



De Algemene Voorwaarden & Tarieven Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, behoudens wijzigingen in deze voorwaarden & tarieven welke door beide partijen uitdrukkelijk en schriftelijk dienen te zijn bevestigd.

In de Algemene Voorwaarden & Tarieven Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die de opdracht verstrekt en onder opdrachtnemer: Zuiver Almere Vastgoedadviseurs B.V. Uitsluitend Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. geldt tegenover opdrachtgever als opdrachtnemer. De artikelen 7:404, 7:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek blijven buiten toepassing.

Artikel 1

Algemene bepalingen

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden & Tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.
- 1.2 Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
- 1.3 In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één (rechts)persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. verschuldigd zijn.
- 1.4 In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel 2.3.2 is van overeenkomstige toepassing.
- 1.5 Vorderingen wegens verschuldigd honorarium, verschotten en andere gemaakte kosten zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. anders overeenkomen. Opdrachtgever en Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Verschotten en overige kosten kunnen middels tussentijdse afrekening aan opdrachtgever worden gefactureerd.
- 1.6 De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijke betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van haar vorderingen maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (artikel 6:120 BW). Deze aansprakelijkheid voor inningskosten en verschuldigdheid van rente vervalt, indien en voorzover dit wordt beslist bij uitspraak van een rechter, in samenhang met diens oordeel dat het door Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. aan honoraria, verschotten of onkosten in rekening gebrachte bedrag niet verschuldigd is.
- 1.7 Bij het inschakelen van derden zal Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.
- 1.8 Gereserveerd.

Artikel 2

Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

2.1 Opdracht

- 2.1.1 Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed en het verlenen van overige advieswerkzaamheden.
- 2.1.2 Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties/adviezen met betrekking tot onroerend goed.
- 2.1.3 Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht onder meer de volgende diensten ter beschikking:
- bespreking van en advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - inschatting van de waarde(n) van het desbetreffende onroerend goed;
 - besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 - advies over en het voeren van onderhandelingen;
 - begeleiden bij de afwikkeling.
- 2.1.4 Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed terzake waarvan zij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Zodra uit een lopende opdracht voortvloeit dat Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan zij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. terzake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers terzake geen keuze kunnen maken, is Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. bevoegd om te kiezen.
- 2.1.5 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever. Aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.
- 2.1.6 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. bij het vervullen van haar opdracht kunnen belemmeren of haar activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V., behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V.

2.1.7 Indien een opdrachtgever aan verschillende opdrachtnemers opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze opdrachtnemers overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met één of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

2.1.8 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Deze eindigt onder meer door:

- vervulling;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V.

Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst tot stand is gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet haar uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:

- de onder artikel 2.1.6, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
- verstoring van de relatie tussen Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.3. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in 2.2.2.

2.1.9 Indien de opdrachtgever besluit het object wederom in eigen gebruik te nemen of aan een aan hem gelieerde onderneming in gebruik te geven is de opdrachtgever courtage verschuldigd.

2.1.10 Gereserveerd.

2.2 Courtage

2.2.1 De opdrachtgever is aan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht (bijv. verkoop in plaats van verhuur of verhuur in plaats van verkoop). Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door Almere Vastgoed Adviseurs B.V. verleende diensten.

- 2.2.2 De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar het gevolg is van handelen in strijd met artikel 2.1.6 of de overeenkomst tot stand komt met kandidaten die reeds bekend waren tijdens de opdrachtperiode. Dit wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het geval te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen twaalf maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van twaalf maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
- 2.2.3 Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van één der partijen of om andere reden niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. op courtage onverlet.
- 2.2.4 Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de opdracht en ongeacht of de overeenkomst tijdens de looptijd van de opdracht dan wel na het einde daarvan tot stand komt. Het bedrag wordt bepaald door hetgeen Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. en de opdrachtgever zijn overeengekomen.
- 2.2.5 Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door de opdrachtgever meewerken aan een handeling als gevolg waarvan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.
- 2.2.6 Over de kosten verbonden aan de totstandkoming en de uitvoering van een overeenkomst, zoals notariële kosten en overdrachtsbelasting, is geen courtage verschuldigd. De verschuldigdheid en het bedrag van de courtage worden niet beïnvloed door hetgeen de partijen bij de overeenkomst daaromtrent onderling overeenkomen.
- 2.2.7 Ingeval Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. door toedoen van haar opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag zij courtage in rekening kan brengen, heeft zij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
- 2.2.8 De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.
- 2.2.9 Gereserveerd.

