

Protocol Transparant Bieden Woonruimte

Met ingang van 1 februari 2026 zijn alle NVM-leden verplicht het protocol van toepassing te laten zijn op hun dienstverlening bij verkoop van woonruimte, zoals omschreven in het protocol.

Het protocol is uitwerking van de NVM Erecode en is als bijlage daaraan toegevoegd.

Voorwoord

Inhoud

1. Onderwerp en toepassingsgebied

2. Begrippen

3. Biedproces

3.1 De vier verkoopmethoden

3.2 Gunnen bij biedtermijn

3.3 Biedingen na verstrijken biedtermijn of gunning

3.4 Verkoopinformatie

3.5 Biedformulier

4. Biedlogboek

5. Schriftelijkheidsvereiste

6. Persoonsgegevens

Voorwoord

Dit protocol is bedoeld om een transparant, eerlijk en betrouwbaar biedingsproces te bevorderen bij verkoop van woonruimte. Het sluit aan bij de afspraken die NVM samen met andere brancheorganisaties en het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft gemaakt in het Convenant 'Verbeterplan Vertrouwen in het koopproces'.

Het protocol geeft keuze uit vier verkoopmethoden. Daarbij is het verplicht gebruik te maken van een biedlogboek en een online platform/biedsysteem die aan specifieke eisen voldoen.

1. Onderwerp en toepassingsgebied

Dit protocol is van toepassing op de verkoopprocedure van een woning waaraan een particulier (consument) als bieder of koper kan deelnemen.

Wat onder de begrippen particulier en woning wordt verstaan is aangegeven onder 2.

Het protocol is *niet* van toepassing op:

- woningen die zijn verhuurd en als belegging in verkoop worden aangeboden aan de niet-particuliere markt;
 - woonboten en woonwagens;
 - stille verkoop en een onderhandse verkoop tussen bekenden;
 - 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.
- In de Opdracht tot Dienstverlening met de makelaar kan *op verzoek van de verkoper* in *individuele gevallen* om *zwaarwegende* redenen van dit protocol worden afgeweken. Dit wordt aan elke potentiële bieder kenbaar gemaakt.

2. Begrippen

Voor de toepassing van dit document wordt onder de volgende begrippen verstaan:

2.1 bieding

Een bod bestaande uit tenminste een prijs en eventuele voorwaarden, omschreven in artikel 3.5.

2.2 particulier

Een natuurlijk persoon die koop of verkoopt voor privédoeleinden en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (consument in de zin van art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).

2.3 onderhandse verkoop tussen bekenden

Verkoopproces dat exclusief plaatsvindt tussen partijen die elkaar al kenden voor aanvang van het verkoopproces, bijvoorbeeld vrienden, familie, kennissen of burens, waarbij geen andere (potentiële) bidders betrokken zijn.

2.4 onherroepelijke koop

Datum waarop de wettelijke bedenktijd en de overeengekomen voorbehouden van de koper of de verkoper verlopen zijn.

2.5 online platform/biedsysteem

Software waarvan het NVM lid gebruik maakt om het verkoopproces overeenkomstig dit protocol te laten plaatsvinden.

2.6 potentiële bieder

Geïnteresseerde in de te verkopen woning, met toegang tot het online platform/biedsysteem.

2.7 schriftelijk

Onder schriftelijk wordt verstaan zowel een fysieke vorm (zoals papier) als ook digitale media (online platform/biedingssysteem, SMS, e-mail, chatbericht etc.).

2.8 stille verkoop

Een verkoopprocedure waarbij de woning niet publiekelijk en/of open wordt geadverteerd en slechts een enkel persoon of een selecte groep personen door de verkopende makelaar op de hoogte wordt gesteld om een bod uit te kunnen brengen.

2.9 schriftelijkheidsvereiste

De wettelijke regeling betreffende de koop van een woning door een particuliere koper (zie voor toelichting onder 5).

2.10 woning

Een tot bewoning bestemde onroerende zaak zoals eengezinswoning, tweede of recreatiewoning, nieuwbouwwoningen zonder vaste prijs (in de zin van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek), objecten voor gemengd gebruik bijvoorbeeld wonen/bedrijfsruimte (mits hoofdbestemming wonen) en bouwgrond met bestemming wonen zonder vaste prijs. Hetzelfde geldt voor rechten waaraan deze woning is onderworpen, zoals o.a. een appartementsrecht, erfpachtrecht of vruchtgebruik.

3. Biedproces

3.1 Dit protocol kent vier mogelijke verkoopmethoden:

1. Inschrijving met biedtermijn.
2. Gesloten inschrijving met biedtermijn.
3. Open veiling met biedtermijn.
4. Bieden zonder biedtermijn (één op één onderhandelen).

Uitgangspunt is dat de verkoper de gestelde biedtermijn respecteert. De verkoper heeft niettemin het recht om de biedprocedure vóór de sluitingsdatum te annuleren en over te stappen naar een andere procedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders. Daarbij wordt aangegeven wat daarvan de reden is.

1. 'Inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem.

Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

2. 'Gesloten inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Gesloten inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn ook voor de verkoper en de verkopend makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopend makelaar. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

3. 'Open veiling met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Open veiling met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via een onlineplatform/ biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Alle biedingen zijn voor de verkoper, verkopende makelaar, (potentiële) bidders en indien van toepassing de aankoopmakelaar(s) zichtbaar in het online platform. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

4. 'Bieden zonder biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

3.2 Gunnen bij biedtermijn

Gunning

Ingeval sprake is van een biedtermijn met een sluitingsdatum worden na afloop de biedingen met de verkoper besproken. Waar nodig zal contact worden gezocht met de bidders om nadere uitleg te vragen over het bod. In geen geval wordt er informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de van andere bidders ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

De verkoper bepaalt of en aan wie de woning wordt gegund. De gunning wordt na afloop van de biedtermijn schriftelijk bekend gemaakt aan de gegunde partij. De overige bidders worden eveneens schriftelijk op de hoogte gesteld dat de woning aan een andere partij is gegund. Indien het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is, heeft de particuliere verkoper het recht om de gunning in te trekken. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle bidders.

Geen gunning

Indien geen gunning plaatsvindt, worden de bidders hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld, onder vermelding van de reden van de niet-gunning. Ook bij niet-gunning wordt er geen informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

3.3 Biedingen na de sluitingsdatum van de biedtermijn of gunning

Indien na de gunning of de sluitingsdatum nog een bieding wordt uitgebracht en de koopovereenkomst nog niet door beide partijen ondertekend is, wordt de verkoper op de hoogte gesteld van deze nieuwe bieding.

Alleen als het schriftelijkheidsvereiste dat toelaat (hieronder onder 5) kan de verkoper een nieuwe bieding in overweging nemen.

De verkoper heeft dan de onderstaande mogelijkheden:

1. **Nieuwe ronde met alle bidders**

Alle bidders, inclusief de nieuwe, krijgen een gelijke kans om vóór een nieuw vastgestelde sluitingsdatum een nieuw bod uit te brengen. Na afloop van de sluitingsdatum worden de biedingen met de verkoper besproken. Na dit overleg bepaalt de verkoper of en aan wie de woning wordt gegund dan wel met welke partij de verkoper verder in onderhandeling treedt.

Na afloop van een nieuwe ronde maakt de makelaar de uitkomst daarvan schriftelijk kenbaar aan alle bidders die hebben deelgenomen aan de nieuwe ronde.

2. **Nieuwe ronde met geselecteerde bidders**

Alleen de eerder gegunde partij en de nieuwe bidder krijgen een gelijke kans om vóór een nieuw vastgestelde sluitingsdatum een nieuw bod uit te brengen. Na afloop van de sluitingsdatum worden de biedingen met de verkoper besproken. Na dit overleg bepaalt de verkoper of en aan wie de woning wordt gegund dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

Na afloop van een nieuwe ronde maakt de makelaar de uitkomst daarvan schriftelijk kenbaar aan alle bidders die hebben deelgenomen aan de nieuwe ronde.

3. **Onderhandelen met nieuwe bidder**

Als er is gegund trekt de verkoper de gunning in en treedt in onderhandeling met de nieuwe bidder of accepteert de bieding van de nieuwe bidder. Dit wordt schriftelijk bekend gemaakt aan alle bidders. Als er nog niet is gegund kan de verkoper besluiten om de woning niet te gunnen aan een van de bidders die hebben deelgenomen gedurende de biedtermijn. Dit wordt schriftelijk bekend gemaakt aan alle bidders.

Vervolgens kan de verkoper in onderhandeling treden met de nieuwe bidder of het bod van de nieuwe bidder accepteren.

4. **Afwijzing bod nieuwe bidder**

De verkoper wijst de bieding af en gaat niet in op het bod van de nieuwe bidder.

Bij de verkoopmethode Bieden zonder biedtermijn (één op één onderhandelen) zijn de hierboven genoemde 2 tot en met 4 het meest passend.

In alle bovenstaande gevallen geldt dat ook de nieuwe biedingen worden geregistreerd in het online platform/biedsysteem, zoals hierboven beschreven.

3.4 Verkoopinformatie

De verkopende makelaar verstrekt via het online platform/biedsysteem voor de (potentiële) bidders relevante informatie over de te verkopen woning en de verkoopmethode.

Afhankelijk van de beschikbaarheid en relevantie kan deze informatie bijvoorbeeld omvatten:

- eigendomsbewijs;
- kadastrale kaart;
- meetrapport (volgens branche brede meetinstructie);
- WOZ-beschikking en andere gemeentelijke aanslagen;
- bouwkundige keuring;
- actueel energielabel;
- vragenlijst;
- lijst van zaken.

De verkoper en verkopende makelaar hebben een zorgplicht voor de juistheid en volledigheid van deze gegevens en de vermelding wanneer deze zijn toegevoegd.

(Potentiële) bidders en aankoopmakelaars registreren zich via het online platform/biedsysteem voor toegang tot het systeem.

