

Voor alle duidelijkheid...



De Wekker Makelaardij

Algemene consumentenvoorwaarden De Wekker Makelaardij

Deel 1. ALGEMEEN

Artikel 1 – werkingssfeer

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de totstandkoming en de uitvoering van een tussen een consument en een De Wekker-makelaar gesloten overeenkomst van opdracht tot dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken.

Artikel 2 – definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. consument: opdrachtgever, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- b. ondernemer: de De Wekker-Makelaar dan wel het bedrijf van de De Wekker-makelaar;
- c. opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken; de taxatie van onroerende zaken; het beheer van onroerende zaken ; het verrichten van deeldiensten; de overige door de ondernemer te verrichten diensten;
- d. honorarium: de prijs voor de dienstverlening door de ondernemer waaronder de courtage vermeld onder e;
- e. courtage: het honorarium dat verschuldigd is terzake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken; onder onroerende zaken worden ook rechten op onroerende zaken verstaan zoals erfpacht en opstal;
- f. geschillencommissie: de geschillencommissie Makelaardij van de Stichting Geschillen Commissie voor consumentenzaken.

Artikel 3 – algemeen en persoonlijk aanbod

1. Het algemene aanbod van de ondernemer aan de consument bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de consument in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.



De Wekker Makelaardij

2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de consument, biedt de ondernemer de consument de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
3. De ondernemer draagt er zorg voor dat het uiteindelijke persoonlijk aanbod schriftelijk in een opdrachtformulier wordt vastgelegd, waarin naar de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden wordt verwezen.
4. Het persoonlijk aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.
5. Bij het ontbreken van een door de consument ondertekende schriftelijke opdracht heeft de makelaar geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht b betwisting alsnog kan bewijzen.

Artikel 4 – totstandkoming van de opdracht

De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het persoonlijk aanbod door de consument.

Artikel 5 – duur van de opdracht

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 – einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door:
 - a. vervulling van de opdracht door de ondernemer
 - b. intrekking van de opdracht door de consument
 - c. teruggaaf van de opdracht door de ondernemer
 - d. ontbinding door één van beide partijen
 - e. overlijden van de consument voordat de opdracht door de makelaar is vervuld

2. De ondernemer heeft zijn opdracht als genoemd in lid 1 onder a vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of- in geval van bemiddeling door de makelaar- de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Bij de koop van onroerende zaken is sprake van vervulling van de opdracht door de makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen koper en verkoper blijkt uit een schriftelijke overeenkomst, die door beide partijen is ondertekend en de koper tevens geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid de beëindiging hiervan in te roepen tijdens de hem volgens de wet toekomende bedenktijd. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve



De Wekker Makelaardij

totstandkoming of 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 (nog) afhankelijk.

3. Een opdracht kan als genoemd in lid 1 onder b te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De consument is terzake van een opzegging nimmer schadeplichtig, onverminderd het recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten voor zover overeengekomen. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk te geschieden.
4. De ondernemer kan als genoemd in lid 1 onder c de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 11 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de ondernemer en de consument. De teruggaaf door de ondernemer dient schriftelijk te geschieden.
5. Een opdracht als genoemd in lid 1 onder d kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen. Onder “wederpartij” wordt hier verstaan de wederpartij van de ondernemer (dit is: de opdrachtgever) dan wel de wederpartij van de opdrachtgever (dit is: de ondernemer). De verklaring tot ontbinding dient bij voorkeur schriftelijk te geschieden.
6. Tenzij in de opdracht genoemd lid 1 onder e anders is overeengekomen, eindigt de overeenkomst van opdracht door de dood van de consument, tenzij de opdracht op dat moment reeds is vervuld.
7. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de ondernemer, respectievelijk de consument de (schriftelijke) mededeling inzake de intrekking, de teruggaaf, beëindiging of overlijden ontvangt of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 7 – verplichtingen van de ondernemer

1. De ondernemer voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit met inachtneming van de belangen van de consument. Tenzij anders overeengekomen mag de ondernemer de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. De ondernemer houdt de consument regelmatig op de hoogte van de vorderingen.

