



SMC Consultants

**SMC Consultants
Hoofddorp
Tarieven en voorwaarden**



Vooraf

SMC Consultants is een zelfstandig en onafhankelijk opererend kantoor gevestigd in Hoofddorp. Een professionele adviseur welke gespecialiseerd is in bedrijfsmatig en particulier onroerend goed. Het kantoor is sterk georiënteerd op de regio Schiphol maar werkt tevens in heel Nederland.

SMC Consultants is een jong kantoor met deskundige en enthousiaste vakmensen voor aankoop, aanhuur, advies en taxaties van bedrijfsmatig onroerend goed en particulier vastgoed, landbouw, gronden en woningen.

De voorwaarden zijn vastgelegd door SMC Consultants. De tarieven en voorwaarden zijn in werking getreden met ingang van 1 januari 2012. SMC Consultants is een handelsnaam van Schenk Taxaties en Advies B.V.

Met vragen over de tarieven en voorwaarden kunt u terecht bij SMC Consultants.

Bezoekadres:

Kruisweg 855a
2132 NG Hoofddorp

Postadres:

Postbus 3103
2130 KC Hoofddorp

tel. 023 – 711 40 57

fax 023 - 557 97 33

e-mail: info@smcconsultants.nl

www.smccconsultants.nl



Inhoud

- I Tarieven SMC Consultants
- II Algemene bepalingen SMC Consultants
- III Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten
- IV Taxatie
- V Wet Identificatie bij Dienstverlening



I Tarieven SMC Consultants, hierna te noemen SMC,

0-08 Gereserveerd.

9 SMC adviseert altijd om een bouwkundig en/ of asbest , bodem en grondwater onderzoek te laten uitvoeren.

10 Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het bedrijvende geval onder de beroepsaansprakelijkheid wordt uitbetaald.

11 Alle in dit hoofdstuk vermelde tarieven zijn exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

12 Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt €185,- te vermeerderen met BTW.

13 De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening, zie artikel III.34 is gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde vraagprijs, maar bedraagt tenminste €1.000,-.

14-20 Gereserveerd.

Tarieven bij (aan)koop

Onderhands

21 In geval van overeenkomsten van aankoop wordt de courtage berekend over de desbetreffende koopsom op de wijze als in artikel I.23 is bepaald met inachtneming van de hieronder vermelde regels.

22 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.

23 De in artikel I.21 bedoelde courtage is bij een koopsom

tot €450.000,- : 2,25 % van de koopsom met een minimum van €3.750,-

van €450.000,-
tot €2.250.000,- : 2 % van de koopsom

van €2.250.000,-
tot €4.500.000,- : 1,75 % van de koopsom

van €4.500.000,-
en hoger : 1,50 % van de koopsom

24 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.



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

26 Bij aankoop 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 taxateur afspreken dat de courtage vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

27 Bij aankoop van appartementsrechten wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.

28 Bij aankoop 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 betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.

29 Bij aankoop 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 het onroerend goed van de vennootschap.

30 Met koop 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 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 van erfpacht of opstal over het tienvoud van de overeengekomen periodieke vergoeding op jaarbasis, dan wel over de overeengekomen vergoeding ineens.

31 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 10%.



Tarieven bij aanhuur van bedrijfsmatig onroerend goed

32 Ingeval van overeenkomsten van aanhuur wordt de courtage berekend over de huursom op de wijze als in artikel I.34 is bepaald en met inachtneming van de overige hieronder vermelde regels.

33 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 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.

34 De in artikel I.32 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 €45.000,-	:	18 % van een eerste volledige jaarhuur, met een minimum van €3.750,-
---------------	---	--

van €45.000,- tot €225.000,-	:	16 % van een eerste volledige jaarhuur
---------------------------------	---	--

van €225.000,- tot €450.000,-	:	14 % van een eerste volledige jaarhuur
----------------------------------	---	--

van €450.000,- en hoger	:	12 % van een eerste volledige jaarhuur
----------------------------	---	--

Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar wordt de courtage berekend als hierboven verhoogd met:

- 0,6% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde en tot het elfde huurjaar;
- 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
- 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
- 0,3% 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 0,5% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.



35 Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar behalve in het kader van de in artikel I.34 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 optie jaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op 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 naar de maatstaven van artikel II.12 met als maximum het bedrag, dat zou worden berekend als de overeenkomst voor een jaar zou zijn aangegaan.

36 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.

