

Tarieven voor dienstverlening

Alle in deze bijlage vermelde tarieven zijn exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

1. Het uurtarief voor dienstverlening voor advieswerkzaamheden ligt tussen de € 85,- en € 165,- per uur. En is afhankelijk van de complexiteit van de opdracht.
2. De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 10 % van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt ten minste € 750,-.

Tarieven bij koop en verkoop

3. 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 4 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels.

4. Onder koopsom wordt verstaan het bedrag dat de kopers 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.

5. De in artikel 4 bedoelde courtage is bij een koopsom:

tot € 500.000,- 2,75 % met een minimum van € 2.500,-
van € 500.000,- tot € 2.000.000,- € 13.750,- + 2,25 % over het meerdere boven € 500.000,-
van € 2.000.000,- tot € 4.000.000,- € 43.750,- + 2,00 % over het meerdere boven € 2.000.000,-
van € 4.000.000,- en hoger € 83.750,- + 1,65 % over het meerdere boven € 4.000.000,-

6. 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.

7. 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 blijvende bouwsom of stichtingskosten; een en ander met inbegrip van omzetbelasting, tenzij de koper gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen.

8. 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.

9. Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht te vermeerderen met het aandeel in de reservefondsen van de Vereniging van eigenaren.

10. 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 desbetreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonde aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.

11. 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.

12. Met koop en verkoop worden gelijkgesteld overeenkomsten

- a. van ruilkoop;
- b. van huurkoop;
- c. van koop en verkoop op afbetaling;
- d. van koop en verkoop die niet of niet zonder meer de verplichting tot eigendomsoverdracht bevatten (economische overdracht)
- e. 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 op erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.

13. 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%.

14. Indien er sprake is van een horeca-object bedraagt de courtage over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed:

Tot € 25.000,- € 2.000,-

van € 25.000,- tot € 50.000,- € 2.000,- + 7 % over het meerdere boven € 25.000,-

van € 50.000,- tot € 100.000,- € 3.750,- + 6 % over het meerdere boven € 50.000,-

van € 100.000,- en hoger € 6.750,- + 5 % over het meerdere boven € 100.000,-

Tarieven bij huur en verhuur

15. Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur en verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel 17 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

16. 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 mindering 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 waarde-ontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.

17. De in artikel 15 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten is de courtage bij een huursom:

tot € 50.000,- 20 % met een minimum van € 2.500,-
van € 50.000,- tot € 250.000 € 10.000,- + 16 % over het meerdere boven € 50.000,-
van € 250.000,- tot € 500.000,- € 42.000,- + 14 % over het meerdere boven € 250.000,-
van € 500.000 en hoger € 77.000,- + 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:

1. 2 % van de huursom van elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
2. 1,5 % van de huursom van elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
3. 1 % van de huursom van elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
4. 0,5 % van de huursom van elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Voor (tijdelijke) huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan 12 maanden, zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat deze na het verstrijken van deze periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, bedraagt de courtage 16% van de totale huursom in de huurperiode met een minimum van € 750,-

18. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar. 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.

19 . Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- a. pachtovereenkomsten;
- b. huur-ruilovereenkomsten;
- c. overeenkomsten tot in gebruik geven;
- d. overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
- e. andere vergelijkbare overeenkomsten zoals leasing.

20. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 17 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

21. 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 Markus moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegen de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop. Op het aldus verschuldigde bedrag wordt echter, mits de koop binnen vijf jaar na het sluiten van de huur en verhuur tot stand komt, een kwart van de wegens huur en verhuur ontvangen courtage in mindering gebracht voor zover dit kwart niet hoger is dan een kwart van de courtage wegens koop en verkoop.

22. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede wordt ingehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook rekening gebracht over deze goederen overeengekomen huurprijs. Worden de goederen mede gekocht of 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 14.

23. Wordt de huursom, bedoeld in artikel 16, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat Markus volgens eigen taxaties juist acht.

24. Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan Markus haar diensten niet heeft verleend, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig de maatstaven van artikel 2.

25. In alle gevallen buiten die van het slot van artikel 24 geldt een minimum courtage van € 750,-.

Tarieven bij taxatie

26. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.

27. Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie, 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, beschouwing moeten worden gegeven omtrent diverse gebruiksmogelijkheden of toekomstverwachtingen.

28. Het tarief wordt, tenzij artikel 29 of 30 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde (ver)koopwaarde:

tot € 500.000,- 2,5‰ met een minimum van € 750,-
van € 500.000,- tot € 2.500.000,- € 1.250,- + 2,25 ‰ over het meerdere boven € 500.000,-
van € 2.500.000,- tot € 5.000.000,- € 5.750,- + 1,75 ‰ over het meerdere boven € 2.500.000,-
van € 5.000.000,- en hoger € 10.125,- + 1,25 ‰ over het meerdere boven € 5.000.000,-

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

tot € 50.000,- 2,5 % met een minimum van € 750,-
van € 50.000,- tot € 250.000,- € 1.250,- + 2,25 % over het meerdere boven € 50.000,-
van € 250.000,- tot € 500.000,- € 5.750,- + 1,75 % over het meerdere boven € 250.000,-
van € 500.000,- en hoger € 10.125,- + 1,25 % over het meerdere boven € 500.000,-

30. 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.

31. Bij taxatie van de herbouwwaarde van bedrijfsonroerendgoed - al dan niet in verband met verzekeringen - is het tarief driekwart van het in artikel 28 vermelde, met een minimum van € 750,-. 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.

32. 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.

33. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van het gehele onroerend goed.

34. 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.

35. 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 Markus afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nader over te komen bedrag.

36. Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder van de makelaars in rekening gebracht.

37. 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 hierbij 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.

38. Bij hertaxatie binnen drie jaar - bij een taxatie ten behoeve van de jaarrekening: vijf jaar - wordt de helft van het tarief, met een minimum van € 500,- in rekening gebracht. Wanneer is overeengekomen dat er 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:

- a. bij een periode van een jaar of korter : 20 %
- b. bij een periode langer dan een jaar maar niet langer dan twee jaar : 30 %
- c. bij een periode langer dan twee jaar maar niet langer dan drie jaar : 40 %
- d. bij een periode langer dan drie jaar maar niet langer dan vier jaar : 50 %
- e. 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 Markus 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 maar wordt de helft van het eerder ontvangen honorarium in rekening gebracht.

39. Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheekgelden, volgend op een eveneens door Markus verrichte taxatie ten behoeve van de desbetreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig artikel 2 met een minimum van € 250,- voor elke inspectie. Heeft Markus niet een voorafgaande taxatie verricht, dan wordt voor de eerste inspectie het halve taxatietarief berekend met een minimum van € 350,-

40. Bij intrekking van de opdracht voordat deze is uitgevoerd, is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel 2.

41. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfskosten. Voor reiskosten wordt een bedrag in rekening gebracht ter hoogte van € 1,50 per gereden kilometer.

Tarieven bij onteigening, vastgoedmanagement en tijdelijk gebruik

42. Voor het verlenen van diensten met betrekking op - eventueel te verwachten - onteigening gelden nader vast te stellen tarieven.

43. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.

44. Het bedrag bedraagt een tussen opdrachtgever en Markus overeen te komen bedrag tussen 4,5 % en 8,5 % van de huuropbrengst voor zover het betreft woonruimte, niet- woonruimte die deel uitmaakt van een object dat voor het overige uit woonruimte bestaat, en garageboxen e.d. Betreft het ander onroerend goed, dan is het tarief een overeen te komen bedrag tussen 4 % en 9 % van de huuropbrengst. Komen opdrachtgever en Markus geen bedrag overeen, dan bedraagt het tarief 8,5 %, respectievelijk 9 % van de huuropbrengst. In alle gevallen geldt een minimum van € 150,- (garageboxen e.d. € 75,-) per eenheid per jaar. Onder huuropbrengst wordt in dit verband verstaan het totaal van de door de huurder(s), pachter(s) of andere gebruiker(s) betaalde bedragen voor het enkel genot van het onroerend goed en uit hoofde van hun overige periodieke verplichtingen wegens leveringen en diensten, met begrip van omzetbelasting. Bij gebreke van daadwerkelijke betalingen kunnen als maatstaf worden genomen de verschuldigde bedragen of de naar redelijke maatstaven verschuldigd te achten bedragen.

