

Voorwaarden en tarieven Hiwat Vastgoed makelaars

I Algemene bepalingen

1. Deze voorwaarden en tarieven zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed.
2. Voor dienstverlening die niet strikt behoort tot een van deze voorwaarden en tarieven genoemde diensten of die in deze voorwaarden en tarieven niet nader is geregeld kan een honorarium op uurbasis of anderszins worden overeengekomen. Daarbij kunnen de aard van de dienst en het gewicht van de zaak in aanmerking worden genomen. Uitsluitend in geval de dienstverlening voortvloeit uit een opdracht die buiten de oefening van een beroep of bedrijf (dus "particulier") is verstrekt, geldt een maximum van € 100,= per uur. In alle gevallen geldt een minimum van € 50,= per uur.
3. De tariefstelling in de makelaardij kan onderwerp zijn van een prijzenbeschikking van overheidswege. Indien ten tijde van het ontstaan van enig recht op betaling voor de makelaar uit zo'n beschikking de verplichting voortvloeit tot het in rekening brengen van een lager tarief dan de in deze voorwaarden genoemde tarief, of de mogelijkheid tot het in rekening brengen van een hoger tarief, zal de makelaar een tarief in rekening brengen conform het maximum dat uit die beschikking voortvloeit en is de opdrachtgever dit tarief verschuldigd.
4. Alle in deze voorwaarden en tarieven vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
5. De makelaar voert door hem aanvaarde opdrachten uit naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van de opdrachtgever.
6. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofd van die opdracht aan de makelaar verschuldigd zijn.
7. Ingeval van overlijden van de opdrachtgever gaan zijn rechten en verplichtingen over op zijn rechtverkrijgenden.
8. Vorderingen wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden en tarieven anders blijkt of opdrachtgever en makelaar anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en makelaar kunnen betaling vooruit door opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte kosten overeenkomen.
9. De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op welke andere wijze dan ook, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na datum van het schriftelijk verzoek geen betaling is ontvangen, is na die 30 dagen een rente verschuldigd van 1% per maand, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, tot aan de dag der betaling. Indien bij niet tijdige betaling tot incasso langs gerechtelijke of andere weg moet worden overgegaan, wordt het bedrag der vordering verhoogd met 10% administratiekosten, terwijl de gerechtelijke en buitengerechtelijke (incasso)kosten ten laste van de opdrachtgever (nalatig debiteur) komen, dan wel indien mocht blijken, dat de opdracht ten behoeve van een derde is verricht ten laste van degene ten wiens nutte de opdracht is uitgevoerd.
10. Alle door de makelaar te maken buitengerechtelijke incassokosten komen voor rekening van de wederpartij en worden berekend naar rato van het openstaande bedrag op de wijze zoals hierna is aangegeven met dien verstande dat deze minimaal € 70,= zullen bedragen. De buitengerechtelijke incassokosten zullen worden berekend over de te vorderen hoofdsom en wel als volgt:

over de eerste	€ 2.950	15 %
over het meerdere tot	€ 5.899	10 %
over het meerdere tot	€ 14.748	8 %
over het meerdere tot	€ 58.991	5 %
over het meerdere tot boven	€ 58.991	3 %
11. Op alle overeenkomsten, waarop deze voorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn, is toepasselijk het Nederlands recht.
12. Met inachtneming van het bepaalde artikel 100 RV zullen alle geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement te Nederland, met dien verstande dat in geval de wederpartij een consument is, de wederpartij

gerechtigd is binnen een maand nadat gebruiker zich schriftelijk jegens hem op dit beding heeft beroepen, voor beslechting van het geschil door de volgend de wet (relatief) bevoegde rechter te kiezen.

13. Behoudens grove schuld of opzet van de directie of leidinggevende ondergeschikte van ons zijn wij niet aansprakelijk voor kosten, schaden of interesten, ontstaan als gevolg van daden of nalatigheid van voornoemde personen of van andere ondergeschikten van gebruiker dan wel van personen door gebruiker tot uitvoering van de overeenkomst gebezigd.
14. Iedere aansprakelijkheid van gebruiker voor bedrijfsschade of ander indirecte schade is uitdrukkelijk uitgesloten.

II Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht, oriëntatieopdracht, courtage, kosten.

1. Onder opdracht wordt voor zover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het in stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.
2. De makelaar draagt zorg dat de opdrachtgever voor en bij het geven van de opdracht beschikt over informatie omtrent het dienstpakket van de makelaar, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
3. Indien de makelaar 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 de makelaar gericht stuk, ontbeert de makelaar het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten tenzij hij het bestaan van de opdracht op deze wijze kan bewijzen.
4. Uit hoofde van zijn opdracht staan de opdrachtgever 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 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. De makelaar onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Vloeit uit een lopende opdracht voort dat de makelaar aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdrachtgever, terwijl het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt de makelaar met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. De makelaar opent dit overleg in ieder geval zodra het stadium van onderhandeling tussen de betreffende opdrachtgevers wordt bereikt. Het overleg dient te leiden tot het opschorten of eventueel beëindigen van een van de opdrachten. Bij het overleg stelt de makelaar tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of beëindigd een collega-makelaar inschakelt. Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van dezelfde makelaar een overeenkomst tot stand, dan kan de makelaar daaraan slechts ten opzichte van één van hen een recht op courtage ontleen.
6. De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan de makelaar in tot 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 de makelaar bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van diensten van anderen dan de makelaar, brengt buiten de makelaar om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe geen onderhandelingen. Indien in strijd met dit artikel een overeenkomst tot stand komt, is de opdrachtgever overeenkomstig artikel II.15 en 16 courtage verschuldigd.
8. Indien de opdrachtgever aan verschillende makelaars opdracht geeft en dus handelt in strijd met artikel II.7, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze makelaars overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage

verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze makelaars daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

9. De opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:
- vervulling van de makelaar;
 - intrekking door de opdrachtgever;
 - teruggaaf door de makelaar.

De makelaar heeft zijn opdracht vervuld, zodra beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van een opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichtingen 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 verstrekt zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop de makelaar respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling bevestigt van genoemde opzegdatum. 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 II.16.

Oriëntatieopdracht

10. Een oriëntatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op de mogelijkheden tot het verkrijgen van leeg te aanvaarden woonruimte binnen het in de opdracht omschreven gebied. De opdracht strekt voor:
- het vaststellen van het specifieke wensenpakket van de opdrachtgever ("kopersprofiel respectievelijk huurdersprofiel")
 - het maken van een algemene analyse van de financiële mogelijkheden van de opdrachtgever ("financieringsprofiel")
 - het op de hoogte stellen van de opdrachtgever van aanbod dat bij het verstrekken en tijdens de looptijd van de opdracht uit hoofde van collegiale uitwisseling van gegevens en eigen opdrachten van de makelaar bekend is en past bij het vastgestelde pakket van wensen en mogelijkheden van de opdrachtgever.
11. Een oriëntatieopdracht heeft een looptijd van drie maanden maar kan ook voordien worden opgezegd of teruggegeven. Verlenging van de looptijd is mogelijk. Een verlenging vindt, behoudens andere afspraken, plaats voor een nieuwe periode van drie maanden.
12. Per periode van drie maanden of gedeelte daarvan is de opdrachtgever aan de makelaar een honorarium verschuldigd van € 500,=, tenzij de betreffende periode uitsluitend aanbiedingen zijn doorgegeven waarvoor de makelaar een opdracht van de zijde van de verkoper of verhuurder heeft.
13. Indien de opdrachtgever de oriëntatieopdracht laat volgen door een opdracht aan dezelfde makelaar tot het verlenen van diensten bij het tot stand komen van een overeenkomst en deze opdracht binnen zes maanden na het einde van de oriëntatieopdracht leidt tot het verschuldigd zijn van courtage, komt het uit hoofde van een oriëntatieopdracht aan die makelaar verschuldigde honorarium tot een maximum van € 750,= in mindering op die courtage.
14. Op de oriëntatieopdracht zijn de bepalingen omtrent opdracht, voorkomend in dit hoofdstuk van overeenkomstige toepassing. Dit geldt niet voor zover de aard van die bepalingen zich daartegen verzet. Dit geldt evenmin voor de artikelen II.4,7,8,15 en 16.