37 In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel I.34 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.

38 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 adviseur 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.

39 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogens- rechten (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 I.31.

40 Wordt de huursom, bedoeld in artikel I.33, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de adviseur volgens eigen taxaties juist acht.

41 Voor het opmaken van een contract inzake een huurovereenkomst bij totstandkoming waarvan de adviseur zijn diensten niet heeft verleend, wordt een bedrag in rekening gebracht van €1.250,-, en uiteraard overeenkomstig de maatstaven van artikel II.12.

42 In alle gevallen buiten die van het slot van artikel 41 geldt een minimumcourtage van €500,-

43.Zie Schenk Taxaties en Advies B.V.

44-60 Gereserveerd.



Tarieven bij taxatie van woningen en bedrijfspanden

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

62 Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel III.11, dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel I.12. 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.

63 Het tarief wordt, tenzij artikel I.64 of I.65 van toepassing is, berekend naar de getaxeerde waarde:

tot €650.000,- : €1.250,-

van €650.000,-
tot €2.250.000,- : 2,00 ‰ van het getaxeerde bedrag

van €2.250.000,-
tot €4.500.000,- : 1,75 ‰ van het getaxeerde bedrag

van €4.500.000,-
en hoger : 1,5 ‰ van het getaxeerde bedrag

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

tot €65.000,- : €1.250,-

van €65.000,-
tot €225.000,- : 2,00 % met een minimum van €1.250,-

van €225.000,-
tot €450.000,- : 1,75 % met een minimum van €1.250,-

van €450.000,-
en hoger : 1,5 % met een minimum van €1.250,-

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 II.12 voor die werkzaamheden.



65 Bij taxatie van de herbouwwaarde van bedrijfs-onroerend-goed, al dan niet in verband met artikel 275 van het Wetboek van Koophandel, is het tarief 90 % van het in artikel I.63 vermelde, met een minimum van €450,-.

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.

66 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.

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

68 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.

69 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 adviseur afspreken dat het tarief vermeerderd wordt met een nader overeen te komen bedrag.

70 Bij taxatie ingevolge een aan meer taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der taxateur in rekening gebracht.

71 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.

72 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 €450,- in rekening gebracht.

Wanneer is overeengekomen dat 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:

- bij een periode van een jaar of korter: 30%
- bij een periode langer dan een jaar maar niet langer dan twee jaar: 40%
- bij een periode langer dan twee jaar maar niet langer dan drie jaar: 50%
- bij een periode langer dan drie jaar maar niet langer dan vier jaar: 60%
- bij een periode langer dan vier jaar maar niet langer dan vijf jaar: 70%.

Onder hertaxatie wordt in dit verband verstaan taxatie van een onroerend goed dat door dezelfde taxateur 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.



73 Voor de inspectie in verband met de beschikbaarstelling van de hypotheekgelden, volgend op een door dezelfde taxateur verrichte taxatie ten behoeve van de betreffende hypothecaire geldlening, wordt een bedrag in rekening gebracht overeenkomstig artikel II.12, met een minimum van €75,- voor elke inspectie. Heeft de taxateur niet een voorafgaande taxatie verricht, dan wordt voor de eerste inspectie het halve taxatietarief berekend met een minimum van €75,-.

74 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel II.12.

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

76 SMC Consultants zal bij elke taxatie de gemeente benaderen inzake de bodemgesteldheid, kosten hiervan komen voor rekening van opdrachtgever met een maximum van €175,- per perceel. Alle kosten boven de €175,- zijn voor rekening van SMC Consultants.

77 SMC Consultants zal bij elke taxatie de gemeente benaderen inzake de bestemming, kosten hiervan komen voor rekening van opdrachtgever met een maximum van €75,- per perceel. Alle kosten boven de €75,- zijn voor rekening van SMC Consultants.

78 SMC Consultants zal bij elke taxatie het kadaster benaderen inzake het eigendomsbewijs, kosten hiervan komen voor rekening van opdrachtgever met een maximum van €50,- per perceel. Alle kosten boven de €50,- zijn voor rekening van SMC Consultants.

77-90 Gereserveerd.



II. Algemene bepalingen SMC Consultants

0-9 Gereserveerd.

10 De tarieven en voorwaarden van SMC zijn te vinden op de website www.smcconsultants.nl, op te vragen op ons kantoor via telefoonnummer 023 – 5572288 of gratis af te halen op ons kantoor in Hoofddorp. Op al onze activiteiten en werkzaamheden zijn onze tarieven en voorwaarden van toepassing, tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, dit echter alleen als het door opdrachtgever en SMC rechtsgeldig ondertekend is.