2.3 Kosten

- 2.3.1 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. tevoren met haar opdrachtgever overleg te plegen. Eén en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
- 2.3.2 Onverminderd het in artikel 2.3.1 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding is, behoudens andere afspraak, gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 1.000,00, te vermeerderen met BTW. Zie overigens het bepaalde in artikel 5.

- 2.3.3 Opdrachtgever en Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel 2.3.2 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 2.3.4 Indien Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. ingevolge het bepaalde in artikel 2.1.4 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.
- 2.3.5 Gereserveerd.

Artikel 3

Taxatie

- 3.1 Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
- 3.2 Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel al dan niet rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht. Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). De opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
- 3.3 Bij een opdracht aan meer opdrachtnemers gezamenlijk brengen zij gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de opdrachtnemers er niet in tot gezamenlijke conclusies te komen, dan treden zij in overleg met de opdrachtgever omtrent het uitbrengen van een rapport waarin hun uiteenlopende conclusies voorkomen.
- 3.4 Gereserveerd.

Artikel 4

Overige voorwaarden

- 4.1 Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter.
- 4.2 In geval van een collegiale-opdracht is Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. niet aansprakelijk voor schade wegens toerekenbare tekortkomingen, onrechtmatige daad of anderszins welke door een collega-makelaar(skantoor) veroorzaakt is bij de uitvoering van de opdracht. In geval van een collegiale-opdracht prevaleren deze Algemene Voorwaarden boven die van de collega-makelaar.

4.3 Iedere aansprakelijkheid van Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. wegens schadevergoeding vervalt na verloop van twaalf maanden na beëindiging van de opdracht.

4.4 Gereserveerd.

Artikel 5

Tarieven

5.1 Tarieven voor dienstverlening

5.1.1 Het tarief voor dienstverlening per uur bedraagt EUR 180,00 per uur.

5.1.2 De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening, zie artikel 2.3.2, is gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste EUR 1.000,-. Een opdracht tot 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.

5.1.3 Gereserveerd.

5.2 Tarieven bij koop en verkoop

5.2.1 In geval van overeenkomsten van koop en verkoop wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als in artikel 5.2.3 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels. Betaling van de courtage (en eventuele overige kosten) zal middels verrekening bij de notaris plaatsvinden.

5.2.2 Onder koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper en verkoper 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.

5.2.3 De in artikel 5.2.1 bedoelde courtage is bij een koopsom:

tot EUR 500.000,00	2% met een minimum van EUR 2.000,00	
van EUR 500.000,00 tot EUR 2.500.000,00	EUR 10.000,00	+ 1,75% over het meerdere boven EUR 500.000,00
van EUR 2.500.000,00 tot EUR 5.000.000,00	EUR 45.000,00	+ 1,50% over het meerdere boven EUR 2.500.000,00
van EUR 5.000.000,00 en hoger	EUR 82.500,00	+ 1,25% over het meerdere boven EURO 5.000.000,00

5.2.4 Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de verkoopprijs bestaat uit een lijfrentevergoeding, wordt de courtage berekend over de waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

- 5.2.5 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.
- 5.2.6 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 (canon). Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. afspreken dat de courtage vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.
- 5.2.7 Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van de appartementsrecht(en).
- 5.2.8 Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van de desbetreffende lidmaatschapsrecht(en) of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
- 5.2.9 Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap, wordt de courtage berekend over de, blijkens het desbetreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.
- 5.2.10 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 goederen;
 - 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.

