

## **Voorwaarden en Tarieven AWHoreca Makelaars**

### **Van toepassing op (opdrachten tot-) dienstverlening, adviezen en taxaties (per 1 januari 2012)**

De teksten van de Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (februari 2011 vastgesteld) zijn van toepassing op en naast de Voorwaarden en Tarieven AWHoreca Makelaars.

#### **Algemeen**

1. Alle vermelde (inclusief bijlage(n)) courtage- en overige tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting/BTW.
2. Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt € 185,= (indien het hanteren van een uurtarief is overeengekomen of in voorkomende gevallen).
3. De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een lopende opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 10% van de courtage (berekend aan de hand van de laatst gehanteerde vraagprijs) maar bedraagt tenminste € 950,=. Een opdracht tot dienstverlening bij verhuur, waarbij de courtage mede afhankelijk is van de duur van de te sluiten huurovereenkomst wordt in dit verband gerekend als een opdracht tot verhuur voor vijf jaar. Volgt uit de opdracht een beoogde duur van minder dan vijf jaar en is die duur redelijkerwijs te bepalen, dan wordt van die duur uitgegaan.
4. De betalingstermijn van alle door AWHoreca Makelaars opgestelde declaraties is 7 dagen na dagtekening.
5. Algemene voorwaarden en betalingstermijnen van opdrachtgevers worden uitgesloten en zijn niet van toepassing op werkzaamheden en declaraties van AWHoreca Makelaars.
- 6-10. vervallen.

#### **Tarieven bij koop en verkoop**

11. In geval van overeenkomsten van koop en verkoop van onroerende zaken wordt bij verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als is bepaald in Courtagetarieven punt 1 en bij koop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als is bepaald in Courtagetarieven punt 4, in beide gevallen met inachtneming van de hieronder vermelde regels.
12. Onder koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper en verkopers als zodanig overeenkomen. Over de kosten en rechten die op de overdracht vallen (zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten) wordt geen courtage berekend. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.
13. Indien er tussen de periode van het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst en de leveringsdatum een langere periode ligt dan 6 maanden, dan is de makelaar gerechtigd om de courtagenota na 3 maanden na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst bij opdrachtgever in te dienen. Koper dient de nota binnen de gestelde betalingstermijn te voldoen.
14. Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de verkoopprijs bestaat uit een lijfrentevergoeding wordt de courtage berekend over de waarde welke aan

- de onroerende zaak wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.
15. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom tezamen dan wel de verwachte, uit de overeenkomst blijkende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.
  16. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond, wordt de courtage berekend over de koopsom, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en makelaar afspreken dat de courtage vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.
  17. Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
  18. Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerende zaak of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
  19. Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap, wordt de courtage berekend over de verhandelde fractie in de verkoopwaarde van de (on-)roerende zaak van de vennootschap, maar minimaal over de boekwaarde van de betreffende roerende- en/of onroerende zaken, vermeld op de overnamebalans die bij levering van de aandelen wordt vastgesteld, zonder aftrek van de passiva e/o het eigen vermogen op dezelfde overnamebalans.
  20. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten:
    - van ruilkoop; van huurkoop; van koop en verkoop op afbetaling; van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht);
    - tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal met dien verstande dat de courtage wordt berekend als volgt: bij ruilkoop over de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende zaken;
    - bij huurkoop en koop en verkoop op afbetaling en bij een niet of niet zonder meer tot eigendomsoverdracht verplichtende koop en verkoop, over de koopsom;
    - bij het vestigen van een recht van erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.
  21. a. Indien er roerende zaken (in de vorm van meubilair, stoffering, interieur en inventaris) of vermogensrechten/immateriële activa (bijvoorbeeld goodwill) worden verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en/of aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage in rekening gebracht over de gehele koopsom van deze zaken en vermogensrechten, zoals vermeld in Courtagetarieven punt 2.  
b. Op artikel 21.a zijn tevens artikelen 12, 19 en 20 van toepassing, waarbij in de plaats van "onroerende", "roerende" gelezen dient te worden. Bij artikel 20

dient in dat geval te worden toegevoegd dat ook de overeenkomst tot verhuur (pacht) wordt gelijkgesteld met koop en verkoop.

### **Tarieven bij huur en verhuur**

22. Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel 24 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.
23. Onder huursom wordt verstaan de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de huursom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
24. De in artikel 22. bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar wordt de courtage berekend conform het percentage genoemd in Courtagetarieven onder 3.
25. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar behalve in het kader van de in artikel 24 bedoelde kortingsregeling. Overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor korter dan vijf jaar die voorzien in verlenging door optie of anderszins, worden voor de berekening van de courtage beschouwd als overeenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar of zoveel minder als overeenstemt met een in de overeenkomst voorziene einddatum. In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage.
26. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
  - pachtovereenkomsten;
  - huur-ruilovereenkomsten;
  - overeenkomsten tot ingebruikgeving;
  - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
  - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.
27. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolg artikel 24 verschuldigde bedrag. Onder wederinhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object, voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode.
28. Niet van toepassing.
29. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mee worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze zaken overeengekomen huurprijs. Worden de zaken mee gekocht en/of verkocht of worden vermogensrechten op derden overgedragen, dan wordt de courtage berekend zoals vermeld onder punt 2 van Courtagetarieven.