11 Deze voorwaarden zijn van toepassing op dienstverlening met betrekking tot onroerend goed in Nederland. Voorzover niet anders blijkt wordt onder onroerend(e) goed(eren) verstaan onroerende zaken en beperkte rechten daarop.

12 De overeengekomen courtage en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, te vermeerderen met wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

13 SMC voert door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever uit.

14 In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één persoon, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de bedragen die uit hoofde van die opdracht aan SMC verschuldigd zijn.

15 Vordering(en) wegens verschuldigd honorarium zijn opeisbaar indien en zodra de opdracht is uitgevoerd of om een andere reden eindigt, tenzij uit deze voorwaarden anders blijkt of opdrachtgever en SMC anders overeenkomen. Dit geldt eveneens ten aanzien van gedane verschotten en gemaakte onkosten. Opdrachtgever en SMC kunnen betaling vooruit door de opdrachtgever overeenkomen. Zij kunnen ook tussentijdse afrekening van gedane verschotten en gemaakte onkosten overeenkomen.

16 De opdrachtgever aan wie, door middel van een nota of op andere wijze, schriftelijk betaling van honoraria, verschotten of onkosten is verzocht en van wie binnen 30 dagen na een tweede schriftelijk verzoek nog geen betaling is ontvangen, is aansprakelijk voor de kosten die SMC vanaf het moment van verstrijken van deze 30 dagen zowel in als buiten rechte ter inning van zijn vordering maakt. Tevens is hij vanaf dat moment rente over die vordering verschuldigd; het rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente (art. 6:120 BW).

17. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.

18. Alle door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. De gebruikte gegevens zijn samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van de gegevens kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



III. Diensten inzake tot stand komen van overeenkomsten

Opdracht

0-10 Gereserveerd.

11 Onder opdracht wordt voorzover niet anders blijkt in dit hoofdstuk verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot het tot stand komen van een overeenkomst inzake onroerend goed.

12 SMC draagt zorg dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van SMC, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.

13 Indien SMC 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 SMC gericht stuk, ontbeert SMC het recht op betaling wegens honorarium, verschotten of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht op andere wijze kan bewijzen.

14 Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever uit hoofde van zijn opdracht 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;
- advies over en het voeren van onderhandelingen;
- begeleiding bij de afwikkeling.

15 SMC onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever.

Vloeit uit een lopende opdracht voort dat SMC aan die opdrachtgever een dienst verleent met betrekking tot onroerend goed ten aanzien waarvan hij tegelijkertijd uit hoofde van een andere lopende opdracht een dienst zou moeten verlenen aan een andere opdrachtgever, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan overlegt SMC met, te zijner keuze, elk van deze opdrachtgevers of een van hen. SMC opent dit overleg in ieder geval zodra het stadium van onderhandelingen 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 SMC tevens de mogelijkheid aan de orde dat de opdrachtgever wiens opdracht wordt opgeschort of beëindigd een collega-vastgoeddeskundige inschakelt.

Komt, al dan niet in strijd met het voorgaande, tussen de opdrachtgevers van hetzelfde SMC een overeenkomst tot stand, dan kan SMC in gevallen waarin de wet zich niet tegen het in rekening brengen van courtage verzet, daaraan slechts ten opzichte van een van hen een recht op courtage ontlenen.

16 De opdracht als zodanig houdt geen volmacht aan SMC in tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, aan de opdracht kunnen echter volmachten worden verbonden en deze kunnen ook later worden verstrekt.

17 De opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten die SMC bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen. De opdrachtgever maakt geen gebruik van soortgelijke diensten van anderen dan SMC behoudens in zoverre uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Hij brengt buiten SMC om geen overeenkomst tot stand en voert daartoe ook geen onderhandelingen.



18 Indien een opdrachtgever aan verschillende adviseurs opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk onverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze adviseurs overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meer van deze adviseurs daaromtrent uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.

