

Uitleg in 't kort

Info over FED-net.eu: ga naar www.FED-net.eu > Uitleg & Formulieren > Uitleg in 't kort | En français>>>

Het systeem van Objectie Vermarkting* staat volledig uitgeschreven in het geijkte document van de CODEX FED-net.eu.

* Voor verkoop, en ook voor : verhuring huur-koop erfpacht opstal landpacht enz.

FED-net.eu stelt dit systeem ter beschikking van iedereen : gratis en gemakkelijk te gebruiken.

FED-net.eu wekt niet zoals een standaard vastgoedkantoor ... dat zelf een koper* zoekt, maar FED-net federeert ¹ via haar open netwerk, welk vrij toegankelijk is, alle professionelen** met diverse beroepen en van alle lokaliteiten, die rechtstreeks of onrechtstreeks te maken hebben met vastgoed van allerlei aard ... die zelf kopers* hebben. FED-net.eu onderhandelt niet tussen de personen van de verkoper* en de koper* volgens de standaard manier. FED-net.eu zoekt zelfs zelf geen bidders ... FED-net.eu ontwikkelt en onderhoud 'een netwerk van professionelen***' met een onbeperkte reikwijdte, en het zijn al die professionelen die een goed-in-aanbod aan hun geïnteresseerde klanten voorstellen en als bieder aanbrenge, of zij zoeken via hun eigen portefeuille, hun eigen methoden, hun eigen middelen en relaties.

** Deze professionelen zijn Erkende Vastgoedmakelaars, Notarissen, Landmeters, Advocaten, Boekhouders, Financiële en andere adviseurs, die bekwaam zijn om aan hun klanten bij te staan naar aanleiding van biedingen inzake Objectief Marktaanbod van onroerende goederen.

Iedere professioneel die hiervoor over een verzekering beschikt, die kan een registratiecode van FED-net.eu aanvragen. Registratie gebeurt en blijft gratis, en zonder de verplichting dat die professioneel lid is van een beroepsvereniging.

Enkel zo'n geregistreerde professioneel mag maar moet niet, op zijn website, e-mailen en geschriften, en andere, de vermelding aanbrenge "Erkend deelnemer van FED-net.eu"
of Erkend deelnemer van FED-net.eu voor Objectieve Verkoop e.a. Vermarkting'
+ het logo van FED-net.eu.

Het systeem van Objectieve Verkoop* werd in 1998 bedacht door Mr Jacques THIEBAUT VAN ROYEN (°1953, jurist, econometrist – ere-Rechter en ere-Advocaat ²), als 3° manier van verkopen* van vastgoed ... 1998 toen internet nog in zijn kinderschoenen stond.

Tot 1998 was er maar alleen sprake van 2 manieren van verkopen van vastgoed, namelijk:

- (1) 'verkoop uit de hand' (door onderhandeling van één persoon tot één persoon), en
- (2) 'openbare verkoop met recht van hoger opbod' (waarbij één persoon na één persoon bieden kan t.o.v. een notaris).

Aanvankelijk was deze 3° manier

- (3) 'Objectief Verkoop*' genaamd, enkel bruikbaar voor overheden en publiek vastgoed.

Door de evolutie van de tijd en het denken ... is dit systeem bruikbaar geworden zowel voor overheden en *quasi*-overheden, als voor private personen en rechtspersonen, en dit zowel voor privaat als voor publiek vastgoed.

Na 1998, in het kielzog van het systeem van Objectieve Verkoop, werden er nog diverse online systemen uitgetest... zonder veel succes ... omdat die andere systemen enkel maar een 'biedsysteem inhouden over internet waarbij één persoon na één persoon per computer bieden kan" ... en deze niet openstonden / openstaan voor alle en diverse beroeps-professionelen**.

Wat het historisch bewezen ³ succes van de Objectieve Verkoop verzekert, en waar dit systeem uniek in is, is:

1° Bij FED-net.eu gaat het niet over zomaar direct en louter technisch een alleenstaande persoon te laten kunnen 'bieden over internet',

... maar, bij FED-net.eu gaat het over ééerst de professionele raadgevers met bidders te vinden, e.a. bidders grenzeloos te vinden ... die bij het bieden achteraf hun klant zelf bijstaan als eigen en zelf gekozen vertrouwenspersoon (en die bijstand is gratis).

