

Voorwaarden en tarieven per 1-1-2017

Oranjestate Vastgoed

Inhoud:

I. Algemene Voorwaarden	pag. 2 - 5
II. Tarieven Oranjestate Vastgoed	pag. 6 - 8

© Oranjestate Vastgoed

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever

I. ALGEMENE VOORWAARDEN ORANJESTATE VASTGOED

ARTIKEL 1: TOEPASSELIJKHEID

1.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten, die worden uitgebracht of aangegaan door Oranjestate Vastgoed of één van haar medewerkers die daartoe bevoegd is en die werkzaamheden verricht namens Oranjestate Vastgoed. Deze Algemene Voorwaarden maken deel uit van alle overeenkomsten tussen Oranjestate Vastgoed en Opdrachtgever.

1.2 Afwijkingen van deze Algemene Voorwaarden zijn alleen geldig, indien zij door Oranjestate Vastgoed schriftelijk zijn bevestigd. Voor zover dergelijke afwijkingen niet hebben plaatsgevonden blijft hetgeen bepaald in deze Algemene Voorwaarden onverkort van toepassing.

1.3 Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via internet op www.oranjestate.nl. Deze Algemene Voorwaarden zijn opgesteld in de Nederlandse taal.

ARTIKEL 2: DEFINITIES

2.1 In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

Opdracht:

a) De overeenkomst waarbij Oranjestate Vastgoed hetzij alleen, hetzij samen met één of meer Opdrachtnemers zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt tegen betaling van courtage werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van overeenkomsten inzake onroerende zaken in de ruimste zin des woords en/of rechten daarop tussen de Opdrachtgever(s) en derde(n).

b) De overeenkomst waarbij Oranjestate Vastgoed hetzij alleen, hetzij samen met één of meer Opdrachtnemers zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt tegen betaling van courtage tot enerlei andere dienstverlening, die direct of indirect verband houdt met onroerende zaken in de ruimste zin des woords.

Oranjestate Vastgoed:

De eenmanszaak Oranjestate, vertegenwoordigd door de heer mr. S.J.N. Bakker, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27340351, gevestigd te Leiden aan de Koestraat 11, 2312 XH, Leiden.

Opdrachtgever:

De contractuele wederpartij van Oranjestate Vastgoed bij de Opdracht.

Courtage:

Het honorarium waar Oranjestate Vastgoed in verband met de Opdracht toe gerechtigd is.

ARTIKEL 3: OPDRACHT

3.1 De Opdracht komt tot stand op het moment dat Oranjestate Vastgoed de inhoud van de Opdracht schriftelijk of per mail heeft bevestigd aan de Opdrachtgever of door Oranjestate Vastgoed uitvoering aan de Opdracht wordt gegeven.

3.2 Wijzigingen in de Opdracht komen alleen tot stand door schriftelijke bevestiging van Oranjestate Vastgoed.

3.3 Alle opdrachten worden met terzijdestelling van artikel 7:404 BW en artikel 407 lid 2 BW uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Oranjestate Vastgoed, ook indien het (stilzwijgend) de bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd.

ARTIKEL 4: DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OPDRACHT

4.1 Een Opdracht loopt voor bepaalde of voor onbepaalde tijd.

4.2 Een Opdracht eindigt door opzegging. Ieder der partijen kan een Opdracht kosteloos (No cure, no Pay) en zonder reden, door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 2 weken. De opzegging dient schriftelijk of per mail te geschieden. Opdrachtgever dient bij opzegging wel de kosten te vergoeden waarbij nadrukkelijk is overeengekomen, dat opdrachtgever deze voor zijn rekening neemt.

4.3 Een opdracht voor bepaalde tijd eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor de Opdracht is aangegaan dan wel door volbrenging van de Opdracht.

4.4 Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, is ieder der partijen bevoegd de Opdracht door schriftelijke opzegging met onmiddellijke ingang te beëindigen vanwege gewichtige redenen, waaronder onder meer worden verstaan een tekortkoming door de andere partij in de nakoming van de voor haar uit de Opdracht voortvloeiende verplichtingen, een ernstige verstoring van de relatie tussen partijen, alsmede surseance van betaling of faillissement van de andere partij.

4.5 Bij beëindiging van de Opdracht, door volbrenging daarvan of door het verstrijken van de tijdsduur waarvoor de opdracht is aangegaan, is Opdrachtgever gehouden aan Oranjestate Vastgoed de verschuldigde Courtage te voldoen. Deze Courtage is overeenkomstig hetgeen terzake in de opdrachtbevestiging en in artikel 6 van deze Algemene Voorwaarden is bepaald, te voldoen, alsmede om aan Oranjestate Vastgoed de door Oranjestate Vastgoed bij de uitvoering van of in verband met de Opdracht gemaakte kosten te vergoeden, indien dat nadrukkelijk is overeengekomen.

ARTIKEL 5: UITVOERING VAN DE OPDRACHT

5.1 Oranjestate Vastgoed voert de Opdracht goed en zorgvuldig uit, behartigt de belangen van Opdrachtgever naar beste kunnen en weten, met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van Opdrachtgever.

5.2 Opdrachtgever onthoudt zich tijdens de duur van de Opdracht van activiteiten, die Oranjestate Vastgoed bij de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren en/of verhinderen. Opdrachtgever brengt buiten medeweten van Oranjestate Vastgoed geen overeenkomst tot stand met betrekking tot de Opdracht en voert daartoe ook geen onderhandelingen. Indien er door opdrachtgever zelf een transactie tot stand komt, dan behoudt Oranjestate Vastgoed zich te allen tijde het recht voor, om de gemaakte kosten en onkosten welke verband houden met de uitvoering van de aanvaarde opdracht, terstond bij Opdrachtgever in rekening te brengen.

5.3 Oranjestate Vastgoed kan bij de uitvoering van de Opdracht gebruikmaken van de diensten van andere (rechts)personen, zoals hulppersonen. Bij het inschakelen van derden zal Oranjestate Vastgoed de nodige zorgvuldigheid in acht nemen. Deze Algemene Voorwaarden zijn in de rechtsverhouding met Opdrachtgever van overeenkomstige toepassing op de in opdracht van Oranjestate Vastgoed uit te voeren of uitgevoerde dienstverlening door deze andere (rechts)personen. Indien de aansprakelijkheid van Oranjestate Vastgoed gebaseerd is op een fout, toerekenbaar aan een door Oranjestate Vastgoed ingeschakelde derde(n)/hulppersoon, is de aansprakelijkheid van Oranjestate Vastgoed beperkt tot het bedrag dat door Oranjestate Vastgoed op de betreffende derde(n)/hulppersoon kan worden verhaald en daadwerkelijk geïncasseerd, welk bedrag door Oranjestate Vastgoed na ontvangst zal worden doorbetaald aan Opdrachtgever.

5.4 De Opdrachtgever stelt tijdens de duur van de Opdracht aan Oranjestate Vastgoed alle relevante gegevens ter beschikking welke noodzakelijk zijn voor een goede en snelle uitvoering van de Opdracht. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden om medewerking te verlenen aan Oranjestate Vastgoed. De Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de aan Oranjestate Vastgoed verstrekte informatie, ook indien deze van derden afkomstig is. De Opdrachtgever is voorts gehouden Oranjestate Vastgoed uit eigen beweging tijdig alle informatie te verstrekken, waarvan

Opdrachtgever weet of redelijkerwijs behoort te weten dat deze voor een correcte uitvoering van de Opdracht van belang is of kan zijn.

5.5 Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken, is het Opdrachtgever gedurende de duur van de Opdracht niet toegestaan om ten aanzien van de onroerende zaak of zaken waarop de Opdracht betrekking heeft, opdrachten van gelijke strekking aan derden te geven.

ARTIKEL 6: COURTAGES EN KOSTEN

6.1 De Courtage, de opstartkosten en de bijkomende kosten zijn, tenzij anders overeengekomen, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

6.2 De hoogte van de Courtage c.q. de uitgangspunten voor de berekening van de Courtage, indien de Courtage afhankelijk is van de uitvoering van de Opdracht, zal door Oranjestate Vastgoed worden vastgelegd in de opdrachtbevestiging.

6.3 Indien vaststelling van de Courtage in overeenstemming met hetgeen in de opdrachtbevestiging is bepaald niet mogelijk is, bepaalt Oranjestate Vastgoed de door Opdrachtgever verschuldigde Courtage op basis van algemeen aanvaardbare maatstaven.

6.4 Indien de tot stand gekomen overeenkomst naar soort en inhoud afwijkt van de Opdracht, zonder dat tevoren over de hoogte van de Courtage schriftelijk nadere afspraken zijn gemaakt, is de Opdrachtgever de op de gebruikelijke wijze berekende Courtage verschuldigd, of bij gebreke daarvan, het bedrag aan Courtage welke door Oranjestate Vastgoed is bepaald op basis van de algemeen aanvaardbare maatstaven.

6.5 De opdrachtgever is aan Oranjestate Vastgoed verschuldigd de verschotten, advertentiekosten alsmede alle andere in redelijkheid te maken kosten die Oranjestate Vastgoed ten behoeve van Opdrachtgever bij de uitvoering van of in verband met de Opdracht maakt.

6.6 Indien de overeenkomst door Opdrachtgever is beëindigd en er komt, na beëindiging van de overeenkomst een transactie tot stand met een door Oranjestate Vastgoed genoemde en/of aangedragen partij, zal het recht op courtage conform de hier beschreven bepalingen, herleven en terstond opeisbaar zijn.

6.7 Een koopsom wordt voor de berekening van de provisie verhoogd met het tienvoud van de canon, indien sprake is van een perceel op erfpachtgrond.

6.8 Zijn bij de dienstverlening roerende zaken, goodwill, schadevergoedingen, andere vermogensrechten en/of dergelijke betrokken, dan wordt het honorarium ook over de hier aan toe te kennen waarden berekend.

6.9 Wordt een huurbedrag tijdelijk verlaagd of kwijtgescholden (getrapte huur/ gewenningshuur/ huurvrije periode), dan wordt het honorarium berekend over de huurprijs, die zou gelden zonder dat sprake zou zijn van verlaging of kwijtschelding.

6.10 Ons honorarium is verschuldigd bij het tot stand komen van een transactie, nadat aan eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden is voldaan. Taxatie- en advieskosten zijn verschuldigd bij het uitbrengen van het taxatie- of consultancyrapport. Eventueel gedane voorschotten en andere vergoedingen zijn verschuldigd binnen twee weken na factuurdatum.

ARTIKEL 7: BETALINGEN

7.1 Behoudens andersluidende bedingen in deze Algemene Voorwaarden of indien Opdrachtgever en Oranjestate Vastgoed anders overeenkomen, zijn vorderingen op Opdrachtgever wegens verschuldigde Courtage opeisbaar indien en zodra de Opdracht is uitgevoerd, zijnde de ondertekening van de huur- of koopovereenkomst, of om een andere reden eindigt.

7.2 Betaling door Opdrachtgever dient uiterlijk 14 dagen na factuurdatum, zonder aftrek, korting, verrekening, opschorting of inhouding te geschieden in Nederlandse valuta (euro) door storting of overschrijving naar een door Oranjestate Vastgoed aan te wijzen bankrekening.

7.3 Indien de Opdracht door meerdere Opdrachtgevers gezamenlijk is verstrekt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voor hen jegens Oranjestate Vastgoed voortvloeien uit of verband houden met de Opdracht.

7.4 Bij gebreke van tijdige betaling jegens Oranjestate Vastgoed is Opdrachtgever in verzuim zonder dat een nadere aanmaning of ingebrekestelling door Oranjestate Vastgoed is vereist.