De verkoper, (potentiële) bidders(s) en aankoopmakelaar(s) ontvangen van de verkopende makelaar een link naar de verkoopinformatie. Wanneer informatie verandert, worden zij hierover direct geïnformeerd.

De link naar de verkoopinformatie kan inactief worden voor (potentiële) bidders en aankoopmakelaars na toewijzing van de woning aan een bidder. Een kopie van verkoopinformatie blijft dan wel beschikbaar voor de verkoper, verkopende makelaar, koper en de eventuele aankoopmakelaar ten behoeve van het afronden van de verkoop van de woning.

3.5 Biedformulier

Het online platform/biedsysteem bevat een biedformulier, voor het doen van biedingen.

Het biedformulier bevat minimaal de volgende informatie over de woning:

- het adres;
- de prijsformulering, zoals: vraagprijs, richtprijs, bieden vanaf;
- de verkoopmethode en spelregels;
- 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 direct kenbaar worden gemaakt aan de (potentiële) bidders via een schriftelijke kennisgeving.

Biedingen worden gedaan via het online platform/biedsysteem. Als de bieder dit laat doen door de aankoop- of verkopende makelaar, wordt in het systeem bij de bieding vermeld dat het is ingevoerd door de aankopende resp. verkopende makelaar.

Het bod dient minimaal de volgende informatie te bevatten:

- het bod;
- de termijn of datum van aanvaarding;
- eventuele voorbehouden
 - o financieel
 - o bouwtechnische keuring:
 - o verkoop eigen woning;
 - o overige.

Een bieder ontvangt direct een schriftelijke bevestiging van het bod.

De verkoper en de verkopende makelaar ontvangen dit ook, tenzij:

- de biedingen zijn geregistreerd tijdens een gesloten inschrijving en/of
- de verkoper zich hiervoor heeft afgemeld.

Een bieder en de aankoopmakelaar namens de bieder, kunnen op elk moment een bod intrekken, tenzij overeenstemming is bereikt over het bod.

Daarnaast geldt de wettelijke bedenkttermijn waarbinnen de koop door de particuliere koper kan worden ontbonden.

De bieder, aankoopmakelaar, verkoper en verkopend makelaar ontvangen direct een schriftelijke bevestiging van de intrekking. In het onlineplatform/biedsysteem wordt de intrekking bij het bod vermeld.

4 Biedlogboek

Het biedlogboek is een digitale rapportage (overzicht) van alle (automatisch en chronologisch) vastgelegde stappen in het onlinebiedproces en biedt een overzicht van de biedingen.

Het biedlogboek bevat minimaal:

- het adres;
- de vraagprijs;
- de verkoopprijs (de hoogte van het bod waarmee het object wordt afgemeld);
- de verkoopmethode(n);
- de ingezonden biedingen;
- een datum en tijdsaanduiding van de toewijzing.

Het biedlogboek (automatisch samengesteld door het platform en niet aanpasbaar) is vanaf het onherroepelijk worden van de koop, gedurende een maand beschikbaar en opvraagbaar voor alle bidders, ongeacht de verkoopmethode. Direct na het onherroepelijk worden van de koop ontvangen alle bidders een schriftelijk bericht over de beschikbaarheid van het biedlogboek. Om privacy te waarborgen toont het biedlogboek aan bidders uitsluitend geanonimiseerde persoonsgegevens.

Bidders die hun bod voortijdig hebben ingetrokken zijn uitgesloten van inzage in het biedlogboek.

De verkoper kan verkopende makelaar verzoeken het biedlogboek niet of niet meer beschikbaar te stellen aan bidders die door de verkoper niet als een realistische bidder worden aangemerkt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een niet-realistisch bod wordt uitgebracht en/of er sprake is van misbruik van het biedlogboek. De verkopende makelaar informeert de betreffende bidder (of zijn makelaar). Deze ontvangt op verzoek een onderbouwing van dit besluit.

5. Schriftelijkheidsvereiste koop van een woning

Particuliere koper

Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd (artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek) zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door koper en verkoper is ondertekend, is de koop niet bindend voor de particuliere koper.

Particuliere verkoper

Volgens de rechtspraak is ook een *particuliere* verkoper pas gebonden aan de koop door de particuliere koper als er sprake van een koopovereenkomst die beide partijen hebben ondertekend. Een particuliere verkoper kan tot dat moment nog terugkomen op de aanvaarding van een bod of een gunning aan een particulier koper. Een (schriftelijke) bevestiging van de mondelinge overeenstemming of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Een verkoper kan zich *niet* beroepen op het schriftelijkheidsvereiste als hij geen particuliere verkoper is of de koper geen particulier is.

6 Persoonsgegevens

Persoonsgegevens die in het kader van het biedproces worden verwerkt, worden behandeld overeenkomstig de privacyverklaring van de verkopende makelaar.

Deze verklaring beschrijft onder meer de doeleinden van de verwerking, de bewaartermijnen en de rechten van betrokkenen (waaronder het recht op verwijdering). De privacyverklaring is te vinden op de website van de makelaar.