

Nederlandse technische afspraak

NTA 8061

(nl)

Koopproces van woningen - Minimale eisen
aan het biedproces ten behoeve van een
biedlogboek

Home buying process - Minimum
requirements for the bidding process for the
purpose of a bid log

Normcommissie 330010 'NTA 330010 'Biedlogboek''

**THIS PUBLICATION IS COPYRIGHT PROTECTED****DEZE PUBLICATIE IS AUTEURSRECHTELIJK BESCHERMD**

Apart from exceptions provided by the law, nothing from this publication may be duplicated and/or published by means of photocopy, microfilm, storage in computer files or otherwise, which also applies to full or partial processing, without the written consent of Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut.

Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut shall, with the exclusion of any other beneficiary, collect payments owed by third parties for duplication and/or act in and out of law, where this authority is not transferred or falls by right to Stichting Reprorecht.

Auteursrecht voorbehouden. Behoudens uitzondering door de wet gesteld mag zonder schriftelijke toestemming van Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotokopie, microfilm, opslag in computerbestanden of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op gehele of gedeeltelijke bewerking.

Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut is met uitsluiting van ieder ander gerechtigd de door derden verschuldigde vergoedingen voor verveelvoudiging te innen en/of daartoe in en buiten rechte op te treden, voor zover deze bevoegdheid niet is overgedragen c.q. rechtens toekomt aan Stichting Reprorecht.

Although the utmost care has been taken with this publication, errors and omissions cannot be entirely excluded. Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut and/or the members of the committees therefore accept no liability, not even for direct or indirect damage, occurring due to or in relation with the application of publications issued by Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut.

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kunnen fouten en onvolledigheden niet geheel worden uitgesloten. Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut en/of de leden van de commissies aanvaarden derhalve geen enkele aansprakelijkheid, ook niet voor directe of indirecte schade, ontstaan door of verband houdend met toepassing van door Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut gepubliceerde uitgaven.

Inhoud

Voorwoord	4
1 Onderwerp en toepassingsgebied	6
2 Normatieve verwijzingen	7
3 Termen en definities	7
4 Minimale eisen aan deelnemende partijen.....	10
5 Biedproces	11
5.1 Algemeen	11
5.2 Dataroom.....	11
5.3 Verkoopmethoden.....	12
5.4 Biedformulier.....	14
5.5 Registratie biedproces	15
6 Biedlogboek.....	20
6.1 Vereisten aan de inhoud en verzending van het biedlogboek.....	20
6.2 Vrijgave van het biedlogboek.....	21
6.3 Verzoek tot verwijdering.....	21
Bijlage A (informatief) Uitgangspunten voor de bescherming van kandidaat-kopers	22

Voorwoord

Het Convenant ‘Verbeterplan Vertrouwen in het koopproces’ (hierna: Convenant)¹⁾ is een gezamenlijk plan van overheid en belangenorganisaties om het vertrouwen in de integriteit van koopproces te vergroten. Het Convenant behelst een groot deel van het (ver)koopproces van een woning.

NTA 8061 heeft betrekking op de minimale eisen die gesteld worden aan een deel van dat (ver)koopproces, namelijk het biedproces.

Deze NTA is bedoeld om het gebruik van het (online)biedproces te voorzien van minimale eisen en zo een transparant, eerlijk en betrouwbaar proces te borgen. NTA 8061 vormt hiermee een aanvulling op het Convenant en de maatregelen die de branche al hanteert, waaronder het Centraal Tuchtrecht (de Tuchtcommissie Vastgoedprofessionals) en branche-erkende registers voor makelaars. NTA 8061 bestaat uit afspraken die gelden binnen de kaders van bestaande wet- en regelgeving, tuchtrecht, keurmerken en samenwerkingsverbanden.

Deze NTA omvat het toegankelijk maken voor derden van informatie (registreren) over de te verkopen woning, de manier van bieden en de wijze van openbaring achteraf. Deze informatie wordt opgenomen in het biedlogboek. Het biedlogboek is daarmee een verslag van hoe het biedproces is verlopen.

Deze NTA gaat uit van bescherming van potentiële kopers, kandidaat-kopers, kopers en verkopers van een woning die onder begeleiding van een makelaar, tussenpersoon of platform in de verkoop staat. Daarom zijn door werkgroep 330010 uitgangspunten opgesteld voor NTA 8061. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage A en borgen een gelijke, eerlijke kans en een transparant proces voor elke deelnemer. Deze uitgangspunten komen overeen met de afspraken die in het Convenant zijn gemaakt. Tijdens het verkoopproces bestaat er geen verschil in informatie tussen de verkoopmakelaar en verkoper. Het uitgangspunt is dat alle informatie realtime gedeeld kan worden met de verkoper.

Deze uitgangspunten zijn steeds meegenomen als leidraad bij het vastleggen van minimale eisen aan het biedproces, dat voor de verkoop en koop van woningen digitaal ondersteund wordt.

Op die manier is geborgd dat de uitgangspunten van de verkoper en (kandidaat-)koper leidend zijn bij keuzes die gemaakt worden in het aanbieden van een onlinebiedingstool. Dit betekent vervolgens dat de onlinebiedingstool resulteert in een biedlogboek dat – onafhankelijk van de aanbieder of (ver)koper – eenduidig, transparant en eerlijk is.

Het doel van NTA 8061 is om de minimale eisen vast te leggen waaraan het biedproces moet voldoen, teneinde een transparant, vergelijkbaar en betrouwbaar biedlogboek te waarborgen bij de verkoop van woningen.

Het volgen van eisen zoals beschreven in deze NTA levert een biedlogboek op dat transparant en vergelijkbaar is.

1) <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-805a3002904cd1835bb410e5f3754289ad671fe1/pdf>.

Deze NTA stelt uniforme eisen, zodat zowel het proces voorafgaand aan, als biedlogboek zelf, voor elke gebruiker gelijk en eenduidig is.

