



## OPDRACHT TOT BEMIDDELING BIJ VERHUUR

### Preambule

Januari 2013

*In Utrecht is het nog vrij gebruikelijk dat de huurder bij het aangaan van een huurovereenkomst de gehele courtage van de makelaar betaalt als bemiddelingskosten. Wetgeving stelt dat de huurder niet de gehele courtage van de makelaar hoeft te betalen, maar enkel de makelaar moet betalen voor de werkzaamheden die hij daadwerkelijk voor de huurder heeft verricht. Er is een ontwikkeling gaande dat huurders achteraf de courtage van de makelaar terugvorderen en hierbij door de rechter in het gelijkgesteld worden. In Amsterdam heeft dit ertoe geleid dat huurders slechts een beperkte vergoeding aan de makelaars betalen en dat de verhuurder de makelaar betaalt voor zijn verhuuractiviteiten.*

*De verhuurders in Utrecht weten dat makelaars hun inkomsten bij de huurders (nog) kunnen halen en zijn daarom niet bereid om de makelaar te betalen voor zijn werkzaamheden. Tussen makelaar en verhuurder bestaan veelal niet eens contracten. Dit heeft tot gevolg dat verhuurders hun woning bij verschillende makelaars onderbrengen en zelf op zoek blijven naar een huurder. Het komt dan ook regelmatig voor dat een makelaar geen vergoeding ontvangt voor de werkzaamheden die hij heeft verricht, omdat hetzij de verhuurder zelf een huurder gevonden heeft of dat een collega makelaar er met de gehele courtage vandoor gaat.*

*Alliances Makelaardij levert al jaren een hoogwaardige dienstverlening rond de verhuur van woningen en wil dit blijven doen. Dit is alleen mogelijk wanneer Alliances Makelaardij betaald krijgt voor de werkzaamheden die zij verricht. Dit heeft ertoe geleid dat Alliances Makelaardij haar relatie met de verhuurders wil formaliseren middels deze opdracht tot bemiddeling tot verhuur.*

Mei 2014

*Steeds vaker komt er in de media naar voren dat huurders geen bemiddelingskosten hoeven te betalen indien zij de makelaar geen zoekopdracht tot het vinden van een huurwoning hebben gegeven. Diverse brancheorganisaties in de makelaardij zijn hier momenteel ook actief standpunten voor aan het innemen. Dit heeft geresulteerd dat zelfs in het geval de makelaar een zoekopdracht heeft deze in de meeste gevallen geen bemiddelingscourtage mag berekenen aan de huurder. Dit met name in het geval de makelaar de woning op internet heeft staan en dit heeft gedaan na overleg met de verhuurder. Als een makelaar werkzaamheden voor een verhuurder verricht dan dient deze zijn factuur aan de verhuurder te sturen. Dit besluit brengt ons nog meer in de verdrukking en heeft ons doen besluiten om onze werkwijze aan te passen. Onze bemiddelingskosten wordt voortaan bij de verhuurder in rekening gebracht.*

Ondergetekende(n):

(NAAM) \_\_\_\_\_  
wonende (ADRES) \_\_\_\_\_  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
telefoon \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_  
gelegitimeerd met \_\_\_\_\_ nummer \_\_\_\_\_  
uitgegeven in (PLAATS) \_\_\_\_\_ geldig tot (DATUM) \_\_\_\_\_

hierna te noemen opdrachtgever, ten deze handelende als eigenaar/gevolmachtigde van het nader omschreven registergoed, heeft op **DATUM** \_\_\_\_\_ een opdracht tot bemiddeling bij verhuur verstrekt aan: **Jelle van Tricht**, aangesloten bij **Alliances Makelaardij**, hierna te noemen 'Makelaar', die door medeondertekening verklaart deze opdracht aan te nemen,

betreffende het volgende registergoed:

(ADRES, POSTCODE EN WOONPLAATS) \_\_\_\_\_

De bestemming van het registergoed is: **woning**, conform vigerend bestemmingsplan.

#### De opdrachtgever en de Makelaar zijn verder overeengekomen:

1. De Makelaar voert alle door hem aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de belangen van de opdrachtgever.
2. De Makelaar verricht bij het verhuren van een woning de volgende werkzaamheden:

##### Intake gesprek

- Het bespreken van de situatie van de verhuurder, zodat duidelijk wordt om welke reden de verhuurder de woning wil verhuren.
- Het informeren van de verhuurder over de risico's die verhuur met zich meebrengt (huurbescherming, huurcommissie, dubieuze huurders, leegstandswet, wietplantages etc.).
- Het geven van een toelichting op de huurovereenkomst die Alliances Makelaardij hanteert.
- Het bespreken van de opdracht tot bemiddeling bij verhuur.
- Het bespreken van de mogelijkheden van het beheer van de woning

