

Algemene voorwaarden Woonhart® makelaars

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden worden de hierna volgende termen in de navolgende betekenis gebruikt, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven of uit de context anders blijkt:

- 1.1 Woonhart® makelaars: de gebruiker van deze algemene voorwaarden: Woonhart® makelaars gevestigd aan de Kerkstraat 2 te Noordwijk, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 27324762;
- 1.2 Wederpartij: de natuurlijke of rechtspersoon die met Woonhart® makelaars een overeenkomst aangaat;
- 1.3 Overeenkomst: de overeenkomst tussen Woonhart makelaars en de wederpartij;
- 1.4 Woningzoekende: de wederpartij die op zoek is naar een woonruimte;
- 1.5 verhuurder: de wederpartij die een eigenaar of beheerder van een woonruimte is;
- 1.6 Huurovereenkomst: de huurovereenkomst tussen de woningzoekende en de verhuurder;
- 1.7 Overbruggingsverhuur: het tijdelijk verhuren van een woonruimte die te koop staat met een vergunning van de gemeente op grond van de Leegstandwet;
- 1.8 Website: de website www.woonhartmakelaars.nl.

Artikel 2 Algemeen

- 2.1 Deze algemene voorwaarden gelden voor iedere overeenkomst tussen Woonhart® makelaars en de wederpartij waarop Woonhart® makelaars deze algemene voorwaarden van toepassing heeft verklaard.
- 2.2 De toepasselijkheid van algemene voorwaarden van de wederpartij, hoe ook genaamd, wordt hierbij door Woonhart® makelaars uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.3 Eventuele afwijkingen op deze algemene voorwaarden zijn slechts geldig indien deze uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch zijn overeengekomen.
- 2.4 Indien van bepaalde, bij deze algemene voorwaarden geregelde onderwerpen, afwijkende bedingen zijn overeengekomen, blijven deze algemene voorwaarden voor het overige op de overeenkomst van kracht. Overeengekomen afwijkingen gelden nimmer voor meer dan één overeenkomst.
- 2.5 Indien één of meerdere der bepalingen in deze algemene voorwaarden nietig zijn of vernietigd mochten worden, blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Woonhart makelaars en de wederpartij zullen dan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij voor zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht worden genomen.

Artikel 3 Kennelijke fouten

- 3.1 Kennelijke fouten of vergissingen op de website en in folders of publicaties van Woonhart® makelaars binden Woonhart® makelaars niet.

Artikel 4 Gegevens van de wederpartij

- 4.1 De gegevens welke bij het tot stand komen van de overeenkomst door de wederpartij dienen te worden verstrekt, dienen juist en volledig te zijn.
- 4.2 Woonhart® makelaars zal de door de wederpartij verstrekte gegevens zoveel mogelijk controleren en zal bij twijfel inlichtingen inwinnen.
- 4.3 De door de wederpartij verstrekte gegevens zullen door Woonhart® makelaars enkel worden gebruikt in het kader van de overeenkomst.
- 4.4 De wederpartij zal Woonhart makelaars steeds zo spoedig mogelijk schriftelijk of elektronisch op de hoogte stellen van wijzigingen in zijn gegevens.

Artikel 5 Uitvoering van de overeenkomst

- 5.1 Alle verbintenissen van Woonhart® makelaars voortvloeiende uit de overeenkomst zijn inspanningsverbintenissen.
- 5.2 Woonhart® makelaars zal de werkzaamheden naar beste vermogen en als zorgvuldig handelend beroepsbeoefenaar uitvoeren. Woonhart® makelaars kan evenwel niet instaan voor het bereiken van enig beoogd resultaat.

Artikel 6 Verplichtingen van de wederpartij

- 6.1 De wederpartij draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan Woonhart® makelaars aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de wederpartij redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Woonhart® makelaars worden verstrekt.
- 6.2 De wederpartij is gehouden Woonhart® makelaars onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die in verband met de uitvoering van de overeenkomst van belang kunnen zijn.
- 6.3 De wederpartij vrijwaart Woonhart® makelaars voor eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en welke aan de wederpartij toerekenbaar is.

Artikel 7 Klachten en verjaring

- 7.1 Klachten over de door Woonhart® makelaars uitgevoerde werkzaamheden kunnen worden gemeld bij:
Woonhart® makelaars
t.a.v. de directie
Kerkstraat 2
2201 KM Noordwijk ZH
klachten@woonhartmakelaars.nl
tel: 071-3647602
- 7.2 Klachten worden door Woonhart® makelaars binnen 30 dagen afgehandeld. Indien afhandeling van een klacht binnen de termijn van 30 dagen onverhoopt niet mogelijk is, zal de wederpartij op de hoogte worden gesteld van de vertragsduur.
- 7.3 Alle aanspraken jegens Woonhart® makelaars die niet binnen 1 jaar na hun ontstaan bij Woonhart® makelaars zijn ingediend, vervallen door verjaring, met dien verstande dat voor de wederpartij zijnde een natuurlijk persoon een verjaringstermijn geldt van 2 jaar.

Artikel 8 Aansprakelijkheid

- 8.1 De inlichtingen en diensten die op de website voorkomen, kunnen technische onjuistheden en/of tikfouten bevatten.
- 8.2 Woonhart® makelaars kan nooit garanderen dat de gegevens op de website correct en actueel zijn. Woonhart makelaars zal er alles aan doen om de juistheid van deze gegevens zo consistent mogelijk te houden. Invloeden van buitenaf door bijvoorbeeld hackers is altijd mogelijk en kan leiden tot verstoorde gegevens. Woonhart® makelaars is niet aansprakelijk voor deze verstoorde gegevens.
- 8.3 Woonhart® makelaars is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst en gemiste besparingen.
- 8.4 Indien Woonhart® makelaars aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Woonhart® makelaars beperkt tot maximaal de factuurwaarde van de opdracht, althans tot dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
- 8.5 De in deze algemene voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van Woonhart® makelaars of haar ondergeschikten.

- 9.1 De website kan links bevatten naar andere websites dan www.woonhartmakelaars.nl. Woonhart® makelaars kan geen permanente controle uitoefenen op die andere websites, noch enige verantwoordelijkheid aanvaarden inzake de inhoud ervan. Woonhart® makelaars kan voor deze inhoud niet aansprakelijk worden gesteld.

Artikel 10 Betaling

- 10.1 De wederpartij dient de van Woonhart® makelaars ontvangen facturen te betalen binnen de op de factuur vermelde betalingstermijn.
- 10.2 Indien de wederpartij in gebreke blijft in de betaling binnen de gestelde betalingstermijn, dan is de wederpartij, na door Woonhart® makelaars ten minste eenmaal te zijn aangemaand om binnen een redelijke termijn te betalen, van rechtswege in verzuim. In dat geval is de wederpartij, vanaf de datum waarop de verschuldigde som opeisbaar is geworden tot aan het tijdstip van betaling de wettelijke rente verschuldigd. Daarnaast komen alle kosten van invordering, nadat de wederpartij in verzuim is, zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk, ten laste van de wederpartij.
- 10.3 In geval van liquidatie, faillissement, beslag of surseance van betaling van de wederpartij zijn de vorderingen van Woonhart® makelaars op de wederpartij onmiddellijk opeisbaar.
- 10.4 Heeft u niet op tijd betaald of hebben we het factuurbedrag niet kunnen incasseren? Dan bent u in verzuim met uw betaling. In dat geval krijgt u vijf werkdagen uitstel van betaling. Woonhart® makelaars kan dan wel herinneringskosten in rekening brengen ter hoogte van € 5,-. Heeft u wederom niet op tijd betaald. In dat geval krijgt u vijf werkdagen uitstel van betaling. Woonhart® makelaars kan dan wel aanmaningskosten in rekening brengen ter hoogte van € 7,50. Bedragen zijn exclusief btw. Als u na het verstrijken van de vijf werkdagen termijn niet heeft betaald, kunnen wij de wettelijke rente vanaf de datum van verzuim in rekening brengen, net zoals alle gerechtelijke kosten en/of buiten gerechtelijke kosten.

Artikel 11 Opschorting en ontbinding

- 11.1 Woonhart makelaars is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien:
- de wederpartij de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt;
 - na het sluiten van de overeenkomst Woonhart® makelaars ter kennis gekomen omstandigheden goede grond te vrezen geeft dat de wederpartij de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond te vrezen bestaat dat de wederpartij slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
 - de wederpartij bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is.
- 11.2 Voorts is Woonhart® makelaars bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden gevergd dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- 11.3 Indien de overeenkomst wordt ontbonden zijn de vorderingen van Woonhart® makelaars op de wederpartij onmiddellijk opeisbaar. Indien Woonhart® makelaars de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt zij haar aanspraken uit de wet en de overeenkomst.

Artikel 12 Overmacht

- 12.1 Woonhart® makelaars is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien zij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt.
- 12.2 Woonhart® makelaars kan gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien deze periode langer duurt dan 1 maand is ieder der partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.
- 12.3 Voor zover Woonhart® makelaars ten tijde van het intreden van overmacht inmiddels gedeeltelijk haar verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is Woonhart® makelaars gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te declareren. De woningzoekende is gehouden deze declaratie te voldoen als ware het een afzonderlijke overeenkomst.

Artikel 13 Intellectueel eigendom

- 13.1 Alle door Woonhart® makelaars verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, overeenkomsten, ontwerpen, schetsen, tekeningen, software etc., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de wederpartij en mogen niet door hem zonder voorafgaande toestemming van Woonhart worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt, of ter kennis van derden worden gebracht, tenzij uit de aard van de verstrekte stukken anders voortvloeit.

Artikel 14 Geheimhouding

- 14.1 Beide partijen zijn verplicht tot geheimhouding van alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van hun overeenkomst van elkaar of uit andere bron hebben verkregen. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij is medegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie. De partij die vertrouwelijke informatie ontvangt, zal deze slechts gebruiken voor het doel waarvoor deze verstrekt zijn.
- 14.2 Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een gerechtelijke uitspraak, Woonhart® makelaars gehouden is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen derden mede te verstrekken, en Woonhart® makelaars zich ter zake niet kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning, dan is Woonhart® makelaars niet gehouden tot schadevergoeding of schadeloosstelling en is de wederpartij niet gerechtigd tot ontbinding van de overeenkomst op grond van enige schade, hierdoor ontstaan.

Artikel 15 Persoonsgegevens

- 15.1 Woonhart® makelaars draagt er zorg voor dat de verzameling van de persoonsgegevens voldoet aan de Wet bescherming persoonsgegevens.

Artikel 16 Diverse onderwerpen

- 16.1 Van toepassing is steeds de versie van de algemene voorwaarden zoals die gold ten tijde van het tot stand komen van de overeenkomst, tenzij de wederpartij na het sluiten van de overeenkomst de gelding van een herziene versie van de algemene voorwaarden heeft aanvaard.
- 16.2 Woonhart® makelaars en de wederpartij zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.
- 16.3 Op elke overeenkomst tussen Woonhart® makelaars en de wederpartij is Nederlands recht van toepassing.
- 16.4 Alle geschillen ter zake van overeenkomsten tussen de wederpartij en Woonhart® makelaars worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar Woonhart® makelaars gevestigd is. Indien Woonhart® makelaars een beroep doet op deze bepaling, heeft de wederpartij zijnde een natuurlijk persoon de mogelijkheid om binnen 1 maand voor de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.

WONINGZOEKENDEN

De in dit hoofdstuk "Woningzoekenden" vermelde bepalingen zijn, naast de algemene bepalingen van deze algemene voorwaarden van toepassing indien Woonhart® makelaars met een woningzoekende een overeenkomst aangaat waarbij Woonhart® makelaars bemiddelt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst tussen de woningzoekende en een verhuurder. Deze bepalingen laten de in deze algemene voorwaarden opgenomen bepalingen betreffende specifieke diensten onverlet.

Artikel 17 Totstandkoming van de overeenkomst en overleggen van stukken

- 17.1 De overeenkomst komt tot stand nadat de woningzoekende het inschrijfformulier volledig en naar waarheid heeft ingevuld en heeft ondertekend en Woonhart® makelaars in het bezit heeft gesteld van de in dit artikel omschreven stukken.
- 17.2 Bij de inschrijving dient de woningzoekende de volgende stukken aan Woonhart makelaars te overleggen:
- paspoort/identiteitskaart/visum of verblijfsvergunning;
 - laatste loonstrook met arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring;
 - recente bankafschrift niet ouder dan 1 maand;
 - eventueel op verzoek van Woonhart makelaars een "Verklaring van geen huurschuld" en "Verklaring goede huurder" van de huidige verhuurder.
- 17.3 In geval dat de woningzoekende een zelfstandig ondernemer is, dient hij minimaal 1 jaar zijn bedrijf uit te oefenen en naast de in lid 2 genoemde stukken een accountantsverklaring of een balans en winst- en verliesrekening en een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 6 maanden) te overleggen.
- 17.4 De woningzoekende met een inkomen lager dan € 1.000,- bruto per maand, dient een getekende garantieverklaring te overleggen, ondertekend door iemand met een bewijsbaar inkomen van hoger dan € 3.500,- bruto per maand. Studenten dienen altijd een dergelijke garantiestelling te overleggen. De garantiesteller dient de gegevens te overleggen zoals vermeld in lid 2 en/of 3.
- 17.5 De inschrijving is 6 maanden geldig.

Artikel 18 Beëindiging van de overeenkomst

- 18.1 De overeenkomst eindigt op een van de volgende momenten:
- indien door tussenkomst van Woonhart makelaars tussen de woningzoekende en een verhuurder een huurovereenkomst tot stand is gekomen;
 - 6 maanden na de inwerkingtreding van de overeenkomst;
 - indien de woningzoekende de overeenkomst heeft opgezegd.
- 18.2 De woningzoekende kan de overeenkomst opzeggen door een e-mail te sturen naar info@woonhartmakelaars.nl.

Artikel 19 Aanbiedingen

- 19.1 Alle door Woonhart® makelaars gedane aanbiedingen van een of meerdere woonruimte(n), zowel schriftelijk, online als mondeling, zijn vrijblijvend. Woningzoekenden kunnen hieraan geen enkele rechten ontleenen.

Artikel 20 Uitvoering van de overeenkomst

- 20.1 Woonhart® makelaars spant zich in om een geschikte woonruimte te vinden en zal een hoog niveau qua dienstverlening en integriteit handhaven, doch verstrekt geen enkele garantie met betrekking tot de geschiktheid van de woonruimte. Woonhart® makelaars garandeert niet dat de aangeboden woonruimte van goede kwaliteit en veilig is en voldoet aan de eisen van de woningzoekende en aan alle wettelijke eisen.
- 20.2 Het is niet mogelijk een optie op een aangeboden huurwoning te nemen. Enkel betaling van de in artikel 27.1 genoemde bedragen zorgt ervoor dat de woonruimte niet verder wordt aangeboden dan wel verhuurd.

Artikel 21 Bezichtiging en bemiddeling

- 21.1 Indien de woningzoekende niet verschijnt op een bezichtigingsafspraak, zonder dat de woningzoekende de bezichtigingsafspraak ruim van te voren heeft afgezegd, dan dient de woningzoekende aan Woonhart® makelaars een vergoeding te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 75,- incl. btw.
- 21.2 Het is de woningzoekende niet toegestaan de verhuurder, zonder voorafgaande toestemming van Woonhart® makelaars, op wat voor manier dan ook rechtstreeks te benaderen zonder tussenkomst van Woonhart® makelaars.
- 21.3 Indien de woningzoekende zonder tussenkomst van Woonhart® makelaars de woonruimte rechtstreeks huurt van een door Woonhart® makelaars aangebrachte verhuurder, dan zal de woningzoekende de makelaarscourtage zoals omschreven in artikel 25.2 aan Woonhart® makelaars dienen te voldoen.

Artikel 22 Werkzaamheden

- 22.1 De woningzoekende onthoudt zich van alle activiteiten die de opdracht aan Woonhart makelaars kunnen doorkruisen en/of die Woonhart® makelaars in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.
- 22.2 De werkzaamheden die Woonhart® makelaars zal verrichten voor de woningzoekende bestaan o.a. uit:
- De aanvang van de werkzaamheden door Woonhart® makelaars geschieden na een mondelinge of schriftelijke acceptatie van de opdracht tot dienstverlening zo genaamd de huurwoning aanvraag en de bijbehorende Algemene voorwaarden Woonhart door opdrachtgever.
 - houden van bezichtigingen, selectie geschikte verhuurders, zoeken naar de (gewenste) woonruimte;
 - adviseren op het gebied van huur en verhuur van woonruimte(n);
 - voeren prijsonderhandelingen over de hoogte van de huurprijs en waarborgsom; Voeren van onderhandelingen omtrent allerhande zaken welke met de woning te maken hebben. Bijvoorbeeld opleverdata, aanpassingen in de woning etc.; Verhuurder overtuigen van de degelijkheid van de huurder d.m.v. het o.a. uitbesteden van een antecedentenonderzoek bij EDR, Experian, Graydon, WRH en NMOH en het verzamelen van alle benodigde documenten van huurder; Screenen van de verhuurder middels bovengenoemde instanties, ervaringen uit de markt en reacties van huurders in het verleden om de degelijkheid in verhuur te garanderen; Contractuele onderhandelingen voeren over de gestelde artikelen in de huurovereenkomst; Coördinatie van de kennismaking tussen partijen en het oplossen van eventuele discussies; Coördinatie van de contractondertekening en bespreking van de benoemde artikelen met huurder om misverstanden te voorkomen; Coördinatie van de contractondertekening en bespreking van de benoemde artikelen met huurder om misverstanden te voorkomen; Coördinatie van de sleuteloverdracht (oplevering inspectie inclusief notering meterstanden en aantal sleutels) om discussies over retournering waarborg in de toekomst te voorkomen; Aftersales als zijnde behandeling van woongerelateerde klachten en andere verzoeken van huurder na de oplevering;
- Bovengenoemde aspecten worden uitgevoerd indien deze van toepassing zijn op de situatie.
- 22.3 Woonhart® makelaars biedt de woningzoekende een of meerdere woonruimte(n) aan van geselecteerde verhuurders.
- 22.4 Indien de woningzoekende het wenst, kan Woonhart® makelaars tevens als aanhuurmakelaar optreden. Woonhart makelaars zal namens woningzoekende met de verhuurder en/of verhuurmakelaar onderhandelen. Woonhart® makelaars zal dan exclusief voor de woningzoekende optreden. In een dergelijk geval is de makelaarscourtage zoals omschreven in artikel 25.2.
- 22.5 Indien de bemiddeling slaagt, verzorgt Woonhart® makelaars in vele gevallen voor een huurovereenkomst, "Check in" inspectierapport en indien van toepassing een inventarislijst, dit behoort echter niet tot de verplichting van Woonhart® makelaars.

Artikel 23 Bedenkijd woningzoekende

- 23.1 De woningzoekende dient na een bezichtiging van een woonruimte binnen de overeengekomen tijd aan Woonhart® makelaars door te geven of hij de woonruimte accepteert.

Artikel 24 Huurovereenkomst tussen woningzoekende en verhuurder

- 24.1 De verhuurder bepaalt uiteindelijk of hij een huurovereenkomst met de woningzoekende wenst aan te gaan.
- 24.2 Een huurovereenkomst tussen de woningzoekende en een verhuurder komt tot stand middels ondertekening van de daartoe opgemaakte huurovereenkomst door beide partijen, nadat de woningzoekende mondeling en/of schriftelijk kenbaar heeft gemaakt de woonruimte te willen huren tegen de hem bekendgemaakte condities en de verhuurder akkoord gaat met de woningzoekende als huurder.
- 24.3 Een eventueel tot stand gekomen huurovereenkomst, is een huurovereenkomst tussen de woningzoekende en de verhuurder. Woonhart® makelaars is geen partij bij deze overeenkomst en is derhalve ook niet verantwoordelijk voor eventuele tekortkomingen van de verhuurder.
- 24.4 Indien de verhuurder zijn verplichtingen jegens de woningzoekende die voortvloeien uit de huurovereenkomst niet dan wel niet naar behoren nakomt, dan is dat een zaak tussen de verhuurder en de woningzoekende. Woonhart® makelaars kan hierop niet worden aangesproken.

Artikel 25 Makelaarscourtage

- 25.1 Indien tussen de woningzoekende en een verhuurder met tussenkomst van Woonhart® makelaars een huurovereenkomst tot stand komt, dan dient de woningzoekende aan Woonhart makelaars makelaarscourtage te betalen, tenzij anders is overeengekomen.
- 25.2 De makelaarscourtage is gelijk aan de maandelijkse huurverplichting excl. btw, tenzij anders is overeengekomen of tenzij er sprake is van overbruggingsverhuur, zie artikel 31. Indien er sprake is van een huurprijs waarbij servicekosten en/of voorschotten voor levering en diensten is berekend, dan wordt de makelaarscourtage gerekend over het totaalbedrag.

Artikel 26 Makelaarscourtage na beëindiging van de overeenkomst tussen Woonhart en de woningzoekende

- 26.1 De woningzoekende is de volledige makelaarscourtage zoals genoemd in artikel 25.2 verschuldigd indien de overeenkomst met een verhuurder weliswaar tot stand komt nadat de overeenkomst van opdracht tussen Woonhart® makelaars en de woningzoekende (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een verhuurder tot stand komt als gevolg van de door Woonhart® makelaars verrichte diensten. Indien er tussen de woningzoekende en een verhuurder na de datum van beëindiging van deze overeenkomst een huurovereenkomst tot stand komt, wordt deze overeenkomst, behoudens door de woningzoekende te leveren tegenbewijs, geacht tot stand te zijn gekomen door bemiddeling van Woonhart® makelaars en is de woningzoekende de volledige vergoeding verschuldigd, tenzij de wet zich hiertegen zou verzetten.

Artikel 27 Betaling

- 27.1 Nadat de woningzoekende een woonruimte heeft geaccepteerd en de verhuurder de woningzoekende heeft goedgekeurd, dan dient de woningzoekende het volgende aan Woonhart makelaars te voldoen:
- de makelaarscourtage;
 - eventuele overeengekomen contractkosten;
 - eerste maand huur;
 - de waarborgsom.

- 27.2 De totale som van de in artikel 27.1 omschreven bedragen wordt door middel van een getekende machtiging éénmalig van de bankrekening van de woningzoekende afgeschreven of deze vergoeding dient contant/per overboeking te worden voldaan voor of op de uiterste betaaldatum, welke op de factuur staat vermeld, dan wel voor of op de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
- 27.3 De bedragen zoals omschreven in dit artikel dienen aan Woonhart® makelaars door de woningzoekende te zijn voldaan voordat de woningzoekende de huurovereenkomst ondertekent.
- 27.4 Woonhart® makelaars zal de betaalde huursom en waarborgsom binnen 10 werkdagen na ontvangst aan de verhuurder betalen.

Artikel 28 Sleuteloverdracht

- 28.1 De sleuteloverdracht en de oplevering van de te huren woonruimte vindt uitsluitend plaats wanneer de huurovereenkomst in tweevoud is gedateerd en ondertekend door zowel de woningzoekende en de verhuurder en de bedragen omschreven in artikel 27.1 aan Woonhart makelaars zijn voldaan.

Artikel 29 Annulering

- 29.1 LET OP! Indien de woningzoekende een woonruimte schriftelijk of via de e-mail heeft geaccepteerd en Woonhart® makelaars heeft de huurovereenkomst en/of het acceptatie formulier opgemaakt, maar de woningzoekende annuleert de hele zaak en ondertekent de opgemaakte documenten niet, dan is de woningzoekende aan Woonhart makelaars te allen tijde een annuleringsvergoeding verschuldigd ten hoogste van 50% van de oorspronkelijk verschuldigde makelaarscourtage. De woningzoekende dient deze kosten binnen 48 uur na annulering contant of via overboeking te voldoen.

Artikel 30 Overige kosten

- 30.1 Eventuele verlengings- en/of indeplaatstellingskosten zijn voor rekening van de woningzoekende, tenzij Woonhart® makelaars met de woningzoekende schriftelijk anders is overeengekomen.
- 30.2 Verlengings- en/of indeplaatstellingskosten bedragen € 185,- incl. btw.

Artikel 31 Overbruggingsverhuur

- 31.1 Indien er sprake is van overbruggingsverhuur, dan bedraagt de makelaarscourtage gelijk aan de maandelijkse huurverplichting excl. Btw. Indien er sprake is van een huurprijs waarbij servicekosten en/of voorschotten voor levering en diensten is berekend, dan wordt de makelaarscourtage gerekend over het totaalbedrag, tenzij met de woningzoekende schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 32 Aansprakelijkheid

- 32.1 Woonhart makelaars is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de woningzoekende lijdt doordat de woonruimte welke door de woningzoekende is gehuurd niet aan de woningzoekende ter beschikking wordt gesteld ten gevolge van bijvoorbeeld brand of andere niet aan Woonhart® makelaars toe te rekenen omstandigheden. In een dergelijk geval kan Woonhart makelaars niet verplicht worden om zorg te dragen voor vervangende woonruimte.
- 32.2 Woonhart® makelaars staat niet in voor de juistheid van de door de verhuurder verstrekte gegevens. Woonhart® makelaars is dan ook niet aansprakelijk indien blijkt dat de verhuurder aan de woningzoekende onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt.
- 32.3 Woonhart® makelaars is niet aansprakelijk voor schade die is veroorzaakt door toedoen van de verhuurder, de woningzoekende zelf of een derde.
- 32.4 De verhuurder is verantwoordelijk voor de inhoud van de huurovereenkomst welke hij al dan niet met tussenkomst van Woonhart® makelaars met de woningzoekende heeft gesloten. Woonhart® kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor deze inhoud.
- 32.5 Indien de woningzoekende in aanmerking komt voor een woonruimte waarvoor een woonvergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning voor rekening en risico van de woningzoekende.
- 32.6 Alle mondelinge en/of schriftelijke mededelingen betreffende enige verhuur van een woonruimte worden geacht te zijn gedaan op basis van toestemming van de verhuurder. Woonhart® makelaars is niet verantwoordelijk voor de juistheid. Mocht achteraf blijken dat er geen toestemming is verkregen dan zal de verhuur niet tot stand zijn gekomen en zal aan een mededeling aan de kant van Woonhart makelaars of een aanbetaling geen enkel recht kunnen worden ontleend. Iedere vorm van aansprakelijkheid van Woonhart® makelaars wordt hierbij uitgesloten.

VERHUURDERS

De in dit hoofdstuk "Verhuurders" vermelde bepalingen zijn, naast de algemene bepalingen van deze algemene voorwaarden van toepassing indien Woonhart® makelaars met een verhuurder een overeenkomst aangaat waarbij Woonhart makelaars bemiddelt bij het tot stand komen van een huurovereenkomst tussen de verhuurder en een woningzoekende. Deze bepalingen laten de in deze algemene voorwaarden opgenomen bepalingen betreffende specifieke diensten onverlet.

Artikel 33 Totstandkoming van de overeenkomst en overleggen van stukken

- 33.1 Alvorens een overeenkomst tussen de verhuurder en Woonhart® makelaars tot stand komt, is de verhuurder verplicht het daarvoor bestemde formulier volledig en naar waarheid in te vullen.
- 33.2 Bij het tot stand komen van de overeenkomst dient de verhuurder altijd kopieën van de volgende stukken aan Woonhart® makelaars te overleggen:
- geldige legitimatie;
 - eigendomsbewijs;
 - plattegronden (inclusief verdiepingen) van de woonruimte. Tegen een meerprijs kan Woonhart® makelaars een plattegrond van de woonruimte maken.

Artikel 34 Onderhuur

- 34.1 Woonhart® makelaars bemiddelt niet in de onderhuur van een woonruimte zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van de betreffende woonruimte.

Artikel 35 Verplichtingen van de verhuurder

- 35.1 De verhuurder dient de eigenaar of beheerder van de woonruimte te zijn.
- 35.2 De aangeboden woonruimte dient er verzorgd uit te zien en voor de woningzoekende geschikt te zijn voor registratie in de betreffende gemeente.
- 35.3 De verhuurder staat ervoor in dat hij bevoegd is de woonruimte te verhuren.
- 35.4 De verhuurder geeft Woonhart® makelaars het exclusieve recht voor het adverteren voor de verhuur van de woonruimte op de website Pararius (www.pararius.nl).
- 35.5 De verhuurder geeft Woonhart® makelaars exclusief de opdracht tot bemiddeling bij de verhuur van de woonruimte. Het is de verhuurder niet toegestaan derde partijen in te schakelen, zonder toestemming van Woonhart® makelaars.
- 35.6 De verhuurder zal aan Woonhart® makelaars alle informatie en bescheiden tijdig verstrekken die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de opdracht en de verhuurder staat in voor de juistheid daarvan.
- 35.7 De verhuurder is gehouden de aangeboden woonruimte naar waarheid te omschrijven.
- 35.8 Indien Woonhart® makelaars op grond van een gerechtelijke uitspraak gehouden is naar aanleiding van een bepaling in de huurovereenkomst schade en/of kosten aan een derde te vergoeden, dan dient de verhuurder al deze schade en/of kosten aan Woonhart makelaars te vergoeden. Woonhart® makelaars is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor de bepalingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst.

Artikel 36 Werkzaamheden

- 36.1 Woonhart® makelaars zal zich inspannen een geschikte huurder te vinden.
- 36.2 Indien gewenst kan de verhuurder Woonhart® makelaars verzoeken om de verhuurder periodiek op de hoogte te brengen van de gemaakte werkzaamheden.
- 36.3 De werkzaamheden die Woonhart® makelaars zal verrichten voor de verhuurder bestaan o.a. uit:
- adviseren op het gebied van huur en verhuur van woonruimte;
 - maken van foto's, selectie geschikte woningzoekenden, organiseren van bezichtigingen, checken van de arbeids- en inkomensgegevens van de huurder en indien nodig het opstellen van de huurovereenkomst en een "Check in" inspectie rapport;
 - plaatsen van de woonruimtegegevens o.a. op de website van Woonhart makelaars en op websites van collega-makelaars die er een soortgelijke werkwijze op nahouden;
 - het incasseren van de eerste maandhuur en waarborgsom bij de huurder.
- 36.4 Indien gewenst kan de verhuurder Woonhart makelaars verzoeken om extra diensten en/of werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de verhuur van de woonruimte. Deze diensten en/of werkzaamheden zullen in het "opdracht tot dienstverlening bij verhuur" opgenomen worden.

- 36.5 Indien de bemiddeling slaagt, verzorgt Woonhart® makelaars, indien nodig, een huurovereenkomst. Bij de huurovereenkomst wordt een "Check in" inspectie rapport en indien van toepassing een inventarislijst toegevoegd. De woningzoekende en de verhuurder verplichten zich de hier bovengenoemde inventarislijst en "Check in" inspectie rapport (eventueel voorzien van op- en/of aanmerkingen) bij aanvang van de huurperiode te dateren en te ondertekenen voor akkoord.

Artikel 37 Bedenktijd woningzoekende

- 37.1 De woningzoekende heeft na de bezichtiging van de woonruimte een met Woonhart® makelaars overeengekomen bedenktijd. Binnen deze bedenktijd dient de woningzoekende aan Woonhart® makelaars te bevestigen of hij de woonruimte accepteert.

Artikel 38 Huurovereenkomst tussen verhuurder en woningzoekende

- 38.1 De verhuurder bepaalt uiteindelijk of hij een huurovereenkomst met de woningzoekende wenst aan te gaan.
- 38.2 Een huurovereenkomst tussen de verhuurder en een woningzoekende komt tot stand, middels ondertekening van de daartoe opgemaakte huurovereenkomst door beide partijen, nadat de woningzoekende mondeling en/of schriftelijk kenbaar heeft gemaakt een woonruimte te willen huren tegen de hem bekendgemaakte condities en verhuurder akkoord gaat met de woningzoekende als huurder.
- 38.3 Een eventueel tot stand gekomen huurovereenkomst, is een huurovereenkomst tussen de woningzoekende en de verhuurder. Woonhart® makelaars is geen partij bij deze overeenkomst en is derhalve ook niet verantwoordelijk voor eventuele tekortkomingen van de woningzoekende.
- 38.4 Indien de woningzoekende zijn verplichtingen jegens de verhuurder die voortvloeien uit de huurovereenkomst niet dan wel niet naar behoren nakomt, is dat een zaak tussen de woningzoekende en de verhuurder. Woonhart® makelaars kan hierop niet worden aangesproken.