Deze NTA biedt de mogelijkheid dat er meerdere systemen naast elkaar kunnen bestaan, waarbij biedsystemen aan dezelfde minimeisen voldoen. Naast deze minimeisen kunnen systemen aanvullende diensten en functionaliteiten bieden, waarmee deze zich kunnen onderscheiden in de markt.

De NTA geeft een minimumset aan eisen voor het biedproces en voor de wijze waarop het wordt vastgelegd in een (verplicht) biedlogboek.

Hierbij wordt verondersteld dat de partijen die de programmatuur leveren hun eigen (interne) informatiebeveiliging op orde hebben.

Hierbij wordt eveneens verondersteld dat eenieder die zich professioneel bezighoudt met de bemiddeling en de verkoop van een woning aan een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (aan- en verkoop), zich identificeert als makelaar, woonadviseur of platform.

Deze NTA is ontwikkeld door werkgroep 330010 'NTA Biedlogboek'. De volgende organisaties hebben bijgedragen aan de totstandkoming van en hebben akkoord gegeven op de volledige tekst van deze NTA:

Biedboek.com	Huispedia
Bieden & Wonen	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)
Eerlijk Bieden	Vastgoed Nederland
Hooghiemstra & Partners	Vereniging Eigen Huis
House.nl	

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie heeft als onafhankelijke partij deelgenomen aan de overleggen over NTA 8061 voor zover deze NTA invloed zou kunnen hebben op de werkprocessen binnen het notariaat. De NTA 'Biedlogboek' is dan ook niet van toepassing op het notariaat.

Koopproces van woningen – Minimale eisen aan het biedproces ten behoeve van een biedlogboek

1 Onderwerp en toepassingsgebied

Deze NTA is van toepassing op alle partijen die de verkoop van een woning aan een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, begeleiden. Dit omvat ook eenieder die de verkoop van een woning aan een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, begeleidt tegen vergoeding en die niet valt onder de Tuchtcommissie Vastgoedprofessionals en/of als zodanig ingeschreven staat in een van de daarvoor gekende registers.

OPMERKING 1 Omwille van de leesbaarheid worden in deze NTA alleen de termen ‘makelaar’ en ‘ingeschakelde partij’ gebruikt.

Deze NTA is van toepassing op verkopers, potentiële kopers, kandidaat-kopers en kopers, als verkopers de verkoop van de woning organiseren met tussenkomst van een makelaar en/of platform. De NTA is echter niet bindend voor genoemde verkopers, potentiële kopers, kandidaat-kopers en kopers.

De NTA is niet van toepassing op verkopers, potentiële kopers, kandidaat-kopers en kopers als verkopers zelf de verkoop van hun woning organiseren zonder tussenkomst van een makelaar en/of platform. Toch staat het verkopers vrij om hun huis te verkopen met gebruikmaking van een online biedingstool en online biedlogboek. Een biedingstool kan voor een verkoper een handige manier zijn om biedingen te ontvangen en de verkoper geeft met een biedlogboek transparantie aan kandidaat-kopers.

Deze NTA is van toepassing op alle objecten met bestemming wonen, nieuwbouwwoningen zonder vaste prijs, dubbel gebruik (wonen/zakelijk) en bouwgrond met bestemming wonen zonder vaste prijs.

OPMERKING 2 In deze NTA worden deze objecten ‘woning’ genoemd.

Deze NTA is niet van toepassing op zakelijk vastgoed, agrarisch vastgoed, objecten en (bouw)gronden zonder bestemming wonen en nieuwbouwwoningen met vaste prijs.

Deze NTA is van toepassing op alle verkoopmethoden waarbij de toegang tot het biedproces openbaar is geregeld.

OPMERKING 3 In uitzonderlijke, met de makelaar overeengekomen gevallen, kan om privacy- of veiligheidsredenen van minimale eisen uit deze NTA worden afgeweken. Dit wordt opgenomen in de OTD op verzoek van de verkoper.

Deze NTA is van toepassing op alle uitgevende partijen die de programmatuur aan het digitale biedproces bieden.

Deze NTA stelt minimale eisen aan:

- het onlinebiedproces vanaf registratie in de programmatuur van de woning tot en met één maand na vrijgave van het biedlogboek);
- de deelname aan het onlinebiedproces;
- de rapportage van het onlinebiedproces (het biedlogboek).

Deze NTA is niet van toepassing op woningen die zijn verhuurd en als belegging worden verkocht.

Deze NTA is niet van toepassing op stille verkoop en een onderhandse verkoop tussen bekenden.

Deze NTA is niet van toepassing op de verkoop van een woning aan een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, veilingen van onroerende zaken en/of rechten waaraan deze onroerende zaken zijn onderworpen, die worden begeleid door een notaris, kandidaat-notaris en/of toegevoegd notaris.

2 Normatieve verwijzingen

Naar de volgende documenten wordt in de tekst zo verwezen dat de bepalingen ervan geheel of gedeeltelijk ook voor dit document gelden. Bij gedateerde verwijzingen is alleen de aangehaalde editie van toepassing. Bij ongedateerde verwijzingen is de laatste editie van het document (met inbegrip van eventuele wijzigingsbladen, correctiebladen en consolidaties) waarnaar is verwezen, van toepassing.

NEN 2580, *Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden*

NEN-EN-ISO/IEC 27001, *Informatiebeveiliging, cybersecurity en bescherming van de privacy – Managementsysteem voor informatiebeveiliging – Eisen*

3 Termen en definities

Voor de toepassing van dit document gelden de volgende termen en definities.

3.1

biedformulier

onlineformulier waarmee biedingen kunnen worden gedaan door kandidaat-kopers

3.2

bieding

vrijblijvend aankoopvoorstel van een kandidaat-koper voor een te verkopen woning

Opmerking 1 bij term: 'Bod' is een inwisselbare term voor 'bieding'.

