



Algemene voorwaarden & tarieven



Algemene voorwaarden & tarieven Schoeman BOG B.V.

Versie maart 2009

De algemene voorwaarden & tarieven Schoeman BOG 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 Schoeman BOG B.V. wordt verstaan onder opdrachtgever: de partij die opdracht heeft gegeven tot het verrichten van werkzaamheden en onder opdrachtnemer: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schoeman BOG B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Een opdracht wordt uitsluitend aanvaardt door Schoeman BOG B.V. en namens haar uitgevoerd, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. In afwijking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:407 van het Burgerlijk Wetboek zijn de personen die voor of ten behoeve Schoeman BOG B.V., al dan niet in dienstbetrekking, werkzaam zijn niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk en eindigt de opdracht niet door beëindiging van hun dienstbetrekking, ook niet indien de opdracht is verleend met het oog op een bepaalde persoon.

Inhoud

I	Algemene bepalingen	2
II	Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten	2
	Opdracht.....	2
	Courtage.....	3
	Kosten.....	4
III	Taxatie	5
IV	Overige voorwaarden	6
V	Tarieven	6
	Tarieven bij koop en verkoop.....	6
	Tarieven bij huur en verhuur	7
	Tarieven bij taxatie	9

I Algemene bepalingen






- 1** Deze voorwaarden & tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed. Voor zover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop. Indien deze algemene voorwaarden & tarieven eenmaal van toepassing zijn verklaard, zijn zij ook zonder bevestiging van toepassing op nieuwe opdrachten tussen Schoeman BOG B.V. en opdrachtgever, tenzij uitdrukkelijk uitgesloten.
- 2** 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 Schoeman BOG B.V. verschuldigd zijn.
- 3** In geval van overlijden van de opdrachtgever eindigt de opdracht op het tijdstip waarop Schoeman BOG B.V. van het overlijden kennis krijgt. Het bepaalde in artikel II.24 is van overeenkomstige toepassing.
- 4** 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 Schoeman BOG B.V. anders overeenkomen. Opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.
- 5** Betaling door opdrachtgever dient uiterlijk veertien dagen na factuurdatum, zonder aftrek, korting of verrekening te geschieden in Nederlandse valuta (Euro) door storting op of overschrijving naar een door Schoeman BOG B.V. aan te wijzen bankrekening. Bij gebreke van tijdige betaling is de opdrachtgever aan Schoeman BOG B.V. voor elke kalendermaand waarmee de uiterste betalingsdatum overschreden wordt de wettelijke rente verschuldigd (art. 6:120 BW), over de periode vanaf de uiterste dag van betaling als hierboven bedoeld tot aan de dag van algehele voldoening. Alle in redelijkheid door Schoeman BOG B.V. in verband met de niet- of niet tijdige nakoming door opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen gemaakte gerechtelijke en






buitengerechtelijke (incasso) kosten, zijn voor rekening van opdrachtgever.

- 6** Bij het inschakelen van derden zal Schoeman BOG B.V. zoveel als mogelijk overleg met de opdrachtgever voeren. Schoeman BOG B.V. is niet aansprakelijk voor enige tekortkoming van deze ingeschakelde derden.

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

- 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** Schoeman BOG 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.
- 3** Indien Schoeman BOG B.V. iemand beschouwt als opdrachtgever maar deze het bestaan van de opdracht betwist en het bestaan van de opdracht niet blijkt uit een door de opdrachtgever ondertekend en aan Schoeman BOG B.V. gericht stuk, ontbeert Schoeman BOG B.V. het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.
- 4** 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;
 -  beoordeling van de waarde(n) van het betreffende onroerend goed;
 -  besteding van aandacht aan juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten;
 -  advies over en het voeren van onderhandelingen;
 -  begeleiding bij de afwikkeling.