45. Opdrachtgever en Markus kunnen overeenkomen dat kosten, verband houdend met de verhuur van in beheer zijnd onroerend goed, afzonderlijk en per geval in rekening worden gebracht. Vanwege het feit dat deze kosten mede betrekking hebben op werkzaamheden die geheel of grotendeels ten behoeve van de huurder worden verricht - zoals informatie, bezichtiging, hulp bij de verzorging van aansluitingen en vergunningen, opmaken van huurcontracten en inspectierapport - kunnen opdrachtgever en Markus tevens overeenkomen dat deze kosten gedeeltelijk ten laste van de huurder worden gebracht en wel in geval van woonruimte tot de volgende bedragen:

€ 225,- bij een huursom tot € 225,- per maand;

€ 300,- bij een huursom van € 225,- tot € 500,- per maand;

€ 450,- bij een huursom van € 500,- of meer per maand.

Onder huursom wordt in dit verband verstaan ééntwaalfde van de huursom als bedoeld in artikel V.16. Betreft de verhuur een ten tijde van de opdracht tot beheer nog onverhuurde eenheid, dan zijn de verhuurkosten gelijk aan de tarieven bij huur en verhuur (art. 15 e.v.).

46. In geval de verhuur van een in beheer zijnde eenheid in verhouding tot de gebruikelijke gang van zaken meer tijd, aandacht of inspanning vergt, kan met de opdrachtgever daarvoor een afzonderlijke vergoeding worden overeengekomen, ontleend aan de tarieven bij huur en verhuur (15 e.v.)

47. Diensten die in verhouding tot de gebruikelijke gang van zaken meer tijd, aandacht of inspanning vergen, of voortvloeien uit wijzigingen in het huurbeleid van de overheid kunnen door Markus naar redelijkheid afzonderlijk in rekening worden gebracht. Zulke diensten zijn bijvoorbeeld:

- bemoeiingen met betrekking tot de verhuur van moeilijk verhuurbare ruimten;
- het begeleiden of voeren van incassoprocedures;
- het begeleiden of voeren van procedures inzake de omvang van de betalingsverplichting van een huurder;
- het begeleiden of voeren van ontruimingsprocedures;
- het voorbereiden, begeleiden en controleren van restauraties, verbeteringswerkzaamheden, verbouwingen en omvangrijke onderhoudswerkzaamheden;
- het verwerken van de gevolgen van gewijzigde of nieuwe normen van de overheid met betrekking tot de huurprijsstelling (zoals bijvoorbeeld waarderingstelsel);
- bemoeienis met overheidsinstanties.

48. Het tarief voor het vervullen van de functie van administrateur (al dan niet bestuurder) van een vereniging van eigenaars van appartementsrechten of de functie van secretaris-penningmeester van een coöperatie tot exploitatie van een onroerend goed is per jaar minimaal zoveel maal € 150,- (garageboxen e.d. € 75,-) als het gebouw eenheden telt en niet minder dan € 1.500,-. Eenheden die geheel of gedeeltelijk bestaan uit iets anders dan woonruimte worden daarbij voor elke 100 m² bruto vloeroppervlakte als één eenheid gerekend. Dit minimum kan worden verhoogd in geval van:

- een coöperatie met 20 %
- een van vóór 1940 daterend gebouw met 20 %

Extra werkzaamheden, zoals bemoeienis met in dienstverband van de vereniging werkzaam personeel, het bijwonen van meer dan twee vergaderingen per jaar van bestuur of leden en het behandelen van een vervallenverklaring van een lidmaatschap, kunnen afzonderlijk in rekening worden gebracht tegen een tevoren tussen Markus en de vereniging of coöperatie overeen te komen vergoeding op uurbasis. Bij vervreemding van een lidmaatschap of appartementsrecht kan in verband met de extra administratieve bemoeiingen aan de vereniging of coöperatie een vergoeding in rekening worden gebracht ter grootte van € 150,- (garageboxen e.d. € 75,-).

49. Gedane voorschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfskosten