

## Tarieven

Voorzover niet schriftelijk (o.a. e-mail) anders is overeengekomen zijn onderstaande standaard tarieven voor de dienstverlening van Valkering & Co. van toepassing.

### VII. Tarieven voor dienstverlening van Valkering & Co.

1. Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt € 175,-.
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 tenminste € 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 VII.13 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels.
12. Onder koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper en verkopers als zodanig overeenkomen. Over de kosten en rechten die op de overdracht vallen (zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten) wordt geen courtage berekend. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen.
13. De in artikel VII.11 bedoelde courtage is bij een koopsom  
tot € 500.000,- : 2% met een minimum van € 1.150,-  
van € 500.000,- tot € 3.000.000,- : € 10.000,- + 1,75% over het meerdere boven € 500.000,-  
van € 3.000.000,- tot € 5.000.000,- : € 40.000,- + 1,50% over het meerdere boven € 3.000.000,-  
van € 5.000.000,- en hoger : € 75.000,- + 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 de onroerende zaak wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.
15. Bij in aanbouw zijde 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.
16. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal of erfpachtgrond, wordt de courtage berekend over de koopsom, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en makelaar afspreken dat de courtage vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.
17. Bij koop en verkoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
18. Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van de onroerende zaak of van aandelen in onverdeelde eigendom 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 betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van de onroerende zaak 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 zonder meer de verplichting tot eigendom overdracht bevatten (economische overdracht);
- tot het vestigen van het recht van erfpacht of opstal met dien verstande dat de courtage wordt berekend als volgt:
  - bij ruil koop over de gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende zaken;
  - bij huurkoop en koop en verkoop op afbetaling en bij een niet of niet zonder meer tot eigendomsoverdracht verplichtende koop en verkoop, over de koopsom;
  - bij het vestigen van een recht van erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.

21. Indien er, behalve de onroerende zaak, 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 de onroerende zaak bedraagt de courtage 10%.

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.

23. Onder huursom wordt verstaan de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaak voor het eerste huurjaar. Is over de huursom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de huursom begrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag van de omzetbelasting, tenzij de huurder gerechtigd is de omzetbelasting in aftrek te brengen. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar, 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 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.

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 bij een huursom

tot € 50.000,- : 16% met een minimum van € 1.250,-

van € 50.000,- tot € 250.000,- : € 7.300,- + 14% over het meerdere boven € 50.000,-

van € 250.000,- tot € 500.000,- : € 32.700,- + 12% over het meerdere boven € 250.000,-

van € 500.000,- en hoger : € 60.000,- + 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 huur jaar
- 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 1 % 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 VII.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 stilziggende verlenging hebben geen invloed op de hoogte van de courtage. 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 naaf de maatstaven van artikel VII.24 met als maximum het bedrag dat zou worden berekend als de overeenkomst voor een jaar zou zijn aangegaan.

26. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- pachtovereenkomsten;
- huur-ruilovereenkomsten;
- overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
- andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

27. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage 50% van het ingevolge artikel VII.24 verschuldigde bedrag. Onder wederinhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object, voor een op de lopende huurtijd aansluitende periode.

28. 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 de makelaar 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, 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 voorzover dit kwart niet hoger is dan een kwart van de courtage wegens 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 VII.21.

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

31. Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan de makelaar zijn diensten niet heeft verleend, wordt 50% in rekening gebracht overeenkomstig de maatstaven van artikel VII.24.

32. In alle gevallen buiten die van het slot van artikel VII.31 geldt een minimumcourtage van € 500,-.  
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 naar de maatstaven van artikel VII.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 VI1.54 of 55 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde:

tot € 500.000,- : 2‰ met een minimum van € 750,-

van € 500.000,- tot € 3.000.000,- : € 1.000,- + 1,75‰ over het meerdere boven € 500.000,-

van € 3.000.000,- tot € 5.000.000,- : € 4.100,- + 1,50‰ over het meerdere boven € 3.000.000,-

van € 5.000.000,- en hoger : € 7.500,- + 1,25‰, over 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,- : 2% met een minimum van € 750,-

van € 50.000,- tot € 250.000,- : € 1.000,- + 1,75% over het meerdere boven € 50.000,-

van € 250.000,- tot € 500.000,- : € 4.100,- + 1,50% over het meerdere boven € 250.000,-

van € 500.000,- en hoger : € 7.500,- + 1,25% over 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 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 75% van het in artikel VII.53 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.

56. Het tarief wordt in rekening gebracht per perceel. Vormen de percelen echter een complex, of kunnen zij vanwege hun ligging ten opzichte van elkaar daarmee worden gelijkgesteld, dan worden zij voor de berekening van het tarief beschouwd als vormen zij één perceel.

57. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in de onroerende zaak wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van de gehele onroerende zaak.

58. Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie wordt het tarief berekend naar de getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.

59. Bij taxatie van de waarde van opstallen op erfpachtgrond of het recht van erfpacht (al dan niet met de rechten van de erfpachter op de opstallen) wordt het tarief berekend over het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis. Wanneer geen sprake is van een canon, kunnen opdrachtgever en makelaar afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

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

61. Heeft de opdracht betrekking op meer dan één soort waarde, of is het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk tevens andere soorten waarden te beoordelen en worden deze oordelen in het rapport vermeld, dan wordt het tarief berekend overeenkomstig de hoogste uitkomst van de tariefberekening over de verschillende waarden. De herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.

Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband wordt het tarief berekend naar de onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.

62. Bij hertaxatie binnen drie jaar - bij een taxatie ten behoeve van de jaarrekening: vijf jaar wordt 50% van het tarief, met een minimum van € 750,- in rekening gebracht. Wanneer is overeengekomen dat periodiek hertaxaties worden uitgevoerd, wordt voor de tweede en volgende taxaties 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 onroerende zaak 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.

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 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 € 100,-.

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

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