
Bijvoorbeeld (basisfee + extra netfee samen uitgerekend):	
op 250.000€ is de totale fee 17.803 € of 7,12%	
op 560.000€ is de totale fee 36.403 € of 6,50%	
op 999.000€ is de totale fee 62.743 € of 6,28%	
plus dossierrecht 410 €	

<ul style="list-style-type: none"> ▫ berekend op de bekomen prijswaarde*, zijnde de prijs plus de voordelen voor de verkoper (voorbeeld: overname van lopende lening die in mindering komt op de prijs) ▫ exclusief kosten aan derden (o.a. OVAM, kadastrale legger, hypothecair attest, stads- en gemeentevergoedingen) ▫ exclusief 21% B.T.W. die er zich aan toevoegt 	bovenstaande is in EUR valuta 2009 getallen geïndexeerd per 1 januari van ieder jaar waarbij procenten niet gewijzigd worden
---	---

*de gekapitaliseerde waarde bij periodieke prijzen (in geval van verhuring, canon bij erfpacht, lijfrente, enz.)

Bijvoorbeeld: een jaarlijks canon van 75.000€ gedurende 99 jaren, zijnde een opbrengst van 5,5% (=verdisconteringvoet), zonder restwaarde aan kapitaal (dus 0,-), staat voor een kapitaal uitgedrukt op vandaag (ook "geactualiseerd" genoemd) van 1.356.833€ (zonder dat er met indexatie / de- & inflatie rekening gehouden wordt)
... dus wordt de fee berekend op de economische transferwaarde van 1.356.833€.

voor massaopdrachten (bijvoorbeeld alle verhuring in een stad mogelijk maken via alle Erkende Makelaars aldaar) wordt er een "verminderd tarief" op maat uitgewerkt, waarbij er ook aparte factoren bepalend zijn (bijvoorbeeld de koppeling van software, de voorbereidende taken die de administratie zelf kan toeleveren)

Deze kostprijs is "no cure, no fee", in de zin dat als de instelprijs niet wordt behaald, dat er dan door niemand enige betaling voor kostprijs aan FED-net vzw moet gebeuren. Er zijn ook geen rouwkosten.

De kostprijs door de koper betaald heeft voordelen

én voor de Opdrachtgever (o.a. moet deze niets voorzien in een begroting),

én voor de koper zelf.

Als *ditto* commissie én onkosten bijvoorbeeld 5% van de verkoopprijs bedragen, meer de BTW, en er aan de verkoper 1.080.000 EURO netto moet toekomen (lees: overblijven),

rekening houdend met het gelijkheidsbeginsel, mede met de plicht tot correcte informatie aan de consument,

a) in het geval dat die commissie én die kosten door de koper betaald worden,

dan luidt de correcte publicatie:

de instelprijs bedraagt 1.080.000 EURO,

1) exclusief en daarin dus niet begrepen, en dus door de koper te betalen los van de verkoopprijs:

de commissie én kosten voor de makelaar, zijnde 5% op de prijs meer 21% BTW hierop

2) exclusief en daarin niet begrepen, en dus door de koper te betalen bovenop de verkoopprijs:

de volgende kosten van verkoop en levering: <EPC enz. ...met detail, en prijs indien op dat moment concreet gekend> »

b) in het geval dat die commissie én die kosten door de verkoper betaald worden,

dan luidt de correcte publicatie:

« de instelprijs bedraagt 1.149.547,63 EURO *,

1) inclusief en daarin dus begrepen, en dus door de verkoper te betalen middels de verkoopprijs:

de commissie én kosten voor de makelaar, meer 21% BTW hierop

2) exclusief en daarin niet begrepen, en dus door de koper te betalen bovenop de verkoopprijs:

de volgende kosten van verkoop en levering: <EPC enz. ...met detail, en prijs indien op dat moment concreet gekend> »

* *in memo* voor de verkoper:

In geval b) zal de met geval a) gelijkwaardig gepubliceerde instelprijs zijn en de volgende opbouw kennen:

[deze 1.080.000 EURO] + [nominaal verhoogd met "die commissie én kosten op de behaalde prijs, "mede de BTW hierop"] = 1.149.547,63 EURO.

Becijferd is dit:

als de verkoopprijs is: 1.149.547,63

dan is 5% op 1.149.547,63 = 57.477,38

waarop dan 21% BTW = 12.070,25

wat samengeteld is: 69.547,63

waarna de verkoper overhoudt: 1.149.547,63 - 69.547,63 = 1.080.000,00

** last but not least*

Hierbij zal het u niet ontgaan dat, opdat de verkoper 1.080.000 netto zou overhouden,
de reële kostprijs hiervoor bedraagt:
aan de koper die de commissie bovenop de verkoopprijs betaalt = $54.000 + 11.340 \text{ BTW} = 65.340$, en
aan de verkoper die de commissie middels de verkoopprijs betaalt = $57.477,38 + 12.070,25 = 69.547,63$

Wat dus betekent in het geval b) als de verkoper-verkoper-die-comissie betaalt:

ten 1°

dat de verkoper niet op 1.080.000 EUR kan instellen, maar op 1.149.547,63 EURO moet instellen,
wil zij de gelijkheid niet krenking tussen
a) diegene die zich door de koper doet betalen en b) diegene die zich door de verkoper doet betalen;

ten 2°

dat de verkoper $69.547,63 - 65.340,00 = 4.207,63$ meer zal betalen
dan als de koper zelf betaalt (want als de koper zelf betaalt, dan betaalt die op $1.080.000 \times 5\% = 54.000 + 21\% \text{ BTW} = 65.340$),

... en dan spreken we nog niet over de registratierechten die de koper in het ene geval moet betalen op 1.149.547,63 (= 120.702,50) en in
het andere geval op 1.080.000 (= 113.400,00),
wat ook nog eens een verschil is van 7.302,50;

ten 3°

... "in de kering" maakt dit een globaal verschil uit van **11.510,13 EURO** ($4.207,63 + 7.302,50$)
dat dit voor de koper duurder wordt ... als de verkoper betaalt, in plaats dat de koper betaalt,
of anders gezegd
dat dit voor de koper goedkoper wordt ... als de koper betaalt, in plaats dat de verkoper betaalt;