3.3

biedlogboek

register van transacties en handelingen gekoppeld aan een te verkopen woning

3.4

biedtermijn

periode met minimaal een vooraf bepaalde einddatum en -tijd waarin biedingen ingediend kunnen worden

3.5

dataroom

afgeschermd digitale omgeving waarin verkopers, potentiële kopers, kandidaat-kopers, kopers en verkoopmakelaars en eventueel aankoopmakelaars door middel van een persoonlijke inlog vertrouwelijke documenten en gegevens van een te verkopen woning kunnen inzien en/of toevoegen

3.6

gedelegeerd bod

bieding uitgebracht door een aankoop- of verkoopmakelaar namens een kandidaat-koper, waarvoor schriftelijke toestemming van de kandidaat-koper is verleend

3.7

kandidaat-koper

potentiële koper die een bod heeft uitgebracht op een te verkopen woning

Opmerking 1 bij de term: Ook wel 'bieder', maar in lijn met het Convenant wordt in deze NTA gesproken over 'kandidaat-koper'.

3.8

koper

kandidaat-koper met wie een koopovereenkomst is gesloten over de te verkopen woning

3.9

makelaar

(rechts)persoon die in opdracht van derden en tegen vergoeding bepaalde bijstand verleent met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, of overdracht van onroerende goederen en/of rechten die daaraan verbonden zijn, niet zijnde een notaris, kandidaat-notaris en/of toegevoegd notaris

Opmerking 1 bij de term: Eenieder die de verkoop van een woning begeleidt tegen vergoeding en met een biedproces zoals vastgelegd in deze NTA en daarmee professioneel handelt, wordt in deze NTA omwille van de leesbaarheid 'makelaar' genoemd.

3.10

notificatie

(geanonimiseerde) kennisgeving over een gebeurtenis tijdens het verkoopproces per e-mail, sms of andere digitale communicatiemiddelen

3.11

onherroepelijke koop

datum waarop de wettelijke bedenktijd, dan wel niet de overeengekomen voorbehouden van de koper of verkoper verlopen zijn

3.12

potentiële koper

geïnteresseerde in de te verkopen woning, met toegang tot de dataroom, die overweegt een bod uit te brengen op de te verkopen woning

3.13

opdracht tot dienstverlening

OTD

document tussen een verkoopmakelaar en verkoper of een aankoopmakelaar en koper waarin de rechten en plichten bij een verkoop- of aankoopopdracht worden vastgelegd, optioneel aangevuld met nader overeengekomen voorwaarden

3.14

onderhandse verkoop tussen bekenden

verkoop tussen twee partijen die elkaar kennen, bijvoorbeeld vrienden, familie, kennissen of burens

Opmerking 1 bij de term: Bij een onderhandse verkoop tussen bekenden zijn de partijen al bekend met elkaar en zijn er geen andere potentiële kopers of kandidaat-kopers bij betrokken.

3.15**realtime**

met minimale vertraging door technische beperkingen

Opmerking 1 bij de term: Technisch realtime kan worden bemoeilijkt door externe factoren (bijv. serververtraging). Een aanbieder van programmatuur hanteert de gangbare internetstandaarden op het gebied van fail/safe en is transparant naar de gebruiker over het maximum in tijd dat gehanteerd wordt.

Opmerking 2 bij de term: De informatie die realtime tussen partijen wordt uitgewisseld, is geanonimiseerd.

3.16**gunning**

bevestiging van de verkoper aan een kandidaat-koper dat de bieding van/namens de kandidaat-koper is geaccepteerd door de verkoper waarmee het tot stand komen van een koopovereenkomst wordt beoogd

3.17**stille verkoop**

verkoop waarbij woningen niet publiekelijk en/of open worden geadverteerd

Opmerking 1 bij de term: Een enkel persoon of een selecte groep personen wordt door de verkoper/makelaar op de hoogte gesteld om een bod kunnen uitbrengen.

3.18**toewijzing**

aanwijzing van een kandidaat-koper in de programmatuur, op basis van eerste voorkeur en randvoorwaarden

Opmerking 1 bij de term: Een toewijzing is geen garantie dat de woning van de kandidaat-koper is.

3.19**uitgever**

rechtspersoon die programmatuur levert aan verkoopmakelaars ten behoeve van het uitgeven van een biedlogboek

3.20**verkoper**

natuurlijk persoon, of een natuurlijk persoon handelend namens een rechtspersoon, die een woning wenst te verkopen door middel van de dienstverlening van de verkoopmakelaar

3.21**woning**

alle objecten met bestemming wonen, nieuwbouwwoningen zonder vaste prijs, dubbel gebruik (wonen/zakelijk) en bouwgrond met bestemming wonen zonder vaste prijs

4 Minimale eisen aan deelnemende partijen

De uitgever:

- borgt dat een verkoopmakelaar en/of verkoper die een woning verkoopt en een bieding ontvangt, data in de programmatuur niet kan manipuleren;
- heeft (interne) informatiebeveiliging aantoonbaar op orde door naleving van NEN-EN-ISO 27001 of een vergelijkbare norm.

OPMERKING 1 De waarborging van privacyregels kan ook worden aangetoond door bijvoorbeeld een managementsysteem voor informatiebeveiliging (ISMS) of een formeel proces voor wijzigingsbeheer in combinatie met een periodieke penetratietest van de digitale omgeving.

De makelaar:

- is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon met een geldige inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

De verkoper:

- schakelt wel of geen verkoopmakelaar in. Als de verkoper een verkoopmakelaar inschakelt, worden de uitvoer van en verantwoordelijkheid over acties, zoals vastgelegd in de OTD, bij de verkoopmakelaar neergelegd. Als de verkoper geen verkoopmakelaar inschakelt, blijven de uitvoer van en verantwoordelijkheid over acties bij de verkoper zelf.

OPMERKING 2 De makelaar kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor acties die uitgevoerd worden door de verkoper zelf. Ook als dit acties zijn die normaal gesproken bij de makelaar liggen.

De potentiële koper:

- maakt interesse in de woning kenbaar bij de (makelaar van de) verkoper van een woning.