19 Een opdracht loopt voor onbepaalde tijd. Hij eindigt onder meer door:

- vervulling door SMC;
- intrekking door de opdrachtgever;
- teruggaaf door SMC;

SMC heeft zijn opdracht vervuld, zodra de beoogde overeenkomst als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Het vervuld zijn van de opdracht laat onverlet zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting 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 vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk. Teruggaaf van de opdracht door SMC is slechts mogelijk op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige redenen wordt in elk geval beschouwd:

de onder artikel III.15, tweede en volgende volzinnen beschreven situatie;
verstoring van de relatie tussen adviseur en opdrachtgever.

Het intrekken of teruggeven van een opdracht dient schriftelijk te geschieden. Als datum voor een beëindiging van de opdracht geldt de datum, waarop SMC respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling inzake het intrekken of teruggeven ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum. Bij beëindiging of opschorting van de opdracht kunnen kosten in rekening worden gebracht overeenkomstig het bepaalde in artikel III.33, III.34 en III.35. Na het einde van de opdracht kunnen courtageverplichtingen ontstaan overeenkomstig het bepaalde in artikel II.26. 20-24. Gereserveerd.

Courtage

25 De opdrachtgever is aan SMC 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 SMC 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.

26 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 III.17 of deze totstandkoming verband houdt met dienstverlening van SMC. aan de opdrachtgever gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband 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 de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop SMC 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 professionele vastgoeddeskundige is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.



27 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 SMC 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 afhankelijk, tenzij een van partijen of beide de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteren.

28 Het bedrag van de courtage is afhankelijk van de soort en inhoud van de tot stand gekomen overeenkomst, ook al wijkt deze af van de 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 SMC en opdrachtgever zijn overeengekomen. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel III.26 ontstaat na het einde van de opdracht, SMC nauwelijks werkzaamheden heeft verricht en de opdrachtgever daar niet of nauwelijks voordeel van heeft gehad, bedraagt de courtage een naar redelijkheid vast te stellen deel van het tarief.

29 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, verhuurd of toebedeeld aan de opdrachtgever en/of een derde en in verband daarmee de uitvoering van de opdracht geen verdere voortgang vindt.

30 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.

31 Ingeval SMC door toedoen van zijn opdrachtgever niet kan vaststellen over welk bedrag hij courtage in rekening moet brengen, heeft hij het recht dit bedrag volgens eigen taxatie te bepalen en is de naar dit bedrag berekende courtage verschuldigd.

32 Met inachtneming van het bepaalde in artikel III.27 is de courtage verschuldigd en opeisbaar op het moment van het tot stand komen van de overeenkomst.

Kosten

33 Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten die SMC ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient SMC tevoren met zijn opdrachtgever overleg te plegen. Een en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking, teruggaaf of anderszins.

34 Onverminderd het in artikel III.33 gestelde is de opdrachtgever die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort bovendien aan SMC een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld maar is minimaal 10 % van de mogelijk te realiseren courtage (uitgaande van de laatst gehanteerde vraagprijs).

35 Opdrachtgever en SMC kunnen, indien daartoe aanleiding is, het bepaalde in artikel III.34 van overeenkomstige toepassing verklaren voor geval de opdracht op andere wijze dan door intrekking eindigt.

36-40 Gereserveerd



Aankoop

41 Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de koopsom, wordt onder koopsom verstaan:

- a) Het bedrag dat koper en verkoper als zodanig overeenkomen. Is over de koopsom omzetbelasting verschuldigd of is deze in de koopsom begrepen dan wordt onder koopsom mede verstaan het bedrag van de omzetbelasting tenzij de koper gerechtigd is om de omzetbelasting in aftrek te brengen;
- b) Indien bij een overeenkomst van koop en verkoop de tegenprestatie bestaat uit een lijfrentevergoeding: De waarde welke aan het onroerend goed wordt toegekend ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting;
- c) Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken: Het overeengekomen bedrag van koop- en aanneemsom 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;
- d) Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstal op erfpachtgrond: Het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis;
- e) Bij koop en verkoop van appartementsrechten: De koopsom van het appartementsrecht;
- f) Bij koop en verkoop van lidmaatschapsrechten in een coöperatie tot exploitatie van onroerend goed of van aandelen in onverdeelde eigendommen: De koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening;
- g) Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap: De, blijkens het betreffende aantal aandelen, verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap;
- h) Bij ruilkoop: De gezamenlijke waarde van de daarbij betrokken onroerende goederen;

42 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.

43 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 onder koopsom mede verstaan de koopsom van deze zaken en vermogensrechten.