5.2.11 Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of er tevens vermogensrechten, zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen, dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze zaken en vermogensrechten. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10%. Indien er sprake is van een horecaobject bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed:

tot EUR 25.000,00	EUR 2.500,00	
van EUR 25.000,00 tot EUR 50.000,00	EUR 2.500,00	+ 7% over het meerdere boven EUR 25.000,00
van EUR 50.000,00 tot EUR 125.000,00	EUR 4.250,00	+ 6% over het meerdere boven EUR 50.000,00
van EUR 125.000,00 en hoger	EUR 8.750,00	+ 5% over het meerdere boven EUR 125.000,00

5.2.12 Gereserveerd.

5.3 Tarieven bij huur en verhuur

5.3.1 In geval 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 5.3.3 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

5.3.2 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, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met huurvrije periodes en eventueel andere aan de huurder verstrekte kortingen. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze bij de huursom inbegrepen, 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, dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt en het kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de nationale munteenheid, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop deze betrekking heeft.

5.3.3 De in artikel 5.3.1 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar is de courtage bij een huursom:

tot EUR 100.000,00	16% met een minimum van EUR 2.000,00	
van EUR 100.000,00 tot EUR 250.000,00	EUR 16.000,00	+ 14% over het meerdere boven EUR 100.000,00
van EUR 250.000,00 tot EUR 500.000,00	EUR 37.000,00	+ 12% over het meerdere boven EUR 250.000,00
van EUR 500.000,00 en hoger	EUR 67.000,00	+ 10% over het meerdere boven EUR 500.000,00

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:

- 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
- 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
- 0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
- 0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven, verminderd met 0,6% van het courtage percentage voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.

5.3.4 Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar, behalve in het kader van de in artikel 5.3.3 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 de hoogte van de courtage. In geval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan een jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van deze periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt de courtage berekend naar de maatstaven als ware de overeenkomst aangegaan voor een jaar.

5.3.5 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.

- 5.3.6 In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 5.3.3 verschuldigde bedrag. Onder wederinhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst c.q. het aanpassen van een bestaande huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object. Indien ingevolge de gesloten huurovereenkomst de huurder het recht heeft om ruimte bij te huren en van dit recht gebruik maakt, wordt ook over dit deel courtage in rekening gebracht.
- 5.3.7 Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd, overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop.
- 5.3.8 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht en verkocht of worden vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel 5.2.11.
- 5.3.9 Indien, op welke wijze dan ook, de huidige huurder van haar resterende huurverplichtingen wordt ontslagen, is de opdrachtgever aan Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V. courtage verschuldigd overeenkomstig de geldende tarieven. In geval van afkoop van de resterende huurverplichtingen wordt de courtage berekend conform het bepaalde in artikel 5.3.3. waarbij wordt uitgegaan van de actuele huursom in het jaar van afkoop.
- 5.3.10 Wordt de huursom, bedoeld in artikel 5.3.2, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxaties juist acht.
- 5.3.11 In alle gevallen geldt een minimumcourtage van EUR 2.000,00.
- 5.3.12 Gereserveerd.

5.4 Tarieven bij taxatie

- 5.4.1 De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
- 5.4.2 Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel 3.1, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd, berekend overeenkomstig de door de makelaar bestede uren en het uurtarief conform artikel 5.1.1. 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 waarde-oordeel 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.

5.4.3 Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:

- a) bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: de getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed;
- b) bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht(en) of van een lidmaatschapsrecht(en) van een coöperatie; de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht(en) of dat lidmaatschapsrecht(en);
- c) 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): het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
- d) indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het geven van het gevraagde waarde-oordeel noodzakelijk is om tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: de waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
- e) bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: de onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.