30. Niet van Toepassing
31. Niet van Toepassing
32. Niet van Toepassing
33. Indien opdrachtgever en de makelaar overeen zijn gekomen tot diensten bij verkoop van de onroerende zaak, zal tevens courtage zijn verschuldigd door opdrachtgever indien besloten wordt tot verhuur van de onroerende zaak. Indien opdrachtgever en de makelaar overeen zijn gekomen tot diensten bij verhuur van de onroerende zaak zal tevens courtage zijn verschuldigd door opdrachtgever indien besloten wordt tot verkoop van de onroerende zaak.
34. Indien de makelaar een kandidaat heeft voor het object die redelijkerwijs door opdrachtgever aanvaardbaar is (zonder voorbehouden en meetbaar aan de bodemprijs en/of verwachte opbrengst van de makelaar) en de opdrachtgever besluit op dat moment niet te willen verkopen, cq verhuren, dan is hij aan de makelaar 75% van de courtage verschuldigd, met een minimum van € 2.500,= exclusief BTW.
- 40-50. Niet van Toepassing

### **Tarieven bij taxatie**

51. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
52. Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel III.1 van de Algemene Voorwaarden NVM, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel 2. Van een verderstreckende opdracht is onder meer sprake als het getaxeerde uitgebreid dient te worden beschreven of opgemeten, marktgegevens moeten worden weergegeven en geanalyseerd, het waardeoordeel nader moet worden toegelicht, de gevonden waarde aan de hand van één of meer methodieken moet worden verantwoord, berekeningen moeten worden gemaakt ten aanzien van de vermoedelijke kosten in verband met de onderhoudstoestand of verbouwing, beschouwingen moeten worden gegeven omtrent diverse gebruiksmogelijkheden of toekomstverwachtingen.
53. Het tarief wordt, tenzij artikel 54 of 55 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde volgens de punten 5 t/m 10 van de Courtagetarieven.
54. Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief berekend naar de getaxeerde huurwaarde op jaarbasis volgens punt 7 van de Courtagetarieven. Indien in het kader van een dergelijke taxatie een toetsing plaatsvindt aan van overheidswege vastgestelde normen kan het tarief in verband met de daarmee samenhangende werkzaamheden worden verhoogd met een honorarium overeenkomstig artikel 2 voor die werkzaamheden.
55. Bij taxatie van de herbouwwaarde, al dan niet in verband met artikel 7.960 BW (Voormalig artikel 275 van het Wetboek van Koophandel), is het tarief gelijk aan artikel 53 vermelde. Vergt de taxatie in verhouding tot de gebruikelijke gang van zaken meer tijd, aandacht of inspanning, dan kan in verband daarmee naar redelijkheid een extra bedrag worden overeengekomen.
56. Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.

57. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van de gehele onroerende zaak.
58. Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
59. Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen) wordt het tarief berekend over het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en makelaar afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.
60. Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening gebracht.
61. Heeft de opdracht betrekking op meer dan één soort waarde, of is het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk tevens andere soorten waarden te beoordelen en worden deze oordelen in het rapport vermeld, dan wordt het tarief berekend overeenkomstig de hoogste uitkomst van de tariefberekening over de verschillende waarden. De herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband wordt het tarief berekend naar de onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.
62. Bij hertaxatie binnen drie jaar (bij een taxatie ten behoeve van de jaarrekening binnen vijf jaar) wordt 65% van het tarief (met een minimum van € 950,=) in rekening gebracht
63. Niet van toepassing.
64. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel 2.
65. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde wordt gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.
66. Voor het uitvoeren van taxatie- en advieswerkzaamheden wordt een voorschotnota verzonden. Met de taxatiewerkzaamheden wordt gestart zodra het bedrag op onze rekening is bijgeschreven
- 67-70. Gereserveerd

### **Tarieven bij onteigening**

71. Voor het verlenen van diensten met betrekking tot -eventueel te verwachten- onteigening gelden de tarieven, vastgesteld door de afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM binnen het gebied waar het betreffende onroerende goed zich bevindt.
- 72-80. Gereserveerd

### **Tarieven bij beheer/vastgoedmanagement**

- 81-87. Op aanvraag.