##### Het in verhuur nemen van de woning

- Het verzamelen van gegevens van de verhuurder en de woning (o.a. ten behoeve van de huurovereenkomst en noodzakelijke wetenswaardigheden gedurende de huurperiode).
- Het doen van recherche op de woning (is de verhuurder eigenaar van de woning).
- Het opnemen van de woning, middels het opmeten van de ruimtes en het maken van foto's van de woning en optioneel (tegen een meerprijs) het **wel/niet** maken van een plattegrond.
- Het berekenen van de bijkomende kosten aan nutsvoorzieningen op basis van informatie van de verhuurder.
- Het adviseren over de hoogte van de huurprijs en de bijkomende kosten / levering en diensten.
- Het maken van een advertentietekst inclusief fotopresentatie.
- Het plaatsen, dan wel een doorverwijzing, van de woning op een groot deel van de volgende websites: [www.alliancesmakelaardij.nl](http://www.alliancesmakelaardij.nl) ; [www.vbo.nl](http://www.vbo.nl) ; [www.funda.nl](http://www.funda.nl) ; [www.pararius.nl](http://www.pararius.nl) ; [www.woondetective.nl](http://www.woondetective.nl) ; [www.huurwoningen.nl](http://www.huurwoningen.nl) ; [www.huislijn.nl](http://www.huislijn.nl) ; [www.jaap.nl](http://www.jaap.nl) ; [www.huurda.nl](http://www.huurda.nl) ; [www.woningverhuurrecht.nl](http://www.woningverhuurrecht.nl) ; [www.vtra.nl](http://www.vtra.nl)

##### Het zoeken naar en matchen van geschikte kandidaten

- Het aanbieden van de woning aan het zoekersbestand van Alliances Makelaardij.
- Het benaderen en kwalificeren van mensen die reageren op de woning.
- Het bezichtigen van de woning met kandidaat huurders.(inclusief het overleg voor wat betreft de goedkeuring en eventuele overname inventaris met/van de huidige bewoners)
- Het doen van onderzoek naar serieuze kandidaten die de woning willen huren (referenties vragen en natrekken).
- Het voorstellen van kandidaat huurders aan de verhuurder (al dan niet fysiek).

#### Het opstellen van de huurovereenkomst

- Het opvragen van benodigde gegevens (paspoort, loonstroken, werkgeverscontract etc.) voor de huurovereenkomst.
- Het opstellen van een concept huurovereenkomst.
- Het vragen van een akkoord op de huurovereenkomst aan de verhuurder.
- Het versturen van de huurovereenkomst naar de huurder.
- Het geven van een toelichting op de huurovereenkomst aan de huurder.
- Het vragen van een akkoord op de huurovereenkomst aan de huurder.
- Het teken klaar maken van de huurovereenkomst.
- Het tekenen van de huurovereenkomst door de verhuurder en de huurder.
- Het maken van een afspraak voor de oplevering.

#### De oplevering van de woning bij aanvang huur

- Het opleveren van de woning aan de huurder middels de inspectie bij aanvang huur.
- Het opnemen van meterstanden en het maken van een fotoreportage van de situatie bij aanvang huur. Het doornemen van de inventaris en het controleren van verlichting.
- Het versturen van de meterstanden en de fotorapportage naar huurder en verhuurder.

#### De oplevering van de woning bij einde huur

- Het uitvoeren van een voorinspectie ca. 2 weken voor beëindiging huurovereenkomst.
  - Het rapporteren van de bevindingen van de voorinspectie.
  - Het uitvoeren van de eindinspectie op de dag van oplevering.
  - Het opnemen van meterstanden en het maken van een fotoreportage van de situatie bij einde huur.
  - Het versturen van de meterstanden en de fotorapportage naar huurder en verhuurder.
  - Het adviseren over terugbetaling van de borg.
- (enkel in het geval u het beheer aan ons heeft uitbesteed zullen wij deze voor en eindinspectie voor u begeleiden. Heeft u geen beheer en wenst u toch deze service dan bedragen de kosten € 100,- excl 21% BTW).
- Optioneel (tegen vergoeding van € 50,- excl. 21% btw) kunnen wij het verbruik van gas/elektra en water ten behoeve van de eindafrekening voor u uitrekenen.

#### Samenvatting

<b>Activiteit</b>	<b>Ten behoeve van</b>	<b>Tijdbesteding</b>
Intakegesprek	Makelaar/verhuurder	5 uur
In verhuur nemen woning	Verhuurder	10 uur
Zoeken en matchen kandidaten	Verhuurder/huurder	10-20 uur
Huurovereenkomst opstellen	Verhuurder/huurder	10 uur
Oplevering aanvang huur	Verhuurder/huurder	5 uur
Oplevering einde huur	Verhuurder/huurder	5 uur

**45-55 uur**

#### Totaal

Het verhuren van een woning vraagt van de makelaar gemiddeld 50 uur werk.

