



VII. Tarieven voor dienstverlening

Dit hoofdstuk vormt een aanvulling op de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM versie februari 2011. Verwijzingen naar niet in dit hoofdstuk genoemde artikelen hebben betrekking op artikelen in het betreffende hoofdstuk van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.

1. Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt **€ 115,- voor een adviseur en € 165,- voor een NVM Makelaar**.
3. Mocht de opdrachtgever de opdracht tot dienstverlening bij verkoop intrekken of opschorten dan is hij naast de tot dan toe gemaakte kosten aan de NVM makelaar een vergoeding verschuldigd van **€ 325,-**, zijnde de kosten voor aanmelding in Funda, onderzoek juridische bepaaldheid en de advertentiekosten Zuid West Nieuws. Indien is afgesproken dat makelaarskantoor Elzenaar bepaalde presentatiekosten en/of onderzoekskosten voor haar rekening neemt, zullen de kosten hiervan in deze situatie in zijn geheel worden doorberekend. 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. Naast de genoemde tarieven kunnen verschotten worden doorberekend.
5. 5-10. 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 VII.13 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels. In artikel II.13 staat omschreven wat onder koopsom wordt verstaan.
12. 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 VII.11 bedoelde courtage is **1.5% met een minimum van € 2.450,-**.
14. In geval de verkoopovereenkomst betrekking heeft op een appartementsrecht met een niet voldoende functionerende VVE dan zal de notaris werkzaamheden moeten verrichten die doorgerekend kunnen worden aan verkoper.
15. Indien de makelaar de wederpartij in gebreke stelt op basis van het niet nakomen van afspraken zoals opgenomen in de koopovereenkomst, zullen de kosten hiervoor worden doorberekend aan de verkoper. De kosten per aangetekende in gebreke stelling bedraagt € 65,-.
16. Tenzij niet duidelijk doorgehaald in de opdracht tot dienstverlening is het bonus prestatie systeem van kracht.

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 VII.24 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels. In artikel II.36 staat omschreven wat onder huursom wordt verstaan.
23. 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.
24. De in artikel VII.22 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van vijf jaar is de **courtage 16% met een minimum van € 1.950,-**.
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 huurjaar.
Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, wordt de courtage berekend als hierboven verminderd met 0.6% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.
Ingeval de overeenkomst uitsluitend woonruimte betreft is de courtage gelijk aan 1 maandhuur. Omvat de overeenkomst behalve woonruimte ook meubilering of stoffering, dan is de courtage 1 maandhuur. In beide gevallen geldt een minimum van € 550,-.
25. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar behalve in het kader van de in artikel VII.24 bedoelde kortingsregeling. Ingeval 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 overeenkomstig het uurtarief van artikel VII.2 met als maximum het bedrag dat zou worden berekend als de overeenkomst voor een jaar zou zijn aangegaan.
26. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage 50% van het ingevolge artikel VII.24 verschuldigde bedrag met een minimum van **€ 375,-**. Wederinhuring is het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object, voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode.
27. Wordt de huursom, bedoeld in artikel II.36, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxaties juist acht.
28. Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan de makelaar zijn diensten niet heeft verleend, wordt een bedrag in rekening gebracht ad **€ 350,-**.
29. In alle gevallen buiten die van het slot van artikel VII.28 geldt een minimum courtage van: n.v.t.
- 30-49. Gereserveerd

Tarieven bij taxatie

50. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
51. Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel III.1, dan is voor de verderstrekkende diensten een honorarium verschuldigd berekend overeenkomstig het uurtarief van artikel VII.2. Van een verderstrekkende 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.
52. Het tarief wordt, tenzij artikel VII.54 of 55 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde: **2 promille met een minimum van € 250,-** (verschotten € 35,- per getaxeed object). Bij een NWWI taxatie bedraagt het **minimum van € 350,-** vermeerderd met behandelkosten (thans € 65,- en verschotten € 35,-)
54. Bij taxatie van de huurwaarde wordt het tarief berekend naar de getaxeerde huurwaarde op jaarbasis: **2 promille met een minimum van € 215,-** (verschotten € 35,- per getaxeed object)
55. 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 het uurtarief van artikel VII.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 80% van het in artikel VII.52 vermelde, met een **minimum van € 200**. 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. Bij **hertaxatie** binnen een jaar -bij een taxatie ten behoeve van de jaarrekening: drie jaar wordt **80% van het tarief, met een minimum van € 215,-** in rekening gebracht. 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 maar wordt de helft van het eerder ontvangen honorarium in mindering gebracht.
57. 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 het uurtarief van artikel VII.2, met een minimum van € 100,- 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 € 200,-.
58. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend overeenkomstig het uurtarief van artikel VII.2.
59. Bij **waardebepaling** ten behoeve van een overbrugging van de hypotheek of op verzoek van de bank en/of volgend op een taxatierapport is het tarief **€ 200,-**.
60. Bij een **aanvulling** op de inhoud van een reeds uitgebracht taxatierapport wat niet vooraf bekend was gemaakt bij de taxateur, is het tarief **€ 45,-**. Indien de aanvulling bestaat uit het opnieuw vaststellen van de waarde wordt het tarief berekend conform VII 59.
61. -80 Gereserveerd

Tarieven bij Vastgoedmanagement

81. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
82. Het tarief bedraagt **6% 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 **6%** van de huuropbrengst.
In alle gevallen geldt een minimum van € 115,- (garageboxen e.d. € 75,-) per eenheid per jaar. Onder huuropbrengst wordt in dit verband verstaan het totaal van de door 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 inbegrip van omzetbelasting. Bij gebreke van daadwerkelijke betalingen kunnen als maatstaf worden genomen de verschuldigde bedragen of de naar redelijke maatstaven verschuldigd te achten bedragen.
83. 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 (art.VII.22 e.v.)
84. Diensten die uitgaan boven hetgeen in artikel V.1 is omschreven, of 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 de makelaar 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 waarderingssstelsels);
bemoeiens met overheidsinstanties.
85. 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 zoveel maal € 125,- (garageboxen € 75,-) als het gebouw eenheden telt met een **minimum van € 1.250,-**. Eenheden die geheel of gedeeltelijk bestaan uit iets anders dan woonruimte of garageboxen worden daarbij voor elke 100 m2 bruto vloeroppervlakte als één eenheid gerekend.
Extra werkzaamheden, zoals bemoeiens 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 de makelaar 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 € 105,-.
86. Gedane verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.