44-45 Gereserveerd



Aanhuur

46 Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de huursom, wordt onder huursom verstaan:

de prestatie die de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van het onroerend goed voor het eerste huurjaar;

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: het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben;

Indien de huursom niet in geld wordt uitgedrukt: Het bedrag dat SMC volgens eigen taxaties juist acht.

47 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.

48 Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:

- a) pachtovereenkomsten;
- b) huur-, ruilovereenkomsten;
- c) overeenkomsten tot ingebruikgeving;
- d) overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
- e) andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

49 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 SMC moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

50 Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder huursom mede begrepen 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 is daarover courtage verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.



Hypotheken

Voor deze vorm van dienstverlening heeft SMC geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

Veiling

Voor deze vorm van dienstverlening heeft SMC geen specifieke voorwaarden vastgesteld.

IV. Taxatie

0-10 Gereserveerd.

11 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. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

12 Het rapport omvat de naam van de opdrachtgever, een korte, zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens, het gevraagde oordeel over de waarde en de 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.

13 Het rapport wordt aan de opdrachtgever uitgebracht. SMC 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 SMC heeft voldaan en hij deze derden duidelijk maakt dat SMC ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt.

SMC stelt het rapport niet ter beschikking van derden dan in overleg met zijn opdrachtgever.

14 Bij een opdracht aan meerdere adviseurs gezamenlijk brengen deze adviseurs gezamenlijk rapport uit. In dit rapport komen hun gezamenlijke bevindingen tot uitdrukking. Slagen de adviseurs 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.

15 Indien het tarief afhankelijk is gesteld van de taxatiewaarde wordt onder taxatiewaarde verstaan:

- a) Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed: De getaxeerde waarde van het gehele onroerende goed;
- b) Bij taxatie van de waarde van een appartementsrecht of van een lidmaatschapsrecht van een coöperatie: De getaxeerde waarde van dat appartementsrecht of dat lidmaatschapsrecht.
- c) 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): Het getaxeerde bedrag, vermeerderd met het bedrag dat gelijkstaat aan het tienvoud van de geldende canon op jaarbasis;
- d) Indien de opdracht betrekking heeft op meer dan één soort waarde, of indien het voor het geven van het gevraagde waardeoordeel noodzakelijk is tevens andere soorten waarden te beoordelen en deze oordelen in het rapport vermeld worden: De waarde waarvan de overeengekomen bijbehorende tariefberekening de hoogste uitkomst geeft;
- e) Bij een taxatie ten behoeve van een geldlening onder hypothecair verband: De onderhandse verkoopwaarde, tenzij deze lager is dan de executiewaarde.

16 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.



17 Bij taxatie ingevolge een aan meer taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder kantoor in rekening gebracht.

18 Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden aan SMC een honorarium verschuldigd. Indien over de hoogte van dit honorarium geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

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

V. Wet Identificatie bij Dienstverlening

Met ingang van 1 juni 2003 zijn accountants, notarissen, belastingadviseurs, advocaten en ook vastgoedadviseurs wettelijk verplicht actief mee te werken aan het opsporen van ongebruikelijke transacties (MOT) en de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID).

In dit kader dienen wij de identiteit van onze opdrachtgevers, voorafgaand aan het aanvaarden van een opdracht, vast te stellen. Deze regeling is ook van toepassing op reeds bestaande opdrachten.

Door de Wet MOT zijn wij allen verplicht ongebruikelijke transacties te melden, voor zover wij die tegenkomen in het kader van onze normale werkzaamheden. Van ons wordt niet verwacht dat wij optreden als een opsporingsambtenaar. Onze vertrouwensrelatie zal door deze wetten niet worden aangetast. SMC is niet aansprakelijk voor de gevolgen welke mochten voortvloeien uit het feit dat wij een mogelijke ongebruikelijke transactie melden, ongeacht of deze melding terecht of naar achteraf zou blijken, onterecht is.

Voor meer informatie over beide bovenstaande wetten verwijzen wij u naar de website van het Ministerie van Financiën op www.minfin.nl.

VI. Bijzondere aandachtspunten

SMC adviseert altijd bij aankoop/ aanhuur om een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren, alsmede een asbest en legionella onderzoek. Tevens adviseren wij altijd een bodem en grondwater onderzoek te laten uitvoeren

Heeft u vragen en/of opmerkingen omtrent deze voorwaarden en tarieven, dan verzoeken wij u vriendelijk schriftelijk contact op te nemen met één van onze medewerkers of met de directie van SMC.