Om deel te nemen aan het biedproces is het wenselijk dat de kandidaat-koper de woning heeft bezichtigd. Als de bezichtigingsmogelijkheden van de woning 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 wordt niet gevraagd een bod te doen.

5 Biedproces

5.1 Algemeen

Het biedproces is een fase in het verkoopproces van een woning. Het verloop van het biedproces hangt af van de gekozen verkoopmethode. Het proces is voor alle potentiële kopers en kandidaat-kopers toegankelijk, gelijk en transparant.

De ingeschakelde partij gaat uit van transparantie voor de (ver)koper en zorgt ervoor dat alle biedingen (ook niet-onlinebiedingen) worden meegenomen en ingevoerd.

5.2 Dataroom

In de programmatuur wordt een dataroom aangemaakt voor de te verkopen woning door de verkoper of, indien van toepassing, de verkoopmakelaar. De programmatuur mag niet meer dan een actieve dataroom per woning toestaan binnen een biedproces. In de dataroom staat de keuze van verkoopmethode vermeld.

De verkoper registreert zich als 'consument' in de programmatuur.

De verkoopmakelaar registreert zich als 'verkoopmakelaar' in de programmatuur.

De dataroom bevat minimaal de volgende informatie, indien afgegeven en/of beschikbaar:

- het eigendomsbewijs;
- een kadastrale kaart;
- een meetrapport (volgens NEN 2580 of een afgeleide daarvan);
- de WOZ-beschikking en andere gemeentelijke aanslagen;
- een bouwkundige keuring;
- een geldig energielabel;
- vragenlijst deel B (de meest recente versie vastgesteld door brancheverenigingen);
- de lijst van zaken (de meest recente versie vastgesteld door brancheverenigingen).

De verkoper of verkoopmakelaar moet zorg dragen voor de juistheid en volledigheid en verstrekking van gegevens in de dataroom.

Gepubliceerde informatie in de dataroom moet te onderscheiden zijn op basis van de titel van het document en de datum en tijd van toevoegen. De potentiële koper en eventuele aankoopmakelaar ontvangt een link naar de dataroom van de verkoper, of indien van toepassing de verkoopmakelaar.

De verkoper, potentiële koper en eventuele aankoopmakelaar en /of verkoopmakelaar moeten beschikken over een link naar de login van de dataroom, ontvangen van de uitgever.

Wanneer de verkoper of verkoopmakelaar informatie toevoegt, wijzigt of verwijdert in de dataroom, moeten alle potentiële kopers en kandidaat-kopers hierover realtime worden geïnformeerd via een automatische notificatie.

De dataroom wordt automatisch door de programmatuur afgesloten voor potentiële kopers en kandidaat-kopers na de toewijzing van een koper van de woning. Een identieke kopie van (de documenten in) de dataroom wordt automatisch en realtime vrijgegeven voor de verkoper, koper en, indien relevant, de aankoop- en/of verkoopmakelaar om de verkoop van de woning af te ronden. De verkoper, koper en, indien relevant, de aankoop- en/of verkoopmakelaar ontvangen de beschikbaarheid van deze vrijgave via een automatische notificatie.

5.3 Verkoopmethoden

5.3.1 Algemeen

Het biedproces geldt voor potentiële kopers en verkopers van een woning, evenals eenieder die hen daarin begeleidt, met als doel de verkoop van een woning aan een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit proces biedt alle potentiële kopers de kans om een bod uit te brengen, ongeacht de gekozen verkoopmethode. In elke verkoopmethode wordt het bod gedeeld met de verkoper en, indien van toepassing, met de verkoop- en/of aankoopmakelaar.

De verkoopmethode wordt bepaald door de verkoper, al dan niet in overleg met de betrokken makelaar. Als er een makelaar betrokken is bij de verkoop, wordt de verkoopmethode vastgelegd in de OTD en uitgewerkt in de programmatuur. Als de verkoopmethode gaandeweg het proces wijzigt, wordt deze wijziging vastgelegd in de OTD en uitgewerkt in de programmatuur.

De gekozen verkoopmethode en de voorwaarden hiervan uit deze NTA zijn voor alle partijen zichtbaar op het biedformulier.

Afhankelijk van de gekozen verkoopmethode wordt gewerkt met een biedtermijn. Potentiële kopers kunnen een bieding uitbrengen met het biedformulier. De kandidaat-koper ontvangt (realtime) een bevestiging van het ingediende bod. De mogelijke methoden worden in 5.3.2 t/m 5.3.4 uitgelegd.

5.3.2 Gesloten inschrijving met biedtermijn

De sluitingsdatum en -tijd van het biedproces worden door de verkoopmakelaar aan de verkoper en aan alle potentiële kopers gecommuniceerd. Of door de verkoper zelf wanneer die geen makelaar heeft maar wel gebruikmaakt van een online biedingstool. De sluitingsdatum en -tijd worden vermeld in de dataroom en op het biedformulier. De programmatuur schakelt het biedformulier uit na afloop van deze gecommuniceerde sluitingsdatum en -tijd. Ná het verstrijken van de sluitingsdatum en -tijd is het voor potentiële kopers niet meer mogelijk om een bod te plaatsen middels de programmatuur. Als de verkoper of de verkoopmakelaar ná het verstrijken van de sluitingsdatum en -tijd een binnengekomen bod in overweging wenst te nemen, zal het biedproces tussentijds moeten worden gewijzigd volgens 5.3.5. Dit stelt de potentiële koper in staat zijn bod alsnog in te dienen middels de programmatuur.

Als de verkoper of de verkoopmakelaar een bod na het verstrijken van de sluitingsdatum en -tijd in overweging wenst te nemen zonder het biedproces te wijzigen volgens 5.3.5, voldoet het proces niet meer aan de voorwaarden van een 'gesloten inschrijving met biedtermijn'. Als de programmatuur toestaat dit bod alsnog te registreren volgens 5.5.3, dan verkrijgt dit bod een extra label: 'Ingevoerd door verkoopmakelaar ná verstrijking van de biedtermijn' in het te publiceren biedlogboek.

De kandidaat-koper ontvangt realtime een bevestiging van het ingediende verzegelde bod via een automatische notificatie. De verkoper en, indien van toepassing, de makelaar ontvangen eveneens in real time een bevestiging van het ingediende verzegelde bod middels een automatische notificatie.

De kandidaat-koper ontvangt na de sluitingsdatum en -tijd realtime namens de verkoper een afwijzing, of toewijzing via een automatische notificatie. De verkoper en, indien van toepassing, de makelaar ontvangen eveneens realtime het bericht van afwijzing of toewijzing via een automatische notificatie.

Het wordt aanbevolen dat zodra er na sluitingsdatum een bod binnenkomt eenieder, in volledige transparantie, de kans krijgt om binnen een bepaald termijn een tegenvoorstel uit te brengen door een nieuwe biedingsronde te starten. De tijd tussen het openstellen van deze nieuwe biedingsronde en het kunnen indienen van nieuwe biedingen, moet minimaal 24 h bedragen. Zowel de eerste als deze nieuwe biedingsronde van de woning worden als geheel gedeeld in een biedlogboek.

De programmatuur slaat alle biedingen verzegeld op. Dit houdt in dat de biedingen niet toegankelijk, niet zichtbaar en niet te manipuleren zijn. De verkoopmakelaar en verkoper krijgen tegelijkertijd het overzicht met alle biedingen. Dit overzicht na sluiting van de biedtermijn realtime beschikbaar. Het al dan niet toewijzen na afloop vindt plaats op basis van het recht van gunning.

5.3.3 Open veiling met biedtermijn

De sluitingsdatum en -tijd van het biedproces worden door de verkoopmakelaar aan de verkoper en aan alle potentiële kopers vooraf gecommuniceerd. De sluitingsdatum en -tijd worden vermeld in de dataroom en op het biedformulier. De programmatuur schakelt het biedformulier uit na afloop van de sluitingsdatum en -tijd. De verkoopmakelaar en verkoper verkrijgen realtime een overzicht met alle biedingen, via een automatische notificatie. Het al dan niet toewijzen na afloop vindt plaats op basis van het recht van gunning.

Meerdere kandidaat-kopers kunnen tegelijkertijd biedingen uitbrengen.

De kandidaat-koper ontvangt realtime een bevestiging van het ingediende bod via een automatische notificatie. Bij een open veiling van een woning zijn alle biedingen realtime zichtbaar voor tenminste de verkoper, potentiële kopers en indien relevant de verkoop- en /of aankoopmakelaar.

De kandidaat-koper ontvangt na de sluitingsdatum en -tijd realtime namens de verkoper een afwijzing of toewijzing via een automatische notificatie. De verkoper en, indien van toepassing, de makelaar ontvangen eveneens realtime het bericht van afwijzing of toewijzing via automatische notificatie.

OPMERKING Als uitzondering hierop gelden optionele regels in de programmatuur die de sluitingstijd automatisch verlengen zodat overige kandidaat-kopers de tijd krijgen om te reageren op nieuwe biedingen.

5.3.4 Bieden zonder biedtermijn

De verkoopmethode 'bieden zonder biedtermijn' hanteert geen sluitingsdatum en -tijd. Dit wordt expliciet vermeld in de dataroom en op het biedformulier.

De kandidaat-koper ontvangt realtime een bevestiging van het ingediende bod via een automatische notificatie. De verkoper en, indien van toepassing, de makelaar ontvangen eveneens realtime een bevestiging van het ingediende bod via een automatische notificatie.

Het ingediende bod van de kandidaat-koper kan door verkoper besproken worden met de makelaar. Een eventuele afwijzing, tegenvoorstel of toewijzing wordt daarna geregistreerd in de programmatuur.

De kandidaat-koper ontvangt realtime namens de verkoper een afwijzing, tegenvoorstel of toewijzing via een automatische notificatie. De verkoper en, indien van toepassing, de makelaar ontvangen eveneens realtime het bericht van afwijzing, tegenvoorstel of toewijzing via automatische notificatie.

De toewijzing na afloop vindt plaats op basis van het recht van gunning.

De programmatuur sluit het biedformulier na een toewijzing.

5.3.5 Tussentijdse wijziging verkoopmethode

De verkoper kan de verkoopmethode tussentijds wijzigen. Ook de verkoopmakelaar kan dit namens de verkoper doen, mits die daartoe schriftelijke toestemming van de verkoper heeft gekregen.

Bij het wijzigen van de verkoopmethode of de sluitingsdatum en -tijd, worden alle potentiële kopers en kandidaat-kopers hierover realtime geïnformeerd via een automatische notificatie.

Bij het starten van een 'gesloten inschrijving' moet de tijd tussen het moment van de wijziging en de nieuwe sluitingstijd minimaal 24 h bedragen.

5.4 Biedformulier

Na publicatie van de informatie in de dataroom en een keuze in de verkoopmethode, publiceert de verkoopmakelaar een biedformulier om het biedproces te starten.

De programmatuur staat één gekoppeld biedformulier toe per woning binnen een biedproces.

De verkoopmakelaar draagt zorg voor de juistheid en volledigheid van het biedformulier. De programmatuur bevat minimaal de volgende informatie over de te verkopen woning:

- het adres;
- de prijsformulering, zoals: vraagprijs, richtprijs, bieden vanaf;
- de verkoopmethode en spelregels: de programmatuur beschikt over een meertalige uitleg van de verschillende verkoopmethoden en de eventuele implicaties voor de kandidaat-kopers;
- de sluitingsdatum en -tijd: vermeld expliciet wat de datum en tijd is of dat er geen sluitingsdatum en -tijd is;
- de oplevervoorkeuren van de verkoper, zoals: zo snel als mogelijk, in overleg, specifieke datum, periode.

Wanneer één van bovenstaande punten wordt gewijzigd, zal dit realtime kenbaar worden gemaakt aan de potentiële kopers en kandidaat-kopers via een automatische notificatie.