7.5 In geval van verzuim van Opdrachtgever is Opdrachtgever een rente verschuldigd over het openstaande bedrag van 5% per kalendermaand en is Opdrachtgever administratiekosten verschuldigd van € 50,00 excl. BTW per maand, voor elke maand (na facturering), dat de vordering nog niet is voldaan. Een gedeelte van een kalendermaand geldt als een gehele kalendermaand. Voorts is Opdrachtgever gehouden tot vergoeding van de door Oranjestate Vastgoed te maken buitengerechtelijke en gerechtelijke incassokosten, ten belope van tenminste 15% van het openstaande bedrag met een minimum bedrag van euro 250,00.

7.6 Betalingen door Opdrachtgever strekken in eerste instantie in mindering op de verschuldigde incassokosten, vervolgens in mindering op de verschuldigde rente en tenslotte in mindering op de openstaande declaraties.

ARTIKEL 8: VOLMACHT

8.1 De Opdracht houdt niet mede de last of volmacht in om overeenkomsten inzake onroerende zaken namens de Opdrachtgever met één of meer derden af te sluiten of om enige rechtshandeling voor rekening van Opdrachtgever te verrichten.

8.2 Aan de Opdracht kunnen volmachten of lastgevingen worden verbonden. Indien dat later geschiedt, na aanvaarding van de Opdracht door Oranjestate Vastgoed, gelden deze slechts na schriftelijke bevestiging daarvan door Oranjestate Vastgoed.

ARTIKEL 9: AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

9.1 Behoudens opzet of grove nalatigheid is uitgesloten elke aansprakelijkheid van Oranjestate Vastgoed en/of eventueel door Oranjestate Vastgoed ingeschakelde (rechts-)personen voor eventuele schade die Opdrachtgever lijdt bij of in verband met de uitvoering van de Opdracht. Iedere aansprakelijkheid van Oranjestate Vastgoed is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Indien en voor zover om welke reden dan ook krachtens bedoelde beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen uitkering plaatsvindt, is de hiervoor bedoelde aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de Courtage dat door Oranjestate Vastgoed voor de uitvoering van de desbetreffende Opdracht in rekening is gebracht of gebracht zou kunnen worden.

9.2 Opdrachtgever zal Oranjestate Vastgoed en/of door Oranjestate Vastgoed ingeschakelde (rechts)personen vrijwaren voor alle aanspraken van derden uit welke hoofde dan ook, in verband met of voortvloeiende uit de Opdracht.

ARTIKEL 10: TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

10.1 Op de overeenkomst tussen Opdrachtgever en Oranjestate Vastgoed is Nederlands recht van toepassing.

10.2 Alle geschillen tussen Opdrachtgever en Oranjestate Vastgoed uit de tussen hen gesloten overeenkomsten voortvloeiende, daaronder begrepen geschillen omtrent Courtage, kosten en de nakoming van Opdrachtgevers betalingsverplichtingen jegens Oranjestate Vastgoed, worden uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde rechter in het Arrondissement 's-Gravenhage, tenzij bepalingen

van dwingend recht anders voorschrijven.

II. TARIEVEN ORANJESTATE VASTGOED

1. Tarieven bij koop en verkoop

Het honorarium bij koop en verkoop bedraagt een percentage van de koopsom

	tot € 500.000,--	1,6% met een minimum van € 950,--
vanaf € 500.000,--	tot € 2.500.000,--	1,3% met een minimum van € 7.250,--
vanaf € 2.500.000,--	en hoger	0,9% met een minimum van € 24.500,--

Is er bij een transactie (ook) sprake van overdracht van roerende zaken en vermogensrechten (zoals inventaris en/of goodwill) dan wordt over de waarde daarvan 7,5% gerekend.

Bij het in verkoop nemen van een object zullen éénmalige kosten worden berekend (opstartkosten) voor het inventariseren van het object en de werkzaamheden die nodig zijn voor een geschikte verkoop. Deze kosten bedragen € 235,-- excl. BTW en zullen na het verstrekken van de opdracht, in rekening worden gebracht.