- 5** Schoeman BOG B.V. onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat Schoeman BOG B.V. aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij 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 Schoeman BOG B.V. met elk van deze opdrachtgevers. In overleg met Schoeman BOG B.V. wordt aan de opdrachtgevers de keuze gelaten voor welke opdrachtgever Schoeman BOG B.V. ter zake die desbetreffende transactie zal blijven optreden en aan welke opdrachtgever Schoeman BOG B.V. de haar verleende opdracht met betrekking tot die desbetreffende transactie zal teruggeven. In het geval de opdrachtgevers ter zake geen keuze kunnen maken, is Schoeman BOG B.V. bevoegd om te kiezen.
- 6** De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan Schoeman BOG 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.
- 7** De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die Schoeman BOG 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 Schoeman BOG B.V. behoudens in het geval schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten Schoeman BOG B.V. om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Gegadigden zullen door de opdrachtgever worden doorverwezen naar Schoeman BOG B.V.
- 8** 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 een of meer van deze opdrachtnemers daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
- 9** Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:
-  vervulling door Schoeman BOG B.V.;
 -  intrekking door de opdrachtgever;
 -  teruggaaf door Schoeman BOG B.V..
- Schoeman BOG B.V. heeft haar opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door haar verleende dienst(en) tot stand is/zijn gekomen en/of het advies is afgerond. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn 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 Schoeman BOG B.V. is slechts mogelijk op grond van gewichtige reden. Als gewichtige reden wordt in elk geval beschouwd:
-  de onder artikel II.5, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
 -  verstoring van de relatie tussen Schoeman BOG B.V. en opdrachtgever.
- Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel II.23, 24 en 25. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.16.
- 10-14** Gereserveerd.
- Courtage**
- 15** De opdrachtgever is aan Schoeman BOG B.V. courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst tot stand komt, ook al wijkt deze af van de opdracht. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door Schoeman BOG B.V. verleende diensten.

- 16** 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 II.7 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van Schoeman BOG B.V. aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt behoudens tegenbewijs verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie 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 drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop Schoeman BOG B.V. de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt.
- 17** 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 Schoeman BOG B.V. op courtage onverlet.
- 18** 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 Schoeman BOG B.V. en opdrachtgever zijn overeengekomen.
- 19** Onder de totstandkoming van een overeenkomst wordt tevens verstaan het door 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.
- 20** 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.
- 21** Ingeval Schoeman BOG B.V. door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens

eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

- 22** De courtage is verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

- 23** Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die Schoeman BOG B.V. ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient Schoeman BOG B.V. tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.
- 24** Onverminderd het in artikel II.23 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan Schoeman BOG 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,-, te vermeerderen met BTW. Zie overigens het bepaalde in artikel V.3 Tarieven.
- 25** Opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel II.24 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.
- 26** Indien Schoeman BOG B.V. ingevolge het bepaalde in artikel II.5 de opdracht aan één van beide opdrachtgevers teruggeeft is de opdrachtgever aan wie de opdracht is teruggegeven aan Schoeman BOG B.V., in goed overleg met deze opdrachtgever, een redelijke vergoeding verschuldigd voor de tot dat moment verrichte werkzaamheden.
- 27-30** Gereserveerd.

III Taxatie

- 1 Onder een opdracht tot taxatie wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.
- 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 en de soort daarvan, een aanduiding van bijzondere omstandigheden waarmee bij dit oordeel rekening is gehouden, het doel van de taxatie en de datum waarop deze is verricht.
- 3 Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. Indien hij daarvoor de schriftelijke toestemming heeft verkregen van Schoeman BOG B.V., mag de opdrachtgever het rapport of gegevens daaruit, ter inzage geven of ter beschikking stellen aan derde(n). Schoeman BOG 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.
- 4 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.
- 5 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 onroerende goed;
 - b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
 - 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 voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is 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.
- 6 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.
- 7 Bij taxatie ingevolge een aan meer opdrachtnemers verstrekte opdracht wordt het tarief door iedere opdrachtnemer in rekening gebracht.
- 8 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan Schoeman BOG B.V. een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
- 9 Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.

IV Overige voorwaarden

- 1 Op alle rechtsverhoudingen tussen opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De bevoegde rechter in Amsterdam is exclusief bevoegd om over eventuele geschillen tussen opdrachtgever en Schoeman BOG B.V. te oordelen.
- 2 In geval van een collegiale opdracht is Schoeman BOG 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.
- 3 Iedere aansprakelijkheid van Schoeman BOG B.V. is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op Schoeman BOG B.V. wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

V Tarieven









- 1 Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 - 2 Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt € 165,-.
 - 3 De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening, zie artikel II.24, is gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt ten minste € 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.
- 4-10** Gereserveerd.