OPMERKING De toegang of het webadres van het biedformulier kan ongewijzigd blijven, het betreft enkel een visuele wijziging om potentiële kopers en kandidaat-kopers te notificeren van een eventuele wijziging.

5.5 Registratie biedproces

5.5.1 Registratie potentiële koper in dataroom

De dataroom van een woning is toegankelijk voor potentiële kopers en eventueel aankoopmakelaars. Zij moeten zich registreren met een geldig e-mailadres. Zij registreren zich ofwel als consument (potentiële koper) ofwel als aankoopmakelaar.

5.5.2 Registratie bod door kandidaat-koper

De potentiële koper kan een bod uitbrengen via het biedformulier. De potentiële koper verwerkt dit bod zelf in de programmatuur en wordt daarna ook gekenmerkt als kandidaat-koper volgens deze NTA. De kandidaat-koper ontvangt realtime via een automatische notificatie een bevestiging van het bod.

5.5.3 Registratie bod door de makelaar

De kandidaat-koper of de aankoopmakelaar behoort de bieding te registreren in de programmatuur. Indien de kandidaat-koper deze registratie bij uitzondering overlaat aan de aankoop- of verkoopmakelaar, moet dit zichtbaar zijn met een bewijsstuk.

OPMERKING 1 Bewijsstuk is een schriftelijk stuk, zoals brief, email, sms of chatbericht.

OPMERKING 2 De Wet digitale toegankelijkheid schrijft voor dat in geval van onder andere laaggeletterdheid of mensen die de Nederlandse taal niet machtig zijn, verminderde digitale vaardigheden of technische storing bij de programmatuur, de aankoop- of verkoopmakelaar biedingen vanuit alternatieve communicatiekanalen moet registreren.

Indien een kandidaat-koper een bieding via een alternatief communicatiemiddel (e-mail, telefoon) aan de verkoopmakelaar doorgeeft, moet de verkoopmakelaar vastleggen hoe en wanneer het bod is binnengekomen. Vastlegging is vormvrij.

De verkoopmakelaar verwerkt dit gedelegeerd bod zelf in de programmatuur. Een dergelijke bieding verkrijgt een extra label 'Ingevoerd door verkoopmakelaar' met zichtbare toevoeging van de vastlegging (zie hierboven).

Indien de verkoopmakelaar zelf een bieding registreert, moet de verkoopmakelaar ervoor zorgen dat de kandidaat-koper buiten het digitale biedproces over dezelfde informatie beschikt als in de dataroom is vrijgegeven.

In geval van het uitbrengen van een gedelegeerd bod van een kandidaat-koper door de aankoopmakelaar, moet zowel de toestemming om dit bod uit te brengen (registreren) als de toestemming voor het bod (hoogte en voorwaarden) in een schriftelijke verklaring tussen kandidaat-koper en aankoopmakelaar zijn vastgelegd.

Een bod door een kandidaat-koper kan via een alternatief communicatiemiddel (e-mail, telefoon) aan de aankoopmakelaar worden doorgegeven. De aankoopmakelaar verwerkt dit gedelegeerd bod zelf in de programmatuur. Een dergelijk bieding verkrijgt een extra label 'Ingevoerd door aankoopmakelaar'.

Als de aankoopmakelaar zelf een bieding registreert, moet de aankoopmakelaar ervoor zorgen dat de kandidaat-koper buiten het digitale biedproces over dezelfde informatie beschikt als in de dataroom is vrijgegeven.

De kandidaat-koper ontvangt realtime via een automatische notificatie een bevestiging van de registratie van het bod in het biedproces.

5.5.4 Minimale eisen aan (informatie over) het bod

De registratie van het bod, uitgevoerd door de kandidaat-koper zelf of door de gedelegeerd aankoop- of verkoopmakelaar, moet minimaal de volgende informatie bevatten:

- het bod;
- het bod namens;
- de aanvaarding:
 - ‘zo snel mogelijk’;
 - ‘in overleg’;
 - ‘per datum [dd-mm-jjjj]’;
- financieel voorbehoud:
 - duur van het voorbehoud;
 - bedrag van het voorbehoud;
- voorbehoud bouwtechnische keuring:
 - duur van het voorbehoud;
 - (optioneel) grens herstelkosten;
- (optioneel) voorbehoud verkoop eigen woning:
 - duur van het voorbehoud;
- (optioneel) overige voorbehouden;
- (optioneel) aanvullende motivatie;
- akkoord met de algemene voorwaarden verkoopmakelaar.

5.5.5 Notificaties biedingen

De verkoopmakelaar en verkoper ontvangen realtime via een automatische notificatie een bevestiging van het bod.

Op deze eis gelden twee uitzonderingen, mits de verkoopmakelaar en verkoper anders zijn overeengekomen:

- De biedingen zijn geregistreerd tijdens een gesloten inschrijving.
- De verkoper heeft zich afgemeld van notificaties uit de programmatuur.

5.5.6 Intrekken van een bod

Een kandidaat-koper of de aankoopmakelaar na overleg met de kandidaat-koper kan op elk moment een bod intrekken, tenzij overeenstemming is bereikt over het bod.

OPMERKING Met inachtneming van de wettelijke bedenkttermijn waarin de koop kan worden ontbonden.

De kandidaat-koper, verkoper en, indien relevant, de aan- en/of verkoopmakelaar ontvangen realtime een bevestiging van de intrekking via een automatische notificatie.

De programmatuur voegt na de intrekking van een bod het label 'Ingetrokken' toe aan dit bod. Dit label, de hoogte van het bod en eventuele voorwaarden (ja/nee) zijn zichtbaar in het biedlogboek.

5.5.7 Registratie van reactie op een bod

5.5.7.1 Algemeen

De reacties worden bevestigd middels de programmatuur. Een bevestiging van de reactie wordt realtime via een automatische notificatie gestuurd naar verkoper en kandidaat-koper en, indien relevant, de aan- en/of verkoopmakelaar. De inhoud wordt geregistreerd en is zichtbaar in de dataroom.