Courtage

15. De opdrachtgever is aan zijn makelaar 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 de makelaar verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een opdrachtgever-koper of huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.
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 de makelaar aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit 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 intrekking een termijn in acht neemt, is genoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop de makelaar de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een collega-makelaar is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.

17. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door wanprestatie van een der partijen of om andere redenen niet tot uitvoering komt, laat dit het recht van de makelaar op courtage onverlet. 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 recht op courtage daarvan, tenzij een van de partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.
18. Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en de inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van deze 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 in dit hoofdstuk is gesteld in de onderdelen tarieven bij koop en verkoop (art. II.31 e.v.), huur en verhuur (art. II.51 e.v.).
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 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 de makelaar door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dat bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.
22. Met inachtneming van het bepaalde in artikel II.17 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

23. De opdrachtgever vergoedt de verschotten, advertentiekosten en, voor zover deze naar aard en omvang het gebruikelijke te boven gaan, andere kosten die de makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.
24. Gereserveerd

Tarieven bij koop en verkoop onderhands

25. Ingeval van overeenkomsten van koop en verkoop van onroerend goed wordt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage berekend over de desbetreffende koopsom als in art. II.33 is bepaald met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

26. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Over de kosten en rechten die op de opdracht 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.
27. De in art. II.31 bedoelde courtage is 5 % met een minimum van € 2.500,= exclusief B.T.W.
28. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende goederen wordt de courtage berekend over het overeengekomen bedrag van koop- en aaneemsom 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.
29. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpacht, dan wel een opstal op erfpachtgrond, wordt de courtage berekend over de koopsom, vermeerderd met een bedrag dat gelijk staat aan het tienvoud van het jaarlijkse erfpachtcanonbedrag.
30. 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 een gezamenlijke waar van de daarbij betrokken onroerende goederen;
 - Bij huurkoop en bij koop en verkoop op afbetaling en bij een niet of niet zonder meer tot eigendomsoverdracht verplichtende koop en verkoop, over de koopsom;
 - Bij erfpacht over het tienvoud van de jaarlijkse overeengekomen canon;
 - Bij opstal over het tienvoud van de overeengekomen jaarlijkse vergoeding dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.
31. Indien er, behalve het onroerend goed, ook roerende goederen (bijvoorbeeld in de vorm meubilair, stoffering en inventaris) of goodwill worden gekocht en verkocht, of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en rechten. Betreft het ander onroerend goed dan woonruimte, dan kan over een deel van de koopsom dat betrekking heeft op roerende goederen of goodwill een in afwijking van artikel II.33 te bepalen courtage van maximaal 5 % in rekening worden gebracht.
32. In alle gevallen geldt een minimum courtage van € 385,=

33 T/M 43. Gereserveerd.

Tarieven bij huur en verhuur

44. Ingeval van overeenkomsten van huur en verhuur van onroerend goed wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel II.53 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.
45. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat 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 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 gulden of 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.