2* FED-net.eu zoekt niet naar 'één na één persoon' ofte naar 'bidders die met bekendmaking van hun identiteit zelf en in persoon-zonder-raadgever' bieden (zonder vertrouwenspersoon aan hun zijde)

... maar, FED-net.eu zoekt via haar onbeperkt netwerk bij uiteenlopende groepen van professionelen**, naar professionelen die aan hun klanten anoniem laten bieden in alle rust en voorzien van alle professionele hulp.

¹ "Federeert" = bij middel van een verdrag (de CODEX FED-net.eu), het maken van een verbond, waarbij verwante mensen (*dito* professionelen**), samensmelten door aan deze de synergetische mogelijkheden en middelen tot samenwerking te leveren.

² Meer op www.TVR.be.

³ Zie voor concreet behaalde resultaten op www.FED-net.eu > Resultaten.

3° FED-net.eu stelt de voorwaarden en modaliteiten van het goed en de aangeboden transactie vooraf duidelijk en volledig en schriftelijk vast (in het FED-net-dossier met Annexes) ... zodat iedereen alles vooraf weet en dit achteraf niet meer kan veranderd worden, en iedereen alle aspecten vooraf en rustig kan overdenken en grondig onderzoeken (daarbij geholpen door hun professioneel)
 ... en op die manier is het aangeboden goed (het object) voor iedereen hetzelfde, en wordt de aangeboden actie onbegrensd bekend gemaakt, en heeft iedereen (elk subject) dezelfde en gelijke kansen om te kunnen kopen*.

Dit voorgaande is bekeken uit de koper-kant*.

En er is ook de verkoper-kant* ... **iedereen kan aan FED-net.eu vragen om een Objectieve Vermarktning toe te passen**

- 1° Een verkoper* kan direct en zelf handelend in eigen persoon, opdracht tot toepassing van het systeem geven ... waarbij FED-net.eu een professionele consultant aan de zijde plaatst van die persoon (en dit is gratis)
- 2° Een verkoper kan zelf aan diens professioneel** vragen om dit systeem toe te passen ... waarbij die professioneel in dezelfde positie blijft om zijn klant bij te staan, als wanneer deze alleen zou handelen.
- 3° Iedere professioneel (van welke beroepsgroep dan ook) kan direct en zelf opdracht tot toepassing van het systeem geven aan FED-net.eu ... waarbij die professioneel in dezelfde positie blijft om zijn klant bij te staan.

Het plan van aanpak ...

Van zodra er aan FED-net.eu een deugdelijk opdracht gegeven wordt, en deze kan aanvaarden, gebeurt er het hierna volgende.

- FED-net.eu verzamelt alle stukken en gegevens die de opdrachtgever in eigen bezit heeft ... de opdrachtgever moet verder zelf niets te doen.
- FED-net.eu vraagt zelf aan derden alle stukken en gegevens die de opdrachtgever niet in eigen bezit heeft,
- FED-net.eu zoekt bovendien zelf nog alles op, wat nodig en nuttig is in het verleden en het heden, plus wat het aanbod interessant kan maken naar de toekomst toe,
- FED-net.eu stelt de experten aan die ter plaatse komen en alle technische en andere vaststellingen doen en in geschrift of attesten-volgens-de-wet stellen ... en zo bekomt FED-net.eu de full-informatie,
- FED-net.eu maakt van dit alles het FED-net.eu-dossier met Annexes ... in ontwerp ontwerp welk naar de opdrachtgever gaat ter aanpassing en goedkeuring ... en zo ontstaan diens éézijdige verkoop*-belofte

N.B.:

- de opdrachtgever blijft heer en meester over de voorwaarden en de modaliteiten van diens aanbod, welke de opdrachtgever te allen tijde nog kan aanpassen (zolang er geen bindend bod bij FED-net bekend is gemaakt),
- de opdrachtgever kan indien zelf gewenst, te allen tijde om redenen die hem/haar eigen zijn, ook "anders handelen" volgens de CODEX FED-net.eu.
- van zodra FED-net.eu de stukken goedgekeurd door en van de opdrachtgever terugontvangt, plaatst FED-net.eu alles publiekelijk op de website, en doet FED-net.eu de publicatie op de meest geschikte wijze plus over internet naar alle professionelen* en mogelijke anderen,
- FED-net.eu stelt alle formulieren om een bod te doen ter beschikking op de website,

en

- iedere persoon of rechtspersoon kan gratis via diens zelf gekozen professioneel* en vertrouwenspersoon een bod uitbrengen (dit is dan een éézijdige koop*-belofte) ... waarbij er het tijdsverloop gaat in maximum 2 aftelperioden en 3 fases:

1° periode van open biedingen		2° periode van gesloten biedingen
1° fase nodig tot inloop	2° fase	3° fase
standaard 20 werkdagen	standaard 5 werkdagen	standaard 5 werkdagen

een open bod tijdens de 1° periode (open = waarvan de geboden prijs direct bekend gemaakt wordt op de website) aan minstens de instelprijs ... doet de termijn van de 2° fase lopen

... komt er geen ander open bod aan minstens de instelprijs tijdens de 1° periode, dan is het meteen afgelopen.

... komt er wel een ander open bod aan minstens de instelprijs tijdens de 1° periode, dan volgt de 2° periode (d.i. de 3° fase) lopen volgend op/nà afloop van de 1° periode ... en dan kan iedereen (ook zij die geen open bod hebben ingediend) de voor henzelf beste prijs bieden in een gesloten bod (gesloten = in gesloten omslag, waarvan de geboden prijs bekend gemaakt wordt op de website nà de opening van die gesloten biedingen).

... nà afloop van de 2° periode, in voorkomend geval, wordt de plaats en het uur op de website publiek bekend gemaakt voor iedereen ... daar en dan worden in publieke zitting, waarop iedereen mag aanwezig zijn, de gesloten biedingen geopend, de geboden prijzen geproclameerd, de formulieren afgestempeld en wordt een proces-verbaal opgesteld ... en er is geen recht van opbod ofte niemand kan nog een hogere prijs uitbrengen.

ten slotte

- wordt het in rang hoogste bod weerhouden tot verdere afhandeling ... moment waarop de tussenkomst van FED-net.eu en de bijgaande actoren voltooid en afgelopen is,
- en dan wordt alles overhandigd aan de notaris(sen) van de betrokken partijen die de actie finaliseren (zonder FED-net.eu).

Niets is kosteloos ... sommige dingen zijn wel gratis.

De verkoper* betaalt “niets” aan FED-net ... want het is de koper* die de FED-net-onkosten betaalt.

De verkoper* betaalt in voorkomend geval, zelfs geen rouw-kosten noch dossierrecht

De standaard FED-net-onkosten die toepassing kennen tenzij anders overeengekomen in functie van allerlei mogelijke omstandigheden, die staan ingeschreven in de CODEX FED-net.eu.

FED-net.eu betaalt met de ontvangen FED-net-onkosten alle professionele actoren en experts die aan het systeem zelf succesvol hebben meegewerkt.

De professioneel** die beroep doet op het systeem én zijn klant daarbij succesvol diensten verleend, die bekomt zo ook van FED-net.eu een vergoeding.

Iedere tipgever die een verkoper helpen kan, die bekomt zo een vergoeding als contact-maker.

- De professioneel** die een bieder bijstaat wiens bod finaal wordt weerhouden, die bekomt alzo van FED-net.eu een vergoeding
- De professioneel** wiens klant niet wordt weerhouden, die bekomt weliswaar geen vergoeding noch uit de FED-net.eu-onkosten, noch vanwege hun klant zelf ... net zoals dit het geval is voor een vastgoedmakelaar of een notaris of andere pro, die geen aanspraak maakt op een vergoeding in dezelfde omstandigheden ... maar die geniet wel van notoriteit-winst, portefeuille aangroei, en die kan altijd aan die niet weerhouden bieder een andere goed verkopen.

Heeft u vragen ... menselijke aanpak geniet onze voorkeur

wij zijn slechts op één telefoontje van u verwijderd > +32 (0)477 65 70 87

Zie ook:

CODEX FED-net.eu

Uitleg in 't kort

Hoe iets aanbieden (verkopen e.a.*) > opdracht-formulieren

Hoe op iets bieden (kopen e.a.*) > bod-formulieren

* ook voor:

verhuren huurkoop opstal erfpacht pacht enz.