Artikel 8 – betaling

1. De consument betaalt de ondernemer voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. Courtage terzake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak is eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris zonder



De Wekker Makelaardij

- dat de consument over de periode tussen de verschuldigheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de makelaar.
3. De ondernemer stuurt de consument een behoorlijk gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.
 4. Indien de consument niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, stuurt de ondernemer hem een betalingsherinnering waarin de consument de gelegenheid wordt geboden alsnog binnen 2 weken na ontvangst van de herinnering te betalen.
 5. Indien de consument ook aan deze betalingsherinnering geen gevolg geeft, is hij in verzuim en is de ondernemer gerechtigd de wettelijke rente in meerdering te brengen.
 6. De ondernemer is na verloop van de in lid 4 genoemde termijn bevoegd zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invoering van het hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten) gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de consument.
 7. Bij een opdracht door méér dan één persoon is iedere persoon hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

Artikel 9 – geschillenregeling

1. Geschillen tussen consument en ondernemer over de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door deze ondernemer te leveren diensten tot een financieel belang van € 10.000,00, kunnen zowel door de consument als door de ondernemer worden voorgelegd aan de Geschillencommissie Makelaardij, Bordewijklaan 46, 2509 LP Den Haag.
2. Een geschil wordt door de Geschillencommissie slechts in behandeling genomen, indien de consument zijn klacht eerst bij de ondernemer heeft ingediend.
3. Nadat de klacht bij de ondernemer is ingediend, moet het geschil uiterlijk drie maanden na het ontstaan daarvan bij de Geschillencommissie aanhangig worden gemaakt.
4. Wanneer de consument een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, is de ondernemer aan deze keuze gebonden. Indien de ondernemer een geschil aan de Geschillencommissie wil voorleggen, moet hij de consument vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. De ondernemer dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken.
5. De Geschillencommissie doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. Het reglement van de Geschillencommissie wordt desgevraagd toegezonden. De beslissingen van de Geschillencommissie geschieden bij wege van bindend advies. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
6. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.



De Wekker Makelaardij

DEEL 2. BEMIDDELING

Artikel 10 – verplichtingen van de ondernemer

1. Het is de ondernemer niet toegestaan meer dan één bemiddelingsopdracht te aanvaarden met betrekking tot één en dezelfde onroerende zaak. Indien hij eerder een bemiddelingsopdracht heeft ontvangen betreffende een bepaalde onroerende zaak, kan hij een nieuwe opdracht pas aannemen, nadat de eerste opdracht schriftelijk is beëindigd. Indien uit twee of meer lopende bemiddelingsopdrachten door de ondernemer diensten moeten worden verleend met betrekking tot een zelfde onroerende zaak, dan dient de ondernemer dit schriftelijk te melden aan zijn opdrachtgevers en is hij verplicht om, alvorens de belangen van de opdrachtgevers leiden tot het stadium van voeren van onderhandelingen, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd. Het is de ondernemer namelijk niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan één opdrachtgever diensten te verlenen, ongeacht de wensen van de betrokkenen.
2. De consument wiens bemiddelingsopdracht op grond van het in het vorige lid bepaalde wordt beëindigd is de ondernemer (de makelaar) geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd met uitzondering van eventuele kosten van advertenties die de ondernemer reeds in opdracht van de consument heeft gemaakt en aan de consument gefactureerd.
3. De ondernemer is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de consument, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.
4. De ondernemer houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Dit houdt onder meer in dat gegevens slechts en ook zo lang mogen worden verzameld en bewaard indien deze noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht.
5. De ondernemer is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit een toerekenbare tekortkoming dan wel uit onrechtmatige daad afdoende te verzekeren.

