

Artikel 1 Algemene onderwerpen

1. Opdrachtnemer: de eenmanszaak Luca Meijer Projecten, die ook handelt onder de naam JRF Vastgoed, gevestigd in Lelystad met KvK-nummer 74449362.
2. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten die Luca Meijer Projecten / JRF Vastgoed als opdrachtnemer sluit.
3. Opdrachtnemer is te allen tijde bevoegd om de inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. Opdrachtnemer zal opdrachtgever schriftelijk informeren over wijzigingen in de algemene voorwaarden. Wanneer opdrachtgever de gewijzigde algemene voorwaarden niet accepteert, mag opdrachtgever de overeenkomst per direct opzeggen.
4. Indien een bepaling uit deze algemene voorwaarden buiten toepassing wordt verklaard of wordt vernietigd, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht.

Artikel 2 Totstandkoming, duur, voltooiing en beëindiging van de opdracht

1. De overeenkomst van opdracht tussen opdrachtnemer en opdrachtgever komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Een opdracht kan zowel mondeling als schriftelijk tot stand komen.
2. De overeenkomst van opdracht geldt voor onbepaalde tijd, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
3. De overeenkomst van opdracht eindigt door voltooiing van de opdracht, of door opzegging op de wijze zoals in de onderstaande artikelen is overeengekomen.
4. De bemiddelingsovereenkomst die erop is gericht dat een huurovereenkomst of koopovereenkomst tot stand komt tussen opdrachtgever en een derde partij, eindigt op het moment dat er tussen de opdrachtgever en de derde partij overeenstemming is bereikt over de inhoud van de huur- of koopovereenkomst.
5. Opdrachtgever kan de overeenkomst tot beheer van onroerend goed opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één kalendermaand.
6. Opdrachtgever kan een overeenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één kalendermaand. Als het loon afhankelijk is van het voltooiën van de opdracht, heeft opdrachtnemer in dat geval recht op een naar redelijkheid vast te stellen deel van het loon.
7. De opdrachtnemer heeft het recht om de overeenkomst van opdracht op te zeggen, ongeacht de duur van de overeenkomst en zonder dat hiervoor gewichtige redenen nodig zijn.

Artikel 3 Verplichtingen van de opdrachtnemer (algemeen)

1. De opdrachtnemer spant zich ervoor in om de opdracht zo goed mogelijk uit te voeren. Gelet op de aard van de werkzaamheden heeft opdrachtnemer een inspanningsverplichting, en nooit een resultaatsverplichting.



Artikel 4 Verhuur (als makelaar / bemiddelaar)

1. Opdrachtnemer (als bemiddelaar) zal zich inspannen om tussen opdrachtgever (als verhuurder) en een derde een huurovereenkomst tot stand te brengen voor de onroerende zaak van opdrachtgever.
2. De werkzaamheden van opdrachtnemer kunnen onder meer bestaan uit: foto's maken van het gehuurde; adverteren van het gehuurde op Funda; het screenen van kandidaat-huurder(s); het begeleiden van bezichtigingen van het gehuurde; het toewijzen van het gehuurde aan een kandidaat-huurder; het opstellen van de huurovereenkomst; het opleveren van het gehuurde (bij aanvang en einde huurovereenkomst); het verwerken van de huuropzegging.
3. Opdrachtnemer treedt niet op als gevolmachtigde van opdrachtgever en zal geen overeenkomsten sluiten namens opdrachtgever, tenzij opdrachtgever aan opdrachtnemer een schriftelijke volmacht heeft verleend en de bevoegdheden van opdrachtnemer daarin duidelijk zijn bepaald (en opdrachtnemer deze volmacht heeft aanvaard).
4. Het is opdrachtgever niet toegestaan om de onroerende zaak zelf te verhuren of door derden (bijvoorbeeld een andere verhuurmakelaar) te laten verhuren, zolang de bemiddelingsovereenkomst duurt. Opdrachtnemer heeft een exclusieve opdracht tot bemiddeling bij de verhuur van de onroerende zaak. Wanneer opdrachtgever dit verbod schendt, moet hij aan opdrachtnemer als schadevergoeding het bedrag betalen dat opdrachtnemer als loon zou ontvangen bij het volbrengen van de opdracht, ongeacht of er een huurovereenkomst voor de onroerende zaak tot stand is gekomen.
5. In het geval dat de opdrachtgever nadat de overeenkomst van opdracht binnen zes maanden na het einde van de opdracht met een door opdrachtnemer voorgedragen kandidaat-huurder een huurovereenkomst voor de onroerende zaak sluit, wordt dit beschouwd als een succesvolle bemiddeling en is opdrachtgever gehouden om het met opdrachtnemer overeengekomen loon (courtage) te betalen.
6. Indien de huurder met wie door bemiddeling van opdrachtnemer een huurovereenkomst is gesloten het gehuurde niet gaat gebruiken, of indien de huurovereenkomst wordt beëindigd, vernietigd of ontbonden, blijft opdrachtgever het aan opdrachtnemer verschuldigde loon en onkosten verschuldigd.

Artikel 5 Beheer

1. Opdrachtnemer (als beheerder) treedt op als beheerder van door opdrachtgever verhuurde onroerende zaak / zaken.
2. De werkzaamheden van opdrachtnemer kunnen onder meer bestaan uit: communicatie tussen de verhuurder en de huurder(s); opdrachten geven voor het uitvoeren van onderhoud en/of schoonmaakwerkzaamheden en/of het herstellen van gebreken en het betalen van facturen daarvoor; het controleren van de huurbetalingen en het incasseren van betalingsachterstanden; het opstellen en versturen van de periodieke huurverhogingsbrief; het begeleiden van (complexgewijze) renovaties van het gehuurde; en administratieve werkzaamheden.
3. Opdrachtgever zal aan opdrachtnemer een schriftelijke volmacht verstrekken om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten die nodig zijn voor het beheer van zijn onroerend goed. In de



volmacht zal worden omschreven welke rechtshandelingen opdrachtnemer namens opdrachtgever mag verrichten, en tot welk bedrag.

Artikel 6 Verkoop (als makelaar / bemiddelaar)

1. Opdrachtnemer (als bemiddelaar) zal zich inspannen om tussen opdrachtgever (als verkoper) en een derde een koopovereenkomst tot stand te brengen voor de onroerende zaak van opdrachtgever.
2. De werkzaamheden van opdrachtnemer kunnen onder meer bestaan uit: het verzamelen van (verkoop)informatie over de onroerende zaak; foto's (laten) maken van de onroerende zaak; advertentieteksten schrijven voor Funda; het aanmelden van de woning op Funda; het begeleiden van bezichtigingen van de onroerende zaak; het beoordelen van biedingen; bemiddelen; het opstellen van de koopovereenkomst; communicatie met de notaris; het opleveren van de onroerende zaak
3. Opdrachtnemer treedt niet op als gevolmachtigde van opdrachtgever en zal geen overeenkomsten sluiten namens opdrachtgever, tenzij opdrachtgever aan opdrachtnemer een schriftelijke volmacht heeft verleend en de bevoegdheden van opdrachtnemer daarin duidelijk zijn bepaald (en opdrachtnemer deze volmacht heeft aanvaard).
4. Het is opdrachtgever niet toegestaan om de onroerende zaak zelf te verkopen of door derden (bijvoorbeeld een andere verkoopmakelaar) te laten verkopen, zolang de bemiddelingsovereenkomst duurt. Opdrachtnemer heeft een exclusieve opdracht tot bemiddeling bij de verkoop van de onroerende zaak. Wanneer opdrachtgever dit verbod schendt, moet hij aan opdrachtnemer als schadevergoeding het bedrag betalen dat opdrachtnemer als loon zou ontvangen bij het volbrengen van de opdracht, ongeacht of er een koopovereenkomst tot stand is gekomen.
5. In het geval dat de opdrachtgever nadat de overeenkomst van opdracht binnen zes maanden na het einde van de opdracht met een door opdrachtnemer voorgedragen kandidaat-koper een koopovereenkomst voor de onroerende zaak sluit, wordt dit beschouwd als een succesvolle bemiddeling en is opdrachtgever gehouden om het met opdrachtnemer overeengekomen loon (courtage) te betalen.
6. Indien de koper met wie door bemiddeling van opdrachtnemer een koopovereenkomst is gesloten het gekochte niet gaat gebruiken, of indien de koopovereenkomst wordt beëindigd, vernietigd of ontbonden, blijft opdrachtgever het aan opdrachtnemer verschuldigde loon en onkosten verschuldigd.
7. Opdrachtgever verleent aan de notaris die de leveringsakte passeert een onherroepelijke volmacht om het aan opdrachtnemer verschuldigde loon en gemaakte onkosten uit de ontvangen koopsom aan opdrachtnemer te betalen.

Artikel 7 Klachtenregeling, aansprakelijkheid van de opdrachtnemer

1. Opdrachtgever dient een klacht over (de uitvoering van) de opdracht of een (vermeende) tekortkoming van opdrachtnemer schriftelijk aan opdrachtnemer mede te delen, binnen twee maanden nadat opdrachtgever het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten



ontdekken (overeenkomst artikel 6:89 Burgerlijk Wetboek). Uitgangspunt is dat partijen zullen proberen de klacht onderling en minnelijk op te lossen.

2. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt, tenzij de schade wordt veroorzaakt door opzet of grove schuld van opdrachtnemer.
3. De contractuele en wettelijke aansprakelijkheid van opdrachtnemer is te allen tijde beperkt tot maximaal (i) het bedrag dat de verzekeraar van opdrachtgever uitkeert, te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico of (ii) tot het loon dat opdrachtgever aan opdrachtnemer heeft betaald voor de uitvoering van de opdracht. Bij een opdracht van beheer van onroerend goed is de aansprakelijkheid van opdrachtnemer beperkt tot het bedrag dat opdrachtgever voor de betreffende onroerende zaak aan loon heeft betaald in het kalenderjaar dat het schadeveroorzakende feit zich voordoet.
4. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer tegen (vermeende) aanspraken van derden die voortvloeien uit of verband houden met de uitvoering van de opdracht. Onder derden worden in ieder geval begrepen huurders, kopers, gebruikers en omwonenden van de onroerende zaak waarop de opdracht betrekking heeft.
5. Iedere (rechts)vordering van opdrachtgever jegens opdrachtnemer vervalt een jaar nadat de gebeurtenis waar de klacht op ziet heeft plaatsgevonden.

Artikel 8 Verplichtingen van de opdrachtgever

1. Opdrachtgever zal alle benodigde medewerking verlenen aan opdrachtnemer om de opdracht te kunnen uitvoeren. Opdrachtgever zal niets doen en/of nalaten dat de uitvoering van deze overeenkomst belemmert.
2. Opdrachtgever zal aan opdrachtnemer alle informatie verstrekken die opdrachtnemer nodig heeft en opvraagt om de overeenkomst te kunnen uitvoeren. Opdrachtgever staat jegens opdrachtnemer in voor de juistheid en volledigheid van de door hem verstrekte informatie.

Artikel 9 Loon en betaling

1. Opdrachtgever is aan opdrachtnemer loon verschuldigd. Opdrachtgever zal de aan hem in rekening gebrachte bedragen binnen 20 dagen na factuurdatum betalen aan opdrachtnemer. Deze betaaltermijn geldt als een fatale termijn.
2. Opdrachtgever moet aan opdrachtnemer de onkosten vergoeden die zijn gemaakt voor de uitvoering van de opdracht.
3. Wanneer opdrachtgever de factuur van opdrachtnemer niet binnen de fatale termijn betaalt, is de consument-opdrachtgever wettelijke rente over het factuurbedrag verschuldigd, en de zakelijke opdrachtgever is wettelijke handelsrente over het factuurbedrag verschuldigd. Daarnaast is de opdrachtgever wettelijke incassokosten (op basis van de Wet Incassokosten) verschuldigd over het factuurbedrag.
4. Opdrachtnemer indexeert jaarlijks op 1 januari de tarieven voor haar diensten met een percentage van minimaal 2,0% en maximaal het percentage "Jaarmutatie CPI" van het CBS.
5. Opdrachtgever is niet bevoegd om de betaling aan opdrachtnemer geheel of gedeeltelijk op te schorten. Opdrachtgever is uitsluitend bevoegd om bedragen met de betaling aan opdrachtnemer te verrekenen, wanneer de rechter de (vermeende) vordering van opdrachtgever in een vonnis heeft toegekend.



Artikel 10 Privacy en AVG

1. Opdrachtnemer is bevoegd om persoonsgegevens van opdrachtgever te verwerken wanneer en voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst, of wanneer dit noodzakelijk is om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op opdrachtnemer rust.
2. Opdrachtnemer kan onder meer de volgende persoonsgegevens van opdrachtgever verwerken: voor- en achternaam, geboortedatum en -plaats, adresgegevens, e-mailadres, telefoonnummer, nationaliteit, burgerlijke staat, documentnummers van identiteitsbewijzen en alle overige op de opdrachtgever betrekking hebbende persoonsgegevens die opdrachtgever aan opdrachtnemer verstrekt.
3. Opdrachtnemer zal de persoonsgegevens bewaren zolang dit nodig is voor de in artikel 10.1 genoemde doeleinden, of voor zolang een wettelijke bewaartermijn dit voorschrijft, of tot vier weken nadat een door opdrachtgever gegeven toestemming schriftelijk ingetrokken wordt.
4. Opdrachtnemer is bevoegd om deze persoonsgegevens te verstrekken aan derde partijen (waaronder makelaars, notarissen, aannemers, nutsbedrijven), voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de opdracht en met inachtneming van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden. Wanneer daartoe een wettelijke verplichting bestaat, mag opdrachtnemer persoonsgegevens van opdrachtgever verstrekken aan de overheid, een toezichthouder, of een andere met openbaar gezag beklede instantie.
5. Opdrachtgever heeft het recht om aan opdrachtnemer inzage te verzoeken in de verwerkte persoonsgegevens, of om rectificatie of verwijdering van de gegevens te verzoeken, of de verstrekte toestemming in te trekken. Opdrachtnemer streeft ernaar een ontvangen verzoek binnen vier weken af te handelen. Wettelijke verplichtingen kunnen tegen een (volledige) uitvoering van het verzoek in de weg staan.

Artikel 11 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op alle overeenkomsten en rechtsverhoudingen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen tussen opdrachtnemer en opdrachtgever die voortvloeien uit of betrekking hebben op de overeenkomst van opdracht of een andere rechtsverhouding tussen opdrachtnemer en opdrachtgever, kunnen uitsluitend aan de bevoegde rechter van de rechtbank in Lelystad worden voorgelegd.