46. De in artikel II.51 bedoelde courtage wordt berekend naar gelang het aantal overeengekomen huurjaren en wel als volgt:
- 10 % tot en met het vijfde huurjaar, met een minimum van € 1000,=
 - 0,5 % over elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
 - 0,4 % over elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
 - 0,3 % over elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar.
- Over de overeengekomen huurjaren na het twintigste wordt geen courtage berekend. Ingeval de overeenkomst uitsluitend woonruimte betreft is de courtage gelijk aan 8 % van de huursom. Omvat de overeenkomst behalve woonruimte ook meubilair of stoffering, dan is de courtage 10 % van de huursom. In beide gevallen geldt een minimum van € 125,=
47. Gedeelten van huurjaren worden als geheel huurjaar gerekend. In de overeenkomst als mogelijkheid opgenomen optiejaren of jaren van stilzwijgende verlenging gelden voor de berekening van de courtage als huurjaren met dien verstande dat daarover de helft van de courtage wordt berekend. Voor zover een overeenkomst voorziet in een duur voor onbepaalde tijd, of in verlenging door optie of anderszins voor minder dan vijf jaar, maar met de mogelijkheid van latere verlenging, wordt die duur of verlenging voor de berekening van de courtage gelijkgesteld met vijf huurjaren of zoveel minder als overeenstemt met een tevens in de overeenkomst voorziene einddatum. Ingeval de overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van minder dan een jaar zonder dat uit de overeenkomst blijkt dat na het verstrijken van deze periode voor bepaalde of onbepaalde tijd kan worden voortgezet, wordt de courtage berekend naar de maatstaven van artikel II.2 met als maximum het bedrag dat zou worden berekend als de overeenkomst een jaar zou zijn aangegaan.
48. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
- pacht overeenkomsten;
 - huur-ruil overeenkomsten;
 - overeenkomsten tot in gebruik geving;
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
 - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.
49. Ingeval van weder inhuring bedraagt de courtage de helft van het ingevolge artikel II.53 verschuldigde bedrag. Onder weder inhuring wordt verstaan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde object, voor een lopende huurtijd aansluitende periode.
50. 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 wordt bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is de 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, de helft van de wegens huur en verhuur ontvangen courtage in mindering gebracht voor zover deze helft niet hoger is dan de helft van de courtage wegens koop en verkoop.
51. Indien er roerende goederen (zoals meubilair, stoffering, inventaris of 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 schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden overgedragen dan wel zulke aanspraken door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel II.33.
52. Wordt de huursom, bedoeld in artikel II.52, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxatie juist acht.
53. 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 overeenkomstig de maatstaven van artikel I.2.
54. In alle gevallen buiten die van het slot van artikel II.53 en 60 geldt een minimumcourtage van € 125,=

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.
2. Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, een aanduiding van de eigenaar, het gevraagde oordeel over de waarde en het 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. De makelaar aanvaardt alleen ten opzichte van hem verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de makelaar heeft voldaan en hij deze derde duidelijk maakt dat de makelaar ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt.
4. Bij een opdracht aan meer makelaars gezamenlijk brengen deze makelaars gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de makelaars 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 dan wel het teruggeven van de opdracht.
5. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de artikelen is vermeld.
6. 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 naar de maatstaven van artikel II.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 waardeoordeel nader moet worden toegelicht, de gevonden waarden 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.

7. Het tarief wordt, tenzij artikel III.8 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde:

Tot	€ 56.750,=	3 promille met een minimum van € 165,=
Van	€ 56.750,=	2,5 promille met een minimum van
Tot	€ 113.445,=	€ 165,=
Van	€ 113.445,=	€ 210,= + 2,0 promille over het
Tot	€ 453.780,=	meerdere boven € 113.445,=
Van	€ 453.780,=	€ 775,= + 2,25 promille over het
Tot	€ 2.268.901,=	meerdere boven € 453.780,=
Van `	€ 2.268.901,=	€ 3.494,= + 2,0 promille over het
En hoger		meerdere boven € 2.268.901,=

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

Tot	€ 5.672,=	4 promille met een minimum van € 61,=
Van	€ 5.672,=	3,5 promille met een minimum van
Tot	€ 11.345,=	€ 114,=
Van	€ 11.345,=	€ 210,= + 3,25 promille over het
Tot	€ 45.378,=	meerdere boven € 11.345,=
Van	€ 45.378,=	€ 772,= + 3,0 promille over het
Tot	€ 226.890,=	meerdere boven € 45.378,=

Van € 226.890,= € 3.494,= + 2,5 promille over het
En hoger meerdere boven € 226.890,=

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 op uurbasis voor die werkzaamheden.

