

ALGEMENE VOORWAARDEN Woningzoekende
VERRA REAL ESTATE B.V. en VERRA Real Estate Rotterdam B.V.

I. Algemene bepalingen

1. Toepasselijkheid, definities

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden Woningzoekende, hierna te noemen 'AVW', zijn van toepassing op alle overeenkomsten die VERRA Real Estate B.V., dan wel VERRA Real Estate Rotterdam B.V., hierna te noemen 'Makelaar', sluit met haar Woningzoekenden. Onder Woningzoekende wordt verstaan, persoon of bedrijf die Makelaar opdracht geeft tot bemiddeling.
- 1.2 Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het, tegen betaling van een vergoeding door Woningzoekende, tot stand brengen van een huurovereenkomst voor een woonruimte tussen Woningzoekende en zijn wederpartij, als bedoeld in artikel 7:425 BW. Makelaar zal nimmer van de wederpartij van Woningzoekende een opdracht tot bemiddeling voor dezelfde woonruimte aanvaarden.
- 1.3 Onder verhurende partij wordt verstaan: de partij die een woning aanbiedt middels Verra Real Estate B.V./ Verra Real Estate Rotterdam B.V., de partij die een woning aanbiedt middels een ander verhurend makelaar, de partij die een woning aanbiedt middels een beheerder of de eigenaar van de woning zelf.
- 1.4 Bepalingen die afwijken van deze AVW maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
- 1.5 Indien Woningzoekende bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens Makelaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Makelaar.
- 1.6 Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze Algemene Voorwaarden Dienstverlening laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet.

II. Medewerking van Woningzoekende aan de uitvoering van de overeenkomst

- 2.1 Partijen zullen niets doen en/of nalaten dat een deugdelijke uitvoering van deze overeenkomst belemmert of kan belemmeren. Woningzoekende zal in alle opzichten zijn medewerking verlenen aan een deugdelijke uitvoering van de overeenkomst door beide partijen, onder meer door tijdig alle benodigde gegevens en bescheiden aan Makelaar ter beschikking te stellen.

- 2.2 Makelaar zal niet eerder met de uitvoering van de werkzaamheden beginnen, dan nadat Woningzoekende hem heeft voorzien van alle daarvoor noodzakelijke gegevens en bescheiden en Woningzoekende de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling en/of aanbetaling heeft verricht.

III. Opdracht tot bemiddeling van woningzoekende

Inhoud van de opdracht. Werkzaamheden en werkwijze van makelaar.

- 3.1 Onder opdracht tot bemiddeling wordt verstaan de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het zoeken naar voor Woningzoekende passende huurwoonruimte.
- 3.2 De werkzaamheden van Makelaar worden, naar gelang van de wensen van Woningzoekende en hetgeen partijen daarover bij de totstandkoming van de opdrachtbevestiging overeenkomen, nader gespecificeerd in de opdracht tot dienstverlening.
- 3.3 Makelaar zal bij de uitvoering van zijn werkzaamheden uitsluitend de belangen van Woningzoekende behartigen en niet die van de verhurende partij.
- 3.4 Makelaar zal nimmer in opdracht van zowel de verhurende partij van een woonruimte als Woningzoekende bemiddelen bij de totstandkoming van een huurovereenkomst voor die woonruimte.
- 3.5 Woningzoekende zal op eigen initiatief aan Makelaar alle informatie, gegevens en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht en Woningzoekende staat in voor de juistheid daarvan. Onder deze informatie en bescheiden wordt onder andere, maar niet uitsluitend verstaan: geldig identiteitsbewijs, geldig bewijs van verblijf in Nederland, recente salarisspecificatie(s), arbeidsovereenkomst, recente bankafschriften (waaruit salarisbetalingen blijken), werkgeversverklaringen en dergelijke. Woningzoekende heeft het recht deze informatie, gegevens en bescheiden te delen met derden voor zover dat nuttig en nodig is ter vervulling van de opdracht.
- 3.6 Nadat Woningzoekende aan Makelaar schriftelijk heeft meegedeeld een door Makelaar aangedragen woonruimte te willen aanhuren zal de Makelaar dit bod van Woningzoekende per e-mail aan de verhurende partij mededelen. Woningzoekende heeft het recht zijn mededeling als hiervoor bedoeld in te trekken door dit binnen 24 uur na het gedane aanbod per e-mail aan Makelaar mee te delen, tenzij het door Woningzoekende gedane aanbod reeds door verhurende partij is geaccepteerd. Na deze periode van 24 uur vervalt dit recht.

Vergoeding voor de dienstverlening van Makelaar

- 3.7 Indien uit de dienstverlening van Makelaar een huurovereenkomst voor woonruimte tussen Woningzoekende en een verhurende partij voortvloeit, is Woningzoekende aan Makelaar een vergoeding (courtage) verschuldigd. Deze vergoeding is vastgelegd in de overeenkomst tussen partijen (opdracht tot bemiddeling). Deze vergoeding is door Woningzoekende aan Makelaar verschuldigd bij de totstandkoming van de huurovereenkomst.
- 3.8 De vergoeding wordt geacht een redelijke vergoeding te zijn voor de werkzaamheden die Makelaar voor Woningzoekende verricht ter uitvoering van de overeenkomst. Partijen nemen daarbij in aanmerking dat de verschuldigde vergoeding een in de markt gebruikelijk tarief is dat niet gekoppeld is aan de omvang van de door Makelaar te verrichten werkzaamheden maar aan een te behalen resultaat.
- 3.9 Makelaar heeft het recht te bewerkstelligen dat Woningzoekende de woonruimte pas kan betrekken nadat de vergoeding aan Makelaar is betaald.
- 3.10 Indien Woningzoekende en/of zijn relaties blijken te gaan wonen in een woonruimte, waarvan Woningzoekende de gegevens van Makelaar heeft verkregen, is Woningzoekende de overeengekomen vergoeding aan Makelaar verschuldigd, ongeacht of de huurovereenkomst door bemiddeling van Makelaar tot stand is gekomen.
- 3.11 Indien door welke oorzaak dan ook Woningzoekende niet gaat wonen in de woonruimte voor welke door de bemiddeling van Makelaar een huurovereenkomst tot stand is gekomen, of indien de huurovereenkomst voor deze woonruimte wordt beëindigd, vernietigd of ontbonden wordt, blijft Woningzoekende gehouden de overeengekomen vergoeding te betalen en heeft Woningzoekende geen recht op gehele of gedeeltelijke restitutie daarvan.
- 3.12 Indien Woningzoekende, na de mededeling of schriftelijke bevestiging als bedoeld in artikel 3.6 van deze AVW aan Makelaar te hebben gedaan zijn aanbod vervolgens intrekt en nadat zijn eventuele recht om die mededeling in te trekken is vervallen, is Woningzoekende gehouden aan Makelaar de door hem geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade zal in ieder geval bestaan uit een bedrag gelijk aan de overeengekomen vergoeding die Woningzoekende verschuldigd zou zijn indien een definitieve huurovereenkomst tot stand zou komen voor de woonruimte. Indien de hoogte van de overeengekomen vergoeding gebaseerd is op de hoogte van de met de verhurende partij overeen te komen huurprijs en er nog geen huurprijs is overeengekomen, wordt de schadevergoeding gebaseerd op de bruto-huurprijs van het initiële verhuuraanbod van de verhurende partij. Daarnaast is Woningzoekende gehouden Makelaar te vrijwaren voor eventuele door de betreffende verhurende partij geleden schade.

- 3.13 Onmiddellijk nadat Woningzoekende en een verhurende partij door de bemiddeling van Makelaar overeenstemming hebben bereikt middels een aanbod van Woningzoekende en de schriftelijke/e-mail van de verhurende partij waarin het aanbod wordt geaccepteerd, zal Makelaar de huurovereenkomst opmaken en aan beide partijen digitaal toezenden.

IV. Persoonsgegevens

- 4.1 De persoonsgegevens van Woningzoekende worden opgenomen in de administratie van Makelaar. Makelaar verstrekt zonder toestemming van Woningzoekende geen gegevens aan derden, tenzij hij daartoe gehouden op grond van een wettelijke verplichting en/of dat nuttig of nodig bij de uitvoering van de opdracht. De geregistreerde gegevens worden uitsluitend door Makelaar gebruikt ten behoeve van de uitvoering van de opdracht van Woningzoekende.

V. Inspanningsverplichting makelaar

- 5.1 Makelaar