De verkoper kan via de ingeschakelde partij reageren op een bod.

De verkoopmakelaar kan namens de verkoper reageren op een bod.

De aankoopmakelaar kan, na overleg met de kandidaat-koper, namens de kandidaat-koper reageren op de reactie van de verkoper of verkoopmakelaar.

Een kandidaat-koper kan reageren op de reactie van de verkoper of verkoopmakelaar.

5.5.7.2 Afwijzen

De verkoper kan een bod afwijzen in de programmatuur.

De verkoopmakelaar kan na overleg met de verkoper een bod afwijzen in de programmatuur.

Bij de afwijzing kan zowel de verkoopmakelaar als de verkoper een motivatie meesturen.

De kandidaat-koper, verkoper en, indien van toepassing, de aan- en/of verkoopmakelaar ontvangen realtime een bevestiging via een automatische notificatie.

5.5.7.3 Tegenvoorstel

Na afloop van een verkoopmethode met een sluitingsdatum en -tijd (een gesloten inschrijving met biedtermijn) of een open veiling is het niet toegestaan om een tegenvoorstel te sturen waarbij de koopsom significant wordt gewijzigd. Alleen over aanverwante zaken zoals voorbehouden en roerende zaken mag nog onderhandeld worden.

OPMERKING Uitzondering hierop is de situatie waarin de bouwkeurige keuring reden is voor prijswijziging.

De verkoper kan een tegenvoorstel doorvoeren in de programmatuur.

De verkoopmakelaar kan na overleg met de verkoper een tegenvoorstel doorvoeren in de programmatuur. Dit tegenvoorstel is zichtbaar in de dataroom. Een tegenvoorstel moet minimaal bevatten:

- de voorgestelde koopsom;
- de afwijking van de voorbehouden;
- (optioneel) een tekstuele onderbouwing.

De kandidaat-koper, verkoper en, indien van toepassing, de (aan- of verkoop)makelaar ontvangen realtime en via een automatische notificatie een bevestiging van het tegenvoorstel dat te vinden is in de dataroom.

Het tegenvoorstel is de formele start van een onderhandeling en kan uitmonden in:

- het afbreken van een onderhandeling;
- een reactie vanuit de kandidaat-koper op basis van dezelfde minimale vereisten;
- een overeenstemming.

De stappen in onderhandeling zijn zichtbaar in de programmatuur. De kandidaat-koper, (aan- of verkoop)makelaar en verkoper ontvangen realtime via een automatische notificatie een bevestiging van de stappen.

5.5.7.4 Toewijzing

De programmatuur registreert een toewijzing op een van de volgende manieren:

- De verkoper wijst een kandidaat-koper direct toe in de programmatuur.
- De verkoopmakelaar wijst na overleg met de verkoper een kandidaat-koper direct toe in de programmatuur.
- Een kandidaat-koper of aankoopmakelaar gaat akkoord met een tegenvoorstel, waarna de verkoper de onderhandeling afrondt.
- Een kandidaat-koper of aankoopmakelaar gaat akkoord met een tegenvoorstel, waarna de verkoopmakelaar na overleg met de verkoper de onderhandeling afrondt.

OPMERKING Het bepaalde in artikel 7.2 lid 1 Burgerlijk Wetboek (schriftelijkheidsvereiste) blijft van toepassing.

De programmatuur deactiveert het biedformulier automatisch na de toewijzing om nieuwe biedingen te ontmoedigen.

De koper, aan- en/of verkoopmakelaar en verkoper ontvangen realtime en via een automatische notificatie een bevestiging van de toewijzing.

De overige kandidaat-kopers ontvangen realtime via een automatische notificatie een bevestiging van de niet-gunning.

5.5.8 Gunning na sluiting van een biedtermijn

5.5.8.1 Algemeen

De verkoopmakelaar kan namens de verkoper de volgende acties uitvoeren na afloop van een verkoopmethode met een sluitingstermijn (gesloten inschrijving, open veiling of bieden zonder biedtermijn).

5.5.8.2 Niet-gunning

De verkoopmakelaar kan na overleg met de verkoper de volgende acties uitvoeren als de verkoper besluit om geen van de kandidaat-kopers toe te wijzen:

- de gesloten inschrijving ofwel open veiling heropenen;
- de verkoopmethode wijzigen;
- het biedproces beëindigen en de verkoopopdracht (tijdelijk) stopzetten.

5.5.8.3 Gunning

De verkoopmakelaar kan na overleg met de verkoper een kandidaat-koper toewijzen in de programmatuur.

De programmatuur deactiveert het biedformulier automatisch na de toewijzing om nieuwe biedingen te ontmoedigen.

De koper, aan- en/of verkoopmakelaar en verkoper ontvangen realtime een bevestiging van de toewijzing via een automatische notificatie.

De overige kandidaat-kopers en aankoopmakelaars die een bod hebben uitgebracht ontvangen realtime een bevestiging van de niet-gunning via een automatische notificatie.

Na afloop van een verkoopmethode met een sluitingsdatum en -tijd (een gesloten inschrijving of een open veiling) is het niet toegestaan om een tegenvoorstel te sturen waarbij de koopsom significant wordt gewijzigd. Alleen over aanverwante zaken zoals voorbehouden en roerende zaken mag nog onderhandeld worden.

5.5.9 Intrekking van de toewijzing

De koper en verkoper kunnen afzien van de toewijzing voor er een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Als de koper hier gebruik van maakt, moet hij, of indien van toepassing diens aankoopmakelaar, deze wijziging door voeren in de programmatuur, waarna het biedformulier wordt heropend. Er kan in dat geval worden gekozen voor een andere verkoopmethode.

De koper, aan- en/of verkoopmakelaar en verkoper ontvangen realtime en via een automatische notificatie de intrekking in de programmatuur.