Artikel 39 Makelaarscourtage en huurprijs

- 39.1 Indien het uitvoeren van de overeenkomst door Woonhart makelaars resulteert in een huurovereenkomst, dan betaalt de verhuurder geen makelaarscourtage, tenzij Woonhart makelaars met de verhuurder anders is overeengekomen en tenzij er sprake is van overbruggingsverhuur, zie artikel 43.
- 39.2 Indien er roerende zaken, zoals meubilair, stoffering en inventaris mede worden gehuurd of verhuurd, wordt onder de huursom mede begrepen de voor deze goederen overeengekomen huurprijs.

Artikel 40 Sleuteloverdracht

- 40.1 De sleuteloverdracht en de oplevering van de te verhuren woonruimte vindt uitsluitend plaats wanneer de huurovereenkomst in tweevoud is gedateerd en ondertekend door zowel de woningzoekende als de verhuurder en de woningzoekende de alle aan Woonhart makelaars verschuldigde bedragen heeft voldaan.

Artikel 41 Betaling

- 41.1 Woonhart® makelaars zal de door de woningzoekende betaalde huursom en waarborgsom binnen 10 werkdagen na ontvangst aan de verhuurder betalen, tenzij met de verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 42 Intrekingskosten en annuleringskosten

- 42.1 Indien de verhuurder de overeenkomst annuleert voordat hij een woningzoekende heeft geaccepteerd als huurder, dan dient de verhuurder intrekingskosten aan Woonhart® makelaars te voldoen. Tevens dient de verhuurder intrekingskosten aan Woonhart makelaars te voldoen, indien Woonhart® makelaars de overeenkomst ontbindt wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder. De intrekingskosten bedragen € 175,- incl. btw.
- 42.2 Indien de verhuurder, na acceptatie van de woningzoekende als huurder, de overeenkomst annuleert, dan dient de verhuurder voor de opleveringsdatum annuleringskosten aan Woonhart makelaars te voldoen. Deze annuleringskosten bedragen 50% van de makelaarscourtage. De makelaarscourtage is gelijk aan de maandelijksse huurverplichting excl. btw, tenzij anders is overeengekomen of tenzij er sprake is van overbruggingsverhuur, zie artikel 43. Indien er sprake is van een huurprijs waarbij servicekosten en/of voorschotten voor levering en diensten is berekend, dan wordt de makelaarscourtage gerekend over het totaalbedrag.

Artikel 43 Overbruggingsverhuur

- 43.1 Indien er sprake is van overbruggingsverhuur, dan dient de verhuurder wel makelaarscourtage aan Woonhart® makelaars te betalen. De makelaarscourtage bedraagt € 225,- incl. btw, tenzij schriftelijk met de verhuurder anders is overeengekomen.
- 43.2 Bij een overbruggingsverhuur zal Woonhart makelaars:
- toestemming vragen aan de hypotheekverstrekker van de verhuurder;
 - een vergunning aanvragen bij de gemeente;
 - de huurprijs bepalen.
- 43.3 De opstartkosten voor de werkzaamheden omschreven in artikel 43.2 bedragen € 195,- incl. btw. Dit bedrag dient de verhuurder te voldoen, ongeacht of de vergunningen en/of goedkeuringen door de desbetreffende instantie worden afgegeven.
- 43.4 Indien de bemiddeling slaagt, voegt Woonhart makelaars bij de huurovereenkomst de vergunning van de gemeente en de goedkeuring van de hypotheekverstrekker.

Artikel 44 Aansprakelijkheid

- 44.1 Woonhart® makelaars staat niet in voor de juistheid van de door een woningzoekende verstrekte gegevens. Woonhart® makelaars is dan ook niet aansprakelijk indien blijkt dat een woningzoekende aan de verhuurder onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt.
- 44.2 De verhuurder is verantwoordelijk voor de inhoud van de huurovereenkomst welke hij al dan niet met tussenkomst van Woonhart® makelaars met een derde heeft gesloten. Woonhart® makelaars kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor deze inhoud.
- 44.3 Verhuurder zal Woonhart® makelaars vrijwaren van en verdedigen tegen alle vorderingen die mochten voortvloeien uit, en/of het gevolg zijn van enig handelen en/of nalaten van de verhuurder.
- 44.4 De huurprijs is gebaseerd op de marktwaarde. Woonhart® makelaars kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele juridische stappen van de woningzoekende. Het risico is voor de verhuurder.
- 44.5 Woonhart® makelaars is niet aansprakelijk voor schade die is veroorzaakt door toedoen van een woningzoekende, de verhuurder zelf of een derde.

Artikel 45 Algemene Voorwaarden Woonhart® makelaars

- 45.1 De Algemene Voorwaarden Woonhart® makelaars zijn gedeponereerd ten kantore van de Kamer van Koophandel te Den Haag, onder nummer 27324762.

Artikel 46 Toepasselijk recht

- 46.1 Op de Algemene Voorwaarden Woonhart® makelaars is het Nederlands recht en de Nederlandse tekst van toepassing