Tarieven bij koop en verkoop

- 11 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 V.13 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels.
- 12 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.
- 13 De in artikel V.11 bedoelde courtage is bij een koopsom tot:

tot	€	500.000,-	2% met een min. van € 2.000,-
van tot	€	500.000,- 2.500.000,-	€ 10.000,- + 1,75% over het meerdere boven € 500.000,-
van tot	€	2.500.000,- 5.000.000,-	€ 45.000,- + 1,50% over het meerdere boven € 2.500.000,-
van en hoger	€	5.000.000,-	€ 82.500,- + 1,25% over het meerdere boven € 5.000.000,-

- 14 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.
- 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 Schoeman BOG B.V. 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 onroerend goed 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, blijkens het desbetreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap.
- 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 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.
- 21** 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 15%.





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 V.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, 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 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, 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.

- 24** De in artikel V.22 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	€	100.000,-	16% met een min. van € 2.000,-
van tot	€	100.000,- 250.000,-	€ 16.000,- + 14% over het meerdere boven € 100.000,-
van tot	€	250.000,- 500.000,-	€ 37.000,- + 12% over het meerdere boven € 250.000,-
van en hoger	€	500.000,-	€ 67.000,- + 10% over het meerdere boven € 500.000,-

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 0,5% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.

- 25** Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar, behalve in het kader van de in artikel V.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 optiejaren 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.

- 26** Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
-  pachtovereenkomsten;
 -  huur- ruilvereenkomsten;
 -  overeenkomsten tot in gebruik geving;
 -  overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
 -  andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.
- 27** In geval van weder inhuring bedraagt de courtage 75% van het ingevolge artikel V.24 verschuldigde bedrag. Onder weder inhuring 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.
- 28** 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 Schoeman BOG 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.
- 29** 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 V.21.

- 30** Indien, op welke wijze dan ook, de huidige huurder van haar resterende huurverplichtingen wordt ontslagen, is de opdrachtgever aan Schoeman BOG 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 V.24, waarbij wordt uitgegaan van de actuele huursom in het jaar van afkoop.
- 31** Wordt de huursom, bedoeld in artikel 23, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat Schoeman BOG B.V. volgens eigen taxaties juist acht.
- 32** In alle gevallen geldt een minimum courtage van € 2.000,-.
- 33-50** Gereserveerd.

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, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd berekend overeenkomstig de door Schoeman BOG B.V. bestede uren en het uurtarief van artikel V.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 V.54 of 55 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde:

tot	€	500.000,-	€ 1.000,-
van	€	500.000,-	€ 1.000,- + 1,75‰ over
tot	€	2.500.000,-	het meerdere boven € 500.000,-
van	€	2.500.000,-	€ 4.500,- + 1,50‰ over
tot	€	5.000.000,-	het meerdere boven € 2.500.000,-
van	€	5.000.000,-	€ 8.250,- + 1,25‰ over
en hoger			het meerdere boven € 5.000.000,-

- 54** Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief berekend naar de getaxeerde huurwaarde op jaarbasis:






tot	€	50.000,-	€ 1.000,-
van	€	50.000,-	€ 1.000,- + 1,75% over
tot	€	250.000,-	het meerdere boven € 50.000,-
van	€	250.000,-	€ 4.500,- + 1,50% over
tot	€	500.000,-	het meerdere boven € 250.000,-
van	€	500.000,-	€ 8.250,- + 1,25% over
en hoger			het meerdere boven € 500.000,-

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 Schoeman BOG B.V. bestede uren en het uurtarief conform artikel V.2 voor die werkzaamheden.

- 55** Bij taxatie van de herbouwwaarde, al dan niet in verband met artikel 275 van het Wetboek van Koophandel, is het tarief 75% van het in artikel V.53 vermelde, met een minimum van € 1.000,-. 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 de aandeel in een onroerend goed wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed.
- 58** Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of een lidmaatschapsrecht van een coöperatie wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat 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 Schoeman BOG B.V. afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nadere overeen te komen bedrag.
- 60** Bij taxatie in gevolge 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: vijf jaar wordt 75% van het tarief, met een minimum van € 1.000,- 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 getaxeed 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.

- 63** Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde makelaar verrichte taxatie ten behoeve van de betreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig de door Schoeman BOG B.V. bestede uren en het uurtarief conform artikel V.2, met een minimum van € 150,- voor elke inspectie. Heeft de makelaar niet een voorgaande taxatie verricht, dan wordt voor de eerste inspectie het halve taxatietarief berekend met een minimum van € 150,-.
- 64** 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.
- 65** Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.
- 66-70** Gereserveerd.