## TARIEVEN AWHORECA MAKELAARS (per 1 januari 2012)

### **Inzake verkoop/aankoop/verhuur/huur.**

#### 1. Courtage te berekenen over de (ver-)koopsom: onroerende zaken:

	tot	€ 750.000,=	2.0% met een minimum van € 5.000,=
€ 750.000,=	tot	€ 2.500.000,=	€ 15.000,= + 1.75% over het meerdere boven € 750.000,=
€ 2.500.000,=	tot	€ 5.000.000,=	€ 45.000,= + 1.50% over het meerdere boven € 2.500.000,=
meer dan		€ 5.000.000,=	op aanvraag

#### 2. Courtage te berekenen over de (ver-)koopsom: roerende zaken/inventaris/goodwill:

	tot	€ 50.000,=	€ 5.000,=
€ 50.000,=	tot	€ 150.000,=	€ 5.000,= + 6,0% over het meerdere boven € 50.000,=
meer dan		€ 150.000,=	€ 11.000,= + 5,0% over het meerdere boven € 150.000,=

#### 3. Huur en verhuur: onroerende zaken:

Courtage te berekenen over de gemiddelde huursom:

	tot	€ 500.000,=	16% met een minimum van € 5.000,=
meer dan		€ 500.000,=	€ op aanvraag

#### 4. Aankoopopdracht

	tot	€ 500.000,-	€ 1.950,= + een nader overeen te komen succesfee.
meer dan		€ 500.000,-	€ 3.250,= + een nader overeen te komen succesfee.

### **Inzake taxaties.**

#### 5. Taxatietarief te berekenen naar de getaxeerde waarde: onroerende zaken:

	tot	€ 500.000,=	0.2% met een minimum van € 950,=
€ 500.000,=	tot	€ 2.500.000,=	€ 950,= + 0.175% over het meerdere boven € 500.000,=
€ 2.500.000,=	tot	€ 5.000.000,=	€ 4.450,= + 0.150% over het meerdere boven € 2.500.000,=
meer dan		€ 5.000.000,=	op aanvraag

#### 6. Taxatietarief te berekenen naar de getaxeerde waarde: roerende zaken/goodwill:

		€ 50.000,=	€ 950,=
€ 50.000,=	tot	€ 250.000,=	€ 950,= + 0.6% over het meerdere boven € 100.000,=
€ 250.000,=	tot	€ 500.000,=	€ 2.150,= + 0.5% over het meerdere boven € 250.000,=
meer dan		€ 500.000,=	€ 3.400,= + 0.3% over het meerdere boven € 500.000,=

#### 7. Taxatietarief te berekenen naar de getaxeerde waarde: huurwaarde:

	tot	€ 50.000,=	2.0% met een minimum van € 950,=
€ 50.000,=	tot	€ 250.000,=	€ 950,= + 1.75% over het meerdere boven € 50.000,=
meer dan		€ 250.000,=	€ 4.500,= + 1.50% over het meerdere boven € 250.000,=

#### 8. Combinatietarief : taxatie onroerende zaken in combinatie met roerende zaken:

	tot	€ 500.000,=	€ 1.450,=
€ 500.000,=	tot	€ 2.500.000,=	€ 1.450,= + 0.2% over het meerdere boven € 500.000,=
meer dan		€ 2.500.000,=	€ 5.450,= + 0.175% over het meerdere boven € 2.500.000,=

#### 9. Minnelijke waarderingen:

Minnelijke waarderingen zijn taxaties welke worden uitgevoerd in overleg met de Belastingdienst. Voor deze taxaties is het tarief van toepassing zoals vorenstaand vermeld onder 4 tot en met 7.

Besprekingen die aanvullend op deze taxatie worden gevoerd (met taxateur Belastingdienst, accountant e.d.) worden gedeclareerd op basis van een uurtarief van € 185,=.

#### 10. Huurwaarde taxatie conform art. 7:303 BW e.v.:

Een Huurwaarde taxatie conform art. 7:303 BW e.v wordt uitgevoerd conform de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en dient als basis voor een mogelijke huurprijsherziening. Gezien de complexiteit van dit soort taxaties (vergelijkingsobjecten e.d.) wordt per opdracht een specifieke offerte gemaakt.

**Overige dienstverlening.**

11. Uurtarief:

Werkzaamheden welke buiten het kader van bovenstaande tarieven vallen worden op basis van een offerte gedeclareerd tegen een uurtarief van € 185,=.

**Algemeen.**

12. Advertentie- en Reiskosten

De reiskosten bedragen € 0,55 per kilometer; bijzondere kosten (veerboten/tol) e.d. worden apart in rekening gebracht. Gemaakte advertentiekosten (waaronder vermeldingen in dag- en weekbladen, internet-listings, uit te geven magazines in eigen beheer en verkoop-/projectborden e.d.) komen voor rekening van de opdrachtgever.

13. Kadastrale kosten en Gemeentelijke leges

Bij taxaties wordt voor kadastrale recherche per gerechercheerd perceel € 15,= in rekening gebracht. Voor gemeentelijke leges e.d. wordt per object een bedrag van € 85,= in rekening gebracht.

14. Verkoopkosten

Bij verkoop van een object wordt voor het laten maken van een professionele fotoreportage, het samenstellen van een verkoopmemorandum en het opnemen van het object op meerdere websites een eenmalig bedrag van € 625,= in rekening gebracht.

**Alle bovenvermelde bedragen zijn exclusief BTW.**

**Deze tarieven horen bij/zijn onderdeel van de Voorwaarden en Tarieven AWHoreca Makelaars (per 1 januari 2012).**