2. Tarieven bij huur en verhuur

Het honorarium bij huur en verhuur bedraagt bij de volgende huurbedragen per jaar, een eenmalig percentage van het huurbedrag

	tot € 50.000,--	16% met een minimum van € 650,--
vanaf € 50.000,--	tot € 250.000,--	15% met een minimum van € 7.250,--
vanaf € 250.000,--	tot € 500.000,--	12% met een minimum van € 32.500,--
vanaf € 500.000,--	en hoger	8% met een minimum van € 42.500,--

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

- 0,5% van de huursom voor elk huurjaar na het vijfde tot en met elfde huurjaar;
- 0,4% van de huursom voor elk huurjaar na het tiende en tot het zestiende huurjaar;
- 0,3% van de huursom voor elk huurjaar na het vijftiende en tot het eenentwintigste huurjaar;
- 0,2% van de huursom voor elk huurjaar na het twintigste huurjaar.

Bovenstaande geldt niet voor opdrachten met een huurbedrag van meer dan € 100.000,-- per jaar.

Mocht een huurovereenkomst afgesloten worden voor de duur van korter dan 12 jaar maanden, dan zal de courtage worden verminderd met 2 procenten. In alle andere gevallen zal de courtage conform de bovenstaande staffel worden berekend.

Bij het in verhuur nemen van een object zullen éénmalige kosten worden berekend (opstartkosten) voor het inventariseren van het object en de werkzaamheden die nodig zijn voor een geschikte verhuur. Deze kosten bedragen € 235,- excl. BTW en zullen na het verstrekken van de opdracht, in rekening worden gebracht.

3. Tarieven bij nieuwbouw

Bij verkoop/verhuur van nieuwbouwcomplexen worden met de projectontwikkelaar of bouwer (verkoper) tariefafspraken gemaakt afhankelijk van de omvang van het project en de te leveren dienstverlening. Bij de tariefafspraken zullen ook de tussentijdse betalingen worden overeengekomen.

4. Tarieven voor taxeren

4.1 Het honorarium bij een taxatie bedraagt de volgende percentages van de getaxeerde waarde(n):

	tot € 350.000,-	1,5 ‰ met een minimum van € 575,-
vanaf € 350.000,-	tot € 1.000.000,-	1,35 ‰ met een minimum van € 850,-
vanaf € 1.000.000,-	tot € 5.000.000,-	1,2 ‰ met een minimum van € 1.300,-
vanaf € 5.000.000,-	en hoger	1,1 ‰ met een minimum van € 6.000,-

4.2. Bij hertaxatie van een object binnen twee jaar geldt 50% van het tarief met een minimum van € 575,-.

4.3 Bij taxeren van een huurwaarde gelden de volgende percentages over het huurbedrag per jaar:

	tot € 75.000,-	1,5% met een minimum van € 575,-
vanaf € 75.000,-	tot € 150.000,-	1,35% met een minimum van € 1.200,-
vanaf € 150.000,-	tot € 500.000,-	1,2 % met een minimum van € 2.625,-
vanaf € 500.000,-	en hoger	1,1 % met een minimum van € 6.000,-

Taxatie- en advieskosten zijn verschuldigd bij het uitbrengen van het taxatie- of consultancyrapport.

5. Consultancy tarief

Het advies- en onderzoekstarief is gebaseerd op een uurloonvergoeding:

- consultant € 125,- per uur excl. BTW

In deze uurlonen zijn secretariële diensten begrepen. Naast de uurloonvergoeding zijn verschuldigd gemaakte voorschotten, reis- en verblijfkosten en kantoorkosten groot 7,5% van het totale uurloonbedrag.

Veel adviesproducten, zoals haalbaarheidsonderzoeken, marktrapporten en marktonderzoeken worden ook verricht op basis van een offerte gebaseerd op bovengenoemde vergoedingen.

6. Tarief bij (minnelijke) onteigening

6.1. Voor het opstellen van een rapport over de geschatte en begrote schadeloosstelling geldt het taxatietarief vermeld onder III 4 berekend over de vermogensschade, de inkomens-/financieringsschade en de bijkomende schade.

6.2. Voor het onderhandelen bij (minnelijke) onteigening en het optreden als deskundige bij onteigening geldt het tarief als bij aan- en verkoop vermeld onder II 1, berekend over de vermogensschade, de inkomens-/financieringsschade en de bijkomende schade