

Voorwaarden en Tarieven Arends Horecamakelaars BV

Van toepassing op opdrachten tot dienstverlening, adviezen en taxaties (per 1 maart 2023) uitgevoerd door medewerkers van Arends Horecamakelaars BV

In aanmerking nemende dat Arends Horecamakelaars BV, verder te noemen “makelaar”, in opdracht van “opdrachtgever” (hij/zij die namens zichzelf of een rechtspersoon mondeling, schriftelijk, per e-mail of andere digitale manier bevestigt heeft dat de makelaar een dienst dient uit te voeren); een dienst uitvoert, dan zijn op die dienstverlening onderstaande artikelen van toepassing:

Algemeen

1. Alle vermelde (inclusief bevestigde opdrachten, bijlage(n)) courtage- en overige tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting/BTW.
2. Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt € 150,- (indien het hanteren van een uurtarief is overeengekomen of in voorkomende gevallen).
- 3.1 De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening is gelijk aan 10% van de overeengekomen courtage of -als er geen tarief is afgesproken- de geldende courtage volgens het tarievenoverzicht “Courtage en overige Tarieven Arends Horecamakelaars BV”, berekend aan de hand van de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste € 1.500,-.
- 3.2 Opzegging van iedere opdracht dient schriftelijk te geschieden per e-mail aan het e-mail adres: info@ahom.nl met ontvangstbevestiging en met inachtneming van een opzegtermijn van minimaal 1 maand. De makelaar bevestigt de opzegging en noemt de opzeggingsdatum in een antwoord e-mail. Indien er binnen drie maanden na de opzeggingsdatum een overeenkomst dan wel een intentie tot overeenkomst tot stand komt met kandidaten welke door de makelaar met opdrachtgever in contact zijn gebracht, of welke door de makelaar over het object zijn geïnformeerd dan is opdrachtgever alsnog de afgesproken courtage volledig verschuldigd. De makelaar zal, indien de opdrachtgever dat kenbaar heeft gemaakt tijdens de opzegging, een lijst opstellen met de namen van de personen die hieronder vallen.
4. De betalingstermijn van alle door Arends Horecamakelaars BV opgestelde declaraties is 7 dagen na dagtekening.
5. Algemene voorwaarden en betalingstermijnen van opdrachtgevers worden uitgesloten en zijn niet van toepassing op werkzaamheden en declaraties van Arends Horecamakelaars BV.
6. De teksten van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (februari 2023) zijn van toepassing op en naast deze Voorwaarden en Tarieven Arends Horecamakelaars BV.
7. Bij het aangaan van de opdracht tot dienstverlening verklaart opdrachtgever, dan wel garandeert opdrachtgever het volgende:
 - a. Het is opdrachtgever niet bekend dat de staat van de fundering van het object gebreken vertoont dan wel dat er binnen afzienbare tijd grootschalige funderings- en herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn die de waarde van de onroerende zaak negatief beïnvloeden, dan wel in de toekomst beperkingen in het gebruik als horecabedrijf negatief beïnvloeden en/of schade aan de bedrijfsvoering tot gevolg kunnen hebben.
 - b. Het is opdrachtgever bekend dat de elektrische installatie van het object gekeurd moet zijn en moet voldoen aan de NEN normen zoals opgenomen in NEN 1010. Opdrachtgever zal voorafgaand aan de overdracht, (zowel in huur- als verhuursituatie) zorg voor dragen dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. Mocht er op het moment van opdrachtverstrekking geen gecertificeerde keuring zijn uitgevoerd of niet aan de eisen wordt voldaan adviseren wij zo spoedig mogelijk genoemde certificering uit te laten voeren.
 - c. Indien er sprake is van een Vereniging Van Eigenaars (VVE) zal de opdrachtgever de makelaar op de hoogte brengen van ontwikkelingen binnen deze vereniging van eigenaars. De makelaar krijgt volledig inzicht in de statuten, het eventuele onderhoudsplan, de op handen zijnde investeringen

en de hoogte van de reeds getroffen voorzieningen. Wanneer het een 'slapende VVE' betreft wordt de makelaar direct op de hoogte gesteld.