5.4.4 Het tarief wordt, tenzij artikel 5.4.5 of 5.4.6 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde:

tot EUR 500.000,00	EUR 1.000,00	
van EUR 500.000,00 tot EUR 2.500.000,00	EUR 1.000,00	+ 1,75 ‰ over het meerdere boven EUR 500.000,00
van EUR 2.500.000,00 tot EUR 5.000.000,00	EUR 4.500,00	+ 1,5 ‰ over het meerdere boven EUR 2.500.000,00
van EUR 5.000.000,00 en hoger	EUR 8.250,00	+ 1,25 ‰ over het meerdere boven EUR 5.000.000,00

5.4.5 Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief berekend naar de getaxeerde huurwaarde op jaarbasis:

tot EUR 50.000,00	EUR 1.000,00	
van EUR 50.000,00 tot EUR 250.000,00	EUR 1.000,00	+ 1,75% over het meerdere boven EUR 50.000,00
van EUR 250.000,00 tot EUR 500.000,00	EUR 4.500,00	+ 1,5% over het meerdere boven EUR 250.000,00
van EUR 500.000,00 en hoger	EUR 8.250,00	+ 1,25% over het meerdere boven EUR 500.000,00

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 de door de makelaar bestede uren en het uurtarief conform artikel 5.1.1 voor die werkzaamheden.

5.4.6 Bij een taxatie van de herbouwwaarde van bedrijfsonroerend goed, al dan niet in verband met artikel 275 van het Wetboek van Koophandel, is het tarief 75% van het in artikel 5.4.4 vermelde, met een minimum van EUR 1.000,00. 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.

5.4.7 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.

5.4.8 Bij een taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening gebracht.

5.4.9 Bij een hertaxatie binnen drie jaar -bij een hertaxatie ten behoeve van de jaarrekening binnen vijf jaar- wordt 75% van het tarief, met een minimum van EUR 1.000,00 in rekening gebracht. Wanneer is overeengekomen dat periodiek hertaxaties worden uitgevoerd, wordt voor de tweede en de volgende hertaxaties naar gelang de lengte van de periode tussen twee opeenvolgende hertaxaties, een percentage van het tarief in rekening gebracht, en wel als volgt:

- bij een periode van een jaar of korter: 20%;
- bij een periode langer dan een jaar, maar niet langer dan twee jaar: 30%;
- bij een periode langer dan twee jaar, maar niet langer dan drie jaar: 40%;
- bij een periode langer dan drie jaar, maar niet langer dan vier jaar: 50%;
- bij een periode langer dan vier jaar, maar niet langer dan vijf jaar: 60%.

Onder hertaxatie wordt in dit verband verstaan taxatie van een onroerend goed dat door dezelfde makelaar na een voorgaande taxatie van dezelfde soort waarde voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd en dat sinds de voorgaande taxatie geen ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan. Als er wel ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden wordt het tarief normaal berekend over de nieuwe getaxeerde waarde.

5.4.10 Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde makelaar verrichte taxatie ten behoeve van de desbetreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig de door de makelaar bestede uren en het uurtarief conform artikel 5.1.1, met een minimum van EUR 180,00 voor elke inspectie. Heeft de makelaar niet een voorafgaande taxatie verricht, dan wordt voor de eerste inspectie het halve taxatietarief berekend met een minimum van EUR 180,00.

5.4.11 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd, is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd. Dit honorarium is gelijk aan 75% van het honorarium indien de opdracht wel zou zijn uitgevoerd.

5.4.12 Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

5.4.13 Gereserveerd.

5.5 Tarieven bij onteigening

5.5.1 Voor het verlenen van diensten met betrekking tot een onteigening gelden de tarieven overeenkomstig artikel 5.2.3.

- 5.5.2 Het honorarium wordt per hierna onderscheiden stadium volgtijdelijk berekend en gefactureerd.
- I. Na gereedkoming van de definitieve rapportage wordt het tarief berekend en gefactureerd op basis van 50% van de getaxeerde totale onteigeningsschadeloosstelling.
- II. Na overeenstemming tussen koper en verkoper wordt het tarief berekend en gefactureerd op basis van 100% van de overeengekomen onteigeningsschadeloosstelling onder aftrek van het onder artikel 5.5.2 I reeds berekende en gefactureerde honorarium.
- 5.5.3 Ongeacht het bereikte eindresultaat tussen koper en verkoper zal het honorarium nimmer minder bedragen dan het onder 5.5.2 I reeds berekende en gefactureerde honorarium.
- 5.5.4 Gereserveerd.