6 Biedlogboek

6.1 Vereisten aan de inhoud en verzending van het biedlogboek

Het biedlogboek is een digitale rapportage (overzicht) van alle automatisch gelogde stappen in het onlinebiedproces en biedt een overzicht van biedingen en wordt achteraf gedeeld, ongeacht de verkoopmethode. Het biedlogboek is gedateerd en vormvrij beschikbaar via de dataroom.

Het biedlogboek is voor de duur van een maand na afgifte beschikbaar voor kandidaat-kopers.

Het biedlogboek moet minimaal bevatten:

- het adres;
- de vraagprijs;
- de verkoopprijs (de hoogte van het bod waarmee het object wordt afgemeld);
- de verkoopmethode(n);
- de ingezonden biedingen;
- een samenvattingen van de onderhandelingen (indien van toepassing: biedingen kandidaat-koper en overeenstemming bod);
- een aanduiding van de koper;
- een datum en tijdsnotificatie van de toewijzing.

Biedingen moeten minimaal de volgende informatie bevatten:

- de gebruikerscode;
- een dichotome aanduiding van voorbehouden;
- een voorkeur voor oplevering (zoals: tijdstip, leeg/ontruimd);
- de aanduiding door wie het bod is ingevoerd.

Om privacy te waarborgen toont het biedlogboek geanonimiseerde persoonsgegevens.

OPMERKING De meest uitgebreide variant van het biedlogboek bevat alle details rondom transacties en handelingen die daaraan gekoppeld zijn. Deze variant kan op verzoek van en na beoordeling door een tuchtrechter worden opgevraagd.

6.2 Vrijgave van het biedlogboek

De verkoopmakelaar en/of verkoper moet binnen 24 h na het aflopen van de wettelijke bedenktijd de datum van de onherroepelijke koop doorvoeren in de programmatuur.

OPMERKING De wettelijke bedenktijd komt voort uit artikel 7.2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Als er geen (financierings)voorbehouden zijn, wordt de koop onherroepelijk op de eerste dag na afloop van de wettelijke bedenktijd. Op die dag wordt de koop doorgevoerd in de programmatuur.

Als er (financierings)voorbehouden zijn, die niet (tijdig) worden ingeroepen, wordt de koop onherroepelijk op de eerste dag na afloop van de laatste datum van de (financierings)voorbehouden. Op die dag wordt de koop doorgevoerd in de programmatuur.

Na het onherroepelijk worden van de koop ontvangen alle kandidaat-kopers realtime een automatische notificatie over de vrijgave van het biedlogboek.

Het onlinebiedlogboek is omwille van privacy alleen toegankelijk door middel van een persoonlijke inlogcode.

De programmatuur staat toe dat de kandidaat-koper het biedlogboek als pdf kan exporteren.

Na de vrijgave van het biedlogboek, blijft het digitale overzicht één maand inzichtelijk in de dataroom voor kandidaat-kopers en aankoopmakelaars.

De kandidaat-kopers die hun bod voortijdig hebben ingetrokken zijn uitgesloten van inzage in het biedlogboek.

6.3 Verzoek tot verwijdering

In lijn met de AVG kan een kandidaat-koper een verwijderingsverzoek indienen bij de verkoopmakelaar of de programmatuur. Hierbij worden alle herleidbare persoonsgegevens geanonimiseerd in de programmatuur, maar alle objectieve gegevens over het bod bewaard binnen de bewaartermijn.

Bijlage A (informatief)

Uitgangspunten voor de bescherming van kandidaat-kopers

In deze bijlage staan de uitgangspunten die door de werkgroep zijn opgesteld voor de ontwikkeling van deze NTA. Deze bijlage dient als achtergrond.

Tabel A.1 — Uitgangspunten voor de bescherming van kandidaat-kopers (wel doen)

uitgangspunten
Biedingen komen online binnen via het biedlogboek of worden door de aankoop- of verkoopmakelaar handmatig ingevoerd in het systeem.
Zorg ervoor dat er geen informatieongelijkheid is tussen verkoper en verkoopmakelaar. Beide partijen moeten beschikken over dezelfde informatie, tenzij anders overeengekomen tussen de verkoopmakelaar en verkoper.
Het realtime delen van binnengekomen biedingen. De verkoopmakelaar geeft een potentiële koper toegang tot een eigen persoonlijke omgeving om een bod op een woning te kunnen uitbrengen. De verkoopmakelaar ziet de dataroom.
Spelregels voor alle potentiële kopers zijn gelijk.
Alle biedingen worden in de programmatuur ingevoerd, ook biedingen na sluit.
Na afloop krijgen alle kandidaat-kopers inzage in het automatisch en geanonimiseerde biedlogboek. Ze worden hierop geattendeerd via een automatische notificatie.
Een kandidaat-koper of de aankoopmakelaar na overleg met de kandidaat-koper kan op elk moment een bieding intrekken, tenzij er overeenstemming is bereikt over het bod. De kandidaat-koper, verkoper en, indien relevant, de aan- en/of verkoopmakelaar ontvangen realtime een bevestiging van de intrekking via een automatische notificatie. Een ingetrokken bod blijft zichtbaar.
De kandidaat-koper kan zich nog terugtrekken zolang de koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd. Dit is wettelijk vastgelegd in het Verbintenissenrecht.
Gegevens van de kandidaat-kopers zijn geanonimiseerd in het biedlogboek wanneer dit wordt gedeeld met andere kandidaat-kopers.

Tabel A.2 — Uitgangspunten voor de bescherming van kandidaat-kopers (niet doen)

Uitgangspunten
Potentiële kopers mogen niet verplicht worden de woning te bezichtigen voordat zij kunnen bieden.
Potentiële kopers mogen niet verplicht worden zich te registreren voordat zij een woning kunnen bezichtigen.
Verkoopmakelaars mogen potentiële kopers niet verplichten om via een link in een uitnodigingsmail van de verkoopmakelaar te bieden.
Biedingen mogen niet worden gestimuleerd na sluiting van de biedronde.