Artikel 11 – verplichtingen van de consument

1. De consument verschaft de ondernemer naar beste weten en kunnen die informatie die de ondernemer nodig heeft voor de uitvoering van de bemiddelingsopdracht.
2. Het is de consument, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de ondernemer om overeenkomsten tot stand te brengen, onderhandelingen te voeren, en/of activiteiten te ontplooiën, die de ondernemer bij het vervullen van zijn bemiddelingsopdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

Artikel 12 – courtage



De Wekker Makelaardij

1. De consument is de ondernemer courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de bemiddelingsopdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt.
2. Na beëindiging van de bemiddelingsopdracht als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub b t/m e is de consument geen courtage verschuldigd indien er een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt, tenzij:
 - de consument heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 11 lid 2;
 - de ondernemer genoegzaam bewijs levert dat de totstandkoming van de overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak het gevolg is van dienstverlening van de ondernemer aan de consument tijdens de looptijd van de opdracht.
3. Bij overeenkomsten met betrekking tot een onroerende zaak onder opschortende voorwaarde (zoals een voorbehoud van afdoende financiering) is de consument aan de ondernemer alleen courtage verschuldigd indien die voorwaarde wordt vervuld waardoor de overeenkomst tussen koper en verkoper of huurder en verhuurder van die onroerende zaak definitief is geworden.
4. Wanneer een tot stand gekomen overeenkomst door gebruikmaking door de koper van de wettelijke bedenktijd (artikel 7:2 BW) wordt beëindigd, vervalt het recht op courtage met betrekking tot deze overeenkomst.
5. Wanneer een courtageverplichting overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel ontstaat, heeft de ondernemer recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van de courtage. Bij de bepaling hiervan wordt rekening gehouden met reeds door de ondernemer verrichte werkzaamheden, het voordeel dat de consument daarvan heeft en de grond waarop de overeenkomst is beëindigd.
6. Indien een tot stand gekomen overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak door een toerekenbare tekortkoming van de wederpartij van de consument niet tot uitvoering komt, heeft de ondernemer geen aanspraak op courtage tenzij hem van dat tekortschieten geen verwijt treft.

Artikel 13 – berekening courtage koop en verkoop

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. De courtage wordt berekend over de koopsom van de onroerende zaak vermeerderd met de van toepassing zijnde BTW.



De Wekker Makelaardij

3. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadastrale rechten.
4. Indien over de koopsom BTW verschuldigd is, dan wel deze in de koopsom is inbegrepen, dan wordt de courtage mede berekend over het bedrag inclusief genoemde belasting tenzij de koper gerechtigd is om de BTW in aftrek te brengen.
5. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
6. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
7. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of 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.
8. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - Ruilkoop
 - Huurkoop
 - Financial lease
 - Koop en verkoop op afbetaling
 - Koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht)
 - Het vestigen van het recht van erfpacht of opstal
9. Indien er roerende zaken in materiële zin en/of goodwill worden gekocht of verkocht en/of er tevens schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, wordt de courtage mede in rekening gebracht over de koopsom van deze goederen en deze rechten.

Artikel 14 – berekening courtage huur en verhuur

1. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen gelden de navolgende leden van dit artikel.
2. Bij huur- en verhuurovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken wordt de courtage berekend over de huursom, met inachtneming van de overige hieronder vermelde bepalingen.
3. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.



De Wekker Makelaardij

4. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
5. 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 bekend is, terwijl dit 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.
6. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
7. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - Pachtovereenkomsten
 - Ruilovereenkomsten
 - Overeenkomsten tot ingebruikgeving
 - Overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning
 - Andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële of operationele lease
8. Indien daaromtrent niet is voorzien, zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de overeenkomst tot stand is gekomen of de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt.

Artikel 15 – kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de consument bij opdracht voor bemiddeling bij koop of huur de kosten die de ondernemer ten behoeve van de consument maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de ondernemer tevoren met de consument overleg te plegen en afspraken daaromtrent schriftelijk vast te leggen. Eén en ander geldt eveneens als de opdracht wordt opgeschort of eindigt door intrekking of anderszins.
2. Wegens intrekking of opschorting van de opdracht is de consument geen schadevergoeding aan de ondernemer verschuldigd, onverminderd het recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten voor zover overeengekomen.

DEEL 3. TAXATIE, BEHEER EN DEELDIENSTEN

Artikel 16 – taxatie

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de consument op grond van aard, stand en ligging en de staat waarin het onroerend goed zich bevindt en het verstrekken van een eenvoudig rapport hierover. Tenzij anders is



De Wekker Makelaardij

afgesproken geschiedt de taxatie volgens de geldende versie van het taxatierapport financiering woonruimte dat is vastgesteld door de representatieve organisaties in de branche.

2. Het taxatierapport dient te omvatten: de naam van de consument, het doel van de taxatie, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de kadastrale gegevens, de huidige eigenaar, een oordeel over de waarde en de soort van het getaxeerde, de bijzondere omstandigheden waarmee rekening wordt gehouden, de datum waarop de taxatie is verricht en de naam en de gegevens van de taxateur. Het taxatierapport is geen bouwkundig rapport.
3. Het rapport wordt aan de consument uitgebracht, tenzij anders is/ wordt overeengekomen. De ondernemer stelt het rapport niet ter beschikking van derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de consument.
4. De ondernemer aanvaardt alleen ten opzichte van de consument verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden.
5. De consument is bij opdracht voor taxatie het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.
6. Indien de consument de opdracht tot taxatie intrekt voordat deze is uitgevoerd, zal de ondernemer de reeds verrichte werkzaamheden berekenen volgens een overeengekomen honorering op uurbasis.
7. De door de ondernemer in het kader van de taxatieopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten terzake van reis en verblijf en leges zullen door de consument worden vergoed.

Artikel 17 – beheer

1. Beheer van een onroerende zaak houdt in het verlenen van diensten aan de consument met betrekking tot één of meer onroerende zaken. De consument die opdracht tot beheer geeft kan zijn de eigenaar dan wel degene die de onroerende zaken in bezit of anderszins onder zijn/ haar zeggenschap heeft.
2. Deze diensten kunnen onder andere één of meer van de volgende werkzaamheden inhouden met betrekking tot de onroerende zaken:
 - Het (opnieuw) verhuren van (delen van) de onroerende zaak (zaken) dat is (die zijn) vrijgekomen
 - Het verstrekken van adviezen
3. Een opzegging van deze beheerovereenkomst kan alleen schriftelijk plaatsvinden, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden
4. Opdrachtgever en ondernemer kunnen overeenkomen dat kosten gemaakt in verband met het verhuren van beheerde onroerende zaken afzonderlijk en per geval in rekening worden gebracht.



De Wekker Makelaardij

5. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in geval van extra inspanningen door de beheerder of het verlenen van diensten waarin deze voorwaarden niet voorzien, kan een speciale vergoeding worden overeengekomen tussen opdrachtgever en beheerder.
6. De beheeropdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van bestuur van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of de functie van secretarispenningmeester van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken.
7. De beheerder kan de door hem in het kader van de beheersopdracht gemaakte onkosten bij de consument in rekening brengen.

Artikel 18 – DEELDIENSTEN

Onder aan de consument te verlenen deeldiensten wordt met name verstaan:

1. Het opstellen van de koopovereenkomst voor een woning exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/of erfdienstbaarhedenonderzoek
2. Het opstellen van de koopovereenkomst voor een appartementsrecht, exclusief dan wel inclusief rechercheren bij het Kadaster en/ of erfdienstbaarhedenonderzoek
3. Het opstellen van een huurovereenkomst voor woningen
4. Het opstellen van een huurovereenkomst voor appartementen
5. Het vervaardigen en versturen van fotopostinformatie
6. Het invoeren van een onroerende zaak in elektronische data-uitwisselingssystemen waaronder die via internet
7. Het opstellen en laten plaatsen van advertenties
8. Het verrichten van bezichtigingen
9. Het rechercheren van een onroerende zaak, exclusief dan wel inclusief erfdienstbaarhedenonderzoek en/ of plattegrond
10. Het verstrekken van adviezen
11. Het taxeren van de bouwkundige staat van een onroerende zaak
12. Het uitvoeren van een gerichte aankoopopdracht voor een onroerende zaak
13. Het uitvoeren van een zoekopdracht voor een onroerende zaak
14. Het uitvoeren van gerichte onderzoeken
15. Het verzorgen van een aanvraag voor de NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
16. Het verzorgen van een aanvraag tot huisvestingsvergunning
17. Het verzorgen van de aanvraag tot de beschikking loonbelasting
18. Het verzorgen van de aanvraag tot de overdracht overheidssubsidie
19. Het verzorgen van assurantiën