8. De Makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering zou geven.

9/10 vervallen

Tarieven bij koop en verkoop

11. In geval van overeenkomsten van koop en verkoop van onroerende zaken wordt bij verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als is bepaald door het tarief dat wordt genoemd in de door de makelaar verstuurd voorstel (dat opdrachtgever bevestigd heeft) en anders via Courtagetarieven punt 1 en/of punt 2 (afhankelijk van het verkochte) bij koop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom, in beide gevallen met inachtneming van de hieronder vermelde regels of volgens de tarieven zoals ze in de opdracht zijn overeengekomen.
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 bij onroerende zaak: 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. Indien er tussen de periode van het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst en de leveringsdatum een langere periode ligt dan 4 maanden, dan is de makelaar gerechtigd om de courtagenota na 2 maanden na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst bij opdrachtgever in te dienen. Koper dient de nota binnen de gestelde betalingstermijn te voldoen.
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 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.
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 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 onroerende zaak 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 verhandelde fractie in de verkoopwaarde van de (on-)roerende zaak van de vennootschap, maar minimaal over de boekwaarde van de betreffende roerende- en/of onroerende zaken, vermeld op de overnamebalans die bij levering van de aandelen wordt vastgesteld, zonder aftrek van de passiva e/o het eigen vermogen op dezelfde overnamebalans.
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 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. a. Indien er roerende zaken (in de vorm van meubilair, stoffering, interieur en inventaris) of vermogensrechten/immateriële activa (bijvoorbeeld goodwill) worden verkocht, of er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en/of aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage in rekening gebracht over de gehele koopsom van deze zaken en vermogensrechten, zoals vermeld in Courtagetarieven punt 2.
- b. Op artikel 21.a zijn tevens artikelen 12, 19 en 20 van toepassing, waarbij in de plaats van “onroerende”, “roerende” gelezen dient te worden. Bij artikel 20 dient in dat geval te worden toegevoegd dat ook de overeenkomst tot verhuur (pacht) wordt gelijkgesteld met koop en verkoop voor de berekening van de courtage.

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 de Courtagetarieven onder 3 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels of conform de in de opdracht afgesproken courtage.
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 en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds vastligt 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. Vervallen
25. Vervallen
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 driekwart van het ingevolge artikel 22 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. Niet van Toepassing.

29. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mee worden gehuurd of verhuurd, wordt de courtage ook in rekening gebracht over de voor deze zaken overeengekomen huurprijs. Worden de zaken mee gekocht en/of verkocht of worden vermogensrechten op derden overgedragen, dan wordt de courtage berekend zoals vermeld onder punt 2 van Courtagetarieven.

30/32. Niet van Toepassing

33. Indien opdrachtgever en de makelaar overeen zijn gekomen tot diensten bij verkoop van de onroerende zaak, zal tevens courtage zijn verschuldigd door opdrachtgever indien besloten wordt tot verhuur van de onroerende zaak. Indien opdrachtgever en de makelaar overeen zijn gekomen tot diensten bij verhuur van de onroerende zaak zal tevens courtage zijn verschuldigd door opdrachtgever indien besloten wordt tot verkoop van de onroerende zaak.

34. Indien de makelaar een kandidaat heeft voor het object die redelijkerwijs door opdrachtgever aanvaardbaar is (zonder voorbehouden en meetbaar aan de bodemprijs en/of verwachte opbrengst van de makelaar) en de opdrachtgever besluit op dat moment niet te willen verkopen, cq te verhuren, dan is hij per direct 75% van de courtage verschuldigd aan de makelaar, met een minimum van € 2.500,= exclusief BTW.

40-50. Niet van Toepassing

Tarieven bij taxatie

51. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld tenzij er een afwijkende courtage is afgesproken.

52/59. Vervallen

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

61/63. Niet van toepassing.

64. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd van 50% van het overeengekomen tarief.

65. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde wordt gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten tenzij anders overeengekomen in de opdracht(-brief).

66. Voor het uitvoeren van taxatie- en advieswerkzaamheden kan een voorschotnota worden verzonden. Met de taxatiewerkzaamheden wordt gestart zodra het bedrag op onze rekening is bijgeschreven.

67-70. Gereserveerd

Tarieven bij onteigening

71-80. Op aanvraag.

Tarieven bij beheer/vastgoedmanagement

81-87. Op aanvraag.

COURTAGE EN OVERIGE TARIEVEN ARENDS HORECAMAKELAARS BV
(per 1 januari 2020)

Inzake verkoop/aankoop/verhuur/huur.

1. Courtage te berekenen over de (ver-)koopsom: onroerende zaken:

	tot € 750.000,=	2.0% met een minimum van € 5.000,=
€ 750.000,=	tot € 2.500.000,=	€ 15.000,= + 1.75% over het meerdere boven € 750.000,=
€ 2.500.000,=	tot € 5.000.000,=	€ 45.000,= + 1.50% over het meerdere boven € 2.500.000,=
meer dan	€ 5.000.000,=	op aanvraag

2. Courtage te berekenen over de (ver-)koopsom: roerende zaken/inventaris/goodwill:

	tot € 50.000,=	€ 5.000,=
€ 50.000,=	tot € 150.000,=	€ 5.000,= + 6,0% over het meerdere boven € 50.000,=
meer dan	€ 150.000,=	€ 11.000,= + 5,0% over het meerdere boven € 150.000,=

3. Huur en verhuur: onroerende zaken:

Courtage te berekenen over de gemiddelde huurprijs per jaar van de eerste huurtermijn:

	tot € 500.000,=	16% met een minimum van € 5.000,=
meer dan	€ 500.000,=	€ op aanvraag

4. Aankoopopdracht

	tot € 500.000,-	€ 1.950,= + een nader overeen te komen succesfee.
meer dan	€ 500.000,-	€ 3.250,= + een nader overeen te komen succesfee.

Inzake taxaties.

5. Taxatietarief

Wegens nieuwe wettelijke regels zijn er geen percentages, maar wordt er een courtage berekend aan de hand van de te verwachten inzet van uren. Voor een taxatie geldt een uurtarief van € 150,= en er zal een instaptarief van € 1.250,= worden berekend.

6. Minnelijke waarderungen:

Minnelijke waarderungen zijn taxaties welke worden uitgevoerd in overleg met de Belastingdienst. Voor deze taxaties is het tarief van toepassing zoals vorenstaand vermeld onder 5.

7. Huurwaarde taxatie conform art. 7:303 BW e.v.:

Een Huurwaarde taxatie conform art. 7:303 BW e.v. wordt uitgevoerd conform de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en dient als basis voor een mogelijke huurprijsherziening. Gezien de complexiteit van dit soort taxaties (vergelijkingsobjecten e.d.) wordt per opdracht een specifieke offerte gemaakt.

8. Besprekingen na uitgevoerde taxaties:

Besprekingen die aanvullend op iedere taxatie worden gevoerd worden gedeclareerd op basis van een uurtarief van € 150,=.

Overige dienstverlening.

9. Uurtarief:

Werkzaamheden welke buiten het kader van bovenstaande tarieven vallen worden op basis van een offerte gedeclareerd tegen een uurtarief van € 150,=.

Algemeen.

10. Advertentie- en Reiskosten

De reiskosten bedragen € 0,55 per kilometer (indien in de opdracht opgenomen); bijzondere kosten (veerboten/tol) e.d. worden apart in rekening gebracht. Gemaakte advertentiekosten (waaronder vermeldingen in dag- en weekbladen, internet-listings, uit te geven magazines in eigen beheer en verkoop-/projectborden e.d.) komen voor rekening van de opdrachtgever.

11. Kadastrale kosten en Gemeentelijke leges

Bij taxaties wordt voor kadastrale recherche per gerechercheerd perceel € 15,= in rekening gebracht.

Voor gemeentelijke leges e.d. wordt per object een bedrag van € 85,= in rekening gebracht.

12. Verkoopkosten

Bij verkoop van een object wordt voor het laten maken van een professionele fotoreportage, het samenstellen van een verkoopmemorandum en het opnemen van het object op meerdere websites een eenmalig bedrag van € 475,= in rekening gebracht.

Alle bovenvermelde bedragen zijn exclusief BTW. Deze tarieven horen bij/zijn onderdeel van de Voorwaarden en Tarieven Arends Horecamakelaars BV (per 1 januari 2020).