9. Bij taxatie van de herbouwwaarde, al dan niet in verband met artikel 275 van het Wetboek van Koophandel, is het tarief driekwart van het in artikel III.7 vermelde, met een minimum van € 125,=. Vergt een 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.
10. 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.
11. 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.
12. Bij taxatie van de waarde van opstallen of 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 gelijk staat aan het tienvoud van de geldende jaarlijkse canon.
13. Bij taxatie ingevolge een aan meer makelaars verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening gebracht.
14. 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 naar de hoogste van die 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.
15. Bij hertaxatie wordt de helft van het tarief, met een minimum van € 125,= in rekening gebracht. Onder hertaxatie wordt in dit verband verstaan taxatie van een onroerend goed dat door dezelfde makelaar binnen drie jaar (bij een taxatie ten behoeve van de jaarrekening: vijf jaar) na een voorgaande taxatie voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeed en dat sinds de voorgaande taxatie geen 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. 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.
16. Gereserveerd.
17. Voor de inspectie in verband met de beschikkingstelling van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde makelaar verrichte taxatie ten behoeve van de betreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag van € 125,= voor elke inspectie in rekening gebracht. Heeft de makelaar niet een voorafgaande taxatie verricht, dan wordt voor de eerste inspectie het tarief berekend overeenkomstig artikel III.17.
18. Bij intrekking van een opdracht voordat deze uitgevoerd is, is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel I.2.
19. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar alle redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfskosten.

IV **Onteigening**

Voor deze vorm van dienstverlening heeft Hiwat Vastgoed geen specifieke voorwaarden gesteld.

Beheer

1. Onder een opdracht tot beheer wordt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het ten behoeve van de opdrachtgever verlenen van de volgende diensten met betrekking tot een of meer aan de opdrachtgever toebehorende of onder zijn zeggenschap staande onroerende goederen:
 - Verzorging van de huurincasso (administratief en daadwerkelijk);
 - Bemoeienis met bijkomende leveringen en diensten (administratieve verwerking, verrekening met huurders, controle op kwaliteit van de leveringen en diensten);
 - Verzorging van de betaling van kosten en lasten;
 - Werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen;
 - Verzorging van het onderhoud (behandeling, beoordeling en doen verhelpen van klachten, periodieke inspectie, verzorging van controle en betaling rekeningen);
 - Verzorging van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten;
 - Verstrekking van adviezen van eenvoudige aard.Een opdracht tot beheer kan meer of minder diensten bevatten.
2. Tenzij anders wordt overeengekomen kan intrekking van een opdracht tot beheer niet anders plaatsvinden dan schriftelijk en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes kalendermaanden.
3. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
4. Het tarief bedraagt een tussen opdrachtgever en makelaar over een te komen bedrag tussen 5 % en 15 % van de huuropbrengst, met een minimum van € 500,= per eenheid per jaar (garageboxen e.d. echter van € 36,= Komen opdrachtgever en makelaar geen ander bedrag overeen, dan bedraagt het tarief 15 % van de huuropbrengst. 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 de omzetbelasting. Bij gebreke van daadwerkelijke betalingen kunnen als maatstaf worden genomen de verschuldigde bedragen of de naar redelijke maatstaven verschuldigd te achten bedragen.

5. Opdrachtgever en makelaar kunnen overeenkomen dat kosten, verbandhoudende met de verhuur van in bedrijf zijnde onroerend goed, afzonderlijk en per geval in rekening worden gebracht. Vanwege het feit dat de 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, opmaken van huurcontract en inspectierapport – kunnen opdrachtgever en makelaar tevens overeenkomen dat deze gedeeltelijk ten laste van de huurder worden gebracht, en wel in geval van woonruimte tot de volgende bedragen:

€ 115,= bij een huursom tot € 115,= per maand

€ 150,= bij een huursom van € 115,= tot € 295,= per maand

€ 170,= bij een huursom van € 295,= of meer per maand

Onder huursom wordt in dit verband verstaan ééntwaalfde van de huursom als bedoeld in artikel II.52. 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. (artikel II.52 e.v.)

6. 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 (artikel II.51 e.v.).
7. Diensten die uitgaan boven hetgeen in artikel I is omschreven 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 gebracht worden.
Zulke diensten zijn bijvoorbeeld:
- bemoeienissen 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 betalingsverplichtingen van een huurder;
 - het begeleiden of voeren van ontruimingsprocedures;
 - het voorbereiden, begeleiden en controleren van restauraties, verbeteringswerkzaamheden, verbouwing en omvangrijke onderhoudswerkzaamheden;
 - het verwerken van de gevolgen van gewijzigde of nieuwe vormen van de overheid met betrekking tot de huurprijsstelling (zoals bijvoorbeeld waarderingstelsels);
 - bemoeienis met overheidsinstanties.
8. Gedane verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van de gemaakte reis- en verblijfskosten.