

Algemene Voorwaarden Bregman Bedrijfsmakelaardij o.g. B.V.

Op al onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden Bregman Bedrijfsmakelaardij o.g. B.V. (versie oktober 2024) van toepassing. Daarnaast zijn op onze dienstverlening de Privacyverklaring alsmede de Algemene Voorwaarden NVM voor Professionele opdrachtgevers (2023) en/of de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM (2018) van toepassing, die te downloaden zijn via Bregmanbedrijfsmakelaardij.nl of NVM.nl.

1. Alle in deze Algemene Voorwaarden vermelde tarieven zijn exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
2. Het uurtarief voor dienstverlening bedraagt € 165,- (per uur) exclusief BTW.
3. De vergoeding verschuldigd bij het opschorten of intrekken van een opdracht tot dienstverlening, zie artikel II.24¹ of artikel 14², is gelijk aan 10% van de courtage passend bij de laatst gehanteerde huurprijs of vraagprijs.
4. Bij het opstarten van een opdracht is opdrachtgever een vergoeding verschuldigd aan de makelaar voor de werkzaamheden bij het opstarten van het dossier. Het tarief wordt vastgelegd in de Opdracht tot Dienstverlening.
5. De courtage is verschuldigd nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend, met inachtneming van artikel II.13 t/m 22¹ en artikelen 12, 16, 17, 18 en 19².

Tarieven bij koop en verkoop

6. In geval van overeenkomsten van koop en verkoop bedraagt, zowel bij koop als bij verkoop, de courtage 2% van de koopsom, te vermeerderen met BTW en met inachtneming van de in deze Algemene Voorwaarden vermelde regels.
7. Met overeenkomsten van koop en verkoop en op artikel II.27¹ worden met koop en verkoop ook bedoeld 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 als volgt wordt berekend:
 - 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 in eens.

Tarieven bij huur en verhuur

8. In geval van overeenkomsten van huur en verhuur wordt, zowel bij huur als bij verhuur, de courtage berekend over de huursom en met inachtneming van de in deze Algemene Voorwaarden vermelde regels.
9. In geval van overeenkomsten van huur of verhuur bedraagt de courtage 16% van de volledige jaarhuur, ongeacht de looptijd, te vermeerderen met BTW.
10. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode langer dan vijf jaar kan worden afgeweken van hetgeen vermeld in artikel 9 en wordt de courtage, conform artikel 9 berekend en verhoogd met:
 - 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde jaar.Indien wordt afgeweken van hetgeen vermeld in artikel 9, zullen partijen (makelaar en opdrachtgever) dit vastleggen in de Opdracht tot Dienstverlening.

11. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een periode korter dan vijf jaar, kan worden afgeweken van hetgeen vermeld in artikel 9 en wordt de courtage, conform artikel 9 berekend en verminderd met:
 - 0,5% van de huursom voor elk vol jaar dat de overeenkomst korter duurt dan vijf jaar.Indien wordt afgeweken van hetgeen vermeld in artikel 9, zullen partijen (makelaar en opdrachtgever) dit vastleggen in de Opdracht tot Dienstverlening.
12. 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 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.
13. Wordt de huursom, bedoeld in artikel 12 van deze Algemene Voorwaarden, niet in geld uitgedrukt, dan geldt voor de berekening van de courtage als huursom het bedrag dat de makelaar volgens eigen taxatie juist acht.
14. Gedeelten van huurjaren gelden voor de berekening van de courtage als geheel huurjaar.
15. In overeenkomsten voor een periode van vijf jaar of langer, als mogelijkheid opgenomen optiejaren of jaren van stilzwijgende verlenging hebben geen invloed op hoogte van de courtage.
16. In geval van wederinhuring bedraagt de courtage driekwart van het ingevolge artikel 9 van deze Algemene Voorwaarden 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.
17. Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop, of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van de makelaar moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de tarieven bij koop en verkoop.
18. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient die courtage naar redelijkheid worden vastgesteld met inachtneming van de Algemene Voorwaarden van Bregman Bedrijfsmakelaardij o.g. B.V., artikel II.20¹ en artikel 10².
19. Met overeenkomsten van huur en verhuur worden gelijkgesteld:
 - pachtovereenkomsten;
 - huur-ruilovereenkomsten;
 - overeenkomsten tot ingebruikneming;
 - overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik of bewoning;
 - andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals leasing.

Tarieven Overig

20. 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, gehuurd of verhuurd, of er tevens vermogensrechten zoals verbouwingsinvesteringen, 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 en/of huursom van deze zaken en vermogensrechten.

¹ Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2023).

² Algemene Consumentenvoorwaarden NVM (versie september 2018).

21. Over het deel van de koopsom dat geen betrekking heeft op onroerend goed bedraagt de courtage 10% te vermeerderen met BTW.
22. Over het deel van de huursom dat geen betrekking heeft op onroerend goed wordt de courtage berekend overeenkomstig artikel 9 e.v. van deze Algemene Voorwaarden.
23. Voor het opstellen/vervaardigen van een contract inzake een koop- of huurovereenkomst bij totstandkoming waaraan de makelaar zijn diensten niet heeft verleend, geldt een minimumtarief van € 750,- exclusief BTW.
Voor het opstellen/vervaardigen van een allonge of addendum bij een huur- of koopovereenkomst geldt een minimumtarief van € 395,- exclusief BTW.
24. Bij een indeplaatsstelling of contractovername worden voor het doorvoeren van een dergelijke schriftelijke contractaanpassingen per keer de navolgende kosten in rekening gebracht;
 - a. Bij een geldende jaarhuur tot en met € 12.000,- exclusief BTW geldt een minimumtarief van € 500,- exclusief BTW en;
 - b. Bij een geldende jaarhuur hoger dan € 12.000,- exclusief BTW geldt een minimumtarief van € 1.000,- exclusief BTW.
25. In alle gevallen met uitzondering van artikel 23 en 24 van deze Algemene Voorwaarden geldt een minimumcourtage van € 2.500,- exclusief BTW.
34. Bij een hertaxatie of markttechnische update kan een gereduceerd tarief worden afgesproken in de Opdracht tot Dienstverlening, het minimumtarief bedraagt € 775,- exclusief BTW.
35. Onder hertaxatie of markttechnische update wordt in dit verband verstaan taxatie van een onroerend goed dat door dezelfde makelaar na een voorgaande taxatie van dezelfde soort waarde voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd en dat sinds de voorgaande taxatie geen ingrijpende wijzigingen heeft ondergaan. Als er wel ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden wordt het tarief op reguliere wijze vastgesteld.
36. 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.20¹ of artikel 10², met een minimum van € 165,- exclusief BTW 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 € 165,- exclusief BTW.
37. Bij intrekking van een opdracht voordat deze is uitgevoerd, is voor de reeds verrichte werkzaamheden een honorarium verschuldigd, berekend op basis van de door taxateur te reeds gedane tijdsbesteding.
38. Verschotten worden in rekening gebracht. Hetzelfde kan naar redelijkheid worden gedaan ten aanzien van gemaakte reis- en verblijfkosten.
39. Indien er naar aanleiding van een uitgebrachte taxatie op verzoek van de opdrachtgever of de belanghebbende vervolgvaciteiten plaats vinden (zoals uitleg en/of verantwoording aan derden, waaronder de fiscus) dan kunnen deze worden uitgevoerd tegen het uurtarief van € 165,- (per uur), exclusief BTW.
40. Indien er naar aanleiding van een uitgebrachte taxatie op verzoek van de opdrachtgever of de belanghebbende administratieve vervolgvaciteiten plaatsvinden zoals het wijzigen van de tenaamstelling van opdrachtgever, dan kunnen deze worden uitgevoerd tegen een vast bedrag van € 150,- exclusief BTW.

Tarieven bij huurindexatieservice

26. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens onderstaande staffel. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd en opdrachtgever ontvangt een kopie van deze indexatiebrief.
Van 1 t/m 5 huurder/object combinatie:
€ 75,- per indexatie per jaar, exclusief BTW
Van 6 t/m 10 huurder/object combinatie:
€ 65,- per indexatie per jaar, exclusief BTW.
Van 11 t/m 20 huurder/object combinatie:
€ 60,- per indexatie per jaar, exclusief BTW.
Vanaf 20+ huurder/object combinatie:
€ 50,- per indexatie per jaar, exclusief BTW.

Tarieven bij taxatie

27. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat in de volgende artikelen is vermeld.
28. Strekt de gegeven opdracht verder dan een opdracht tot taxatie als bedoeld in artikel III.1¹ of artikel 8², dan is voor de verderstreckende diensten een honorarium verschuldigd berekend naar de maatstaven van artikel II.20¹ en artikel 10².
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.
29. Het tarief wordt berekend naar de te verwachten tijdsinspanning van de taxateur. Het minimumtarief bedraagt € 1.250,- exclusief BTW.
30. 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.
31. Bij taxatie van de waarde van een aandeel in een onroerend goed wordt het tarief berekend als ware het een taxatie het gehele onroerende goed betreft.
32. Bij taxatie ingevolge een aan meer taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door ieder der makelaars in rekening gebracht.
33. 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 op basis van de door taxateur te verwachten tijdsbesteding. De herbouwwaarde wordt daarbij buiten beschouwing gelaten.

Tarieven bij Beheer

41. De opdrachtgever is een honorarium verschuldigd volgens het tarief dat is overeengekomen in de Beheerovereenkomst.
42. Het minimumtarief per huurder bedraagt € 45,- per maand, exclusief BTW.
43. De werkzaamheden die de makelaar voor de opdrachtgever uitvoert worden overeengekomen in de Beheerovereenkomst.