3. De opdrachtgever verplicht zich tot het betalen van courtage zoals hieronder is overeengekomen. Partijen zijn, een honorarium/courtage overeengekomen als volgt:

#### Kosten in verhuur nemen van de woning

Een vast bedrag van € 200,- exclusief 21% BTW als zijnde opstartkosten voor de promotie van uw woning. Te voldoen binnen 5 dagen na ontvangst factuur na ondertekening Opdracht tot bemiddeling.

#### Kosten zoeken/matchen kandidaten, opstellen huurovereenkomst en opleveringen

U, de verhuurder, betaalt ons bemiddelingskosten bij het aanbrengen van een huurder na ondertekening van het huurcontract. De bemiddelingskosten bedragen 1 maand huur exclusief 21% BTW. Wij treden op voor u en zijn uw bemiddelaar. U mag de te betalen borgsom door huurder op uw eigen bankrekening beheren. (Indien u het beheer van de woning heeft uitbesteed dan kan dit verschillen). De reeds aanbetaalde 200euro opstartkosten zullen in mindering worden gebracht van de totale bemiddelingskosten.

4. De opdrachtgever verklaart, dat hij de Makelaar naar beste weten, volledig en zonder voorbehoud, schriftelijk heeft ingelicht betreffende de aanwezigheid van lasten en beperkingen, huur- of andere overeenkomsten, en het aanwezig zijn van bij hem bekende feitelijke gebreken, (bodem-)verontreiniging met schadelijke stoffen of materialen dan wel rechten van derden die op het te verhuren registergoed drukken. Indien de opdrachtgever deze verklaring heeft afgelegd terwijl hij wist of had moeten weten dat dit in strijd is met de waarheid ( en dus te kwader trouw is) dan kan hij aansprakelijk zijn voor alle door de makelaar als gevolg hiervan geleden of te lijden schade.
5. Aan de Makelaar zijn **wel/geen** eigendomsbewijzen of afschriften van andere documenten betreffende het registergoed ter hand gesteld. Te weten: \_\_\_\_\_
6. Aan de Makelaar is **wel/geen** sleutel overhandigd.
7. Er wordt **wel/geen** raambord opgehangen.
8. Het object is te aanvaarden per: \_\_\_\_\_
9. De opdrachtgever stemt er mee in dat:
- de Makelaar de aanbieding, eventueel met foto's, tekeningen en dergelijke, ter kennis brengt van collega's en derden, en dat deze gegevens worden opgenomen in gidsen en andere overzichten alsmede voor de VBO Makelaar en/of derden (publiekelijk) toegankelijke databases, zoals onder andere [www.vbo.nl](http://www.vbo.nl) / [www.funda.nl](http://www.funda.nl) / [www.jaap.nl](http://www.jaap.nl) etc. Als extra advertentiemogelijkheid biedt de makelaar de verhuurder de mogelijkheid zijn woning via de VBO licentie van Alliances Makelaardij te plaatsen op de website van Funda. Deze advertentiemogelijkheid bedraagt stilzwijgend € 80,00 (excl. BTW) per 3 maanden. Verhuurder wenst **wel/niet** gebruik te maken van deze extra advertentiemogelijkheid. Deze kosten worden direct na (her)plaatsing in rekening gebracht.
  - de opdracht voor onbepaalde tijd loopt, tenzij anders is overeengekomen. Beëindiging dient schriftelijk te geschieden.
  - bij een eventuele intrekking of beëindiging van de opdracht zullen er buiten de opstartkosten van € 200,- exclusief 21% btw geen andere kosten in rekening worden gebracht. Reeds in rekening gebrachte kosten worden niet terugbetaald.

Verhuurder heeft de informatie m.b.t. het uitbesteden van de beheerdiensten door VTRA Makelaardij van de makelaar ontvangen. Verhuurder wenst hier **wel/niet/nog niet** van gebruik te maken.

Aldus overeengekomen;

Datum \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Handtekening Opdrachtgever(s)

\_\_\_\_\_  
Echtgeno(o)t(e)/partner

\_\_\_\_\_  
Jelle van Tricht  
Alliances Makelaardij

Adres: Wibautstraat 19, 3555 WE Utrecht  
Website: [www.alliancesmakelaardij.nl](http://www.alliancesmakelaardij.nl)  
E-Mail: [jelle@alliancesmakelaardij.nl](mailto:jelle@alliancesmakelaardij.nl)  
Tel. 0031 30 212 0613 - GSM. 0031 6 12 12 3000  
KvK-nr. 30228862 - BTW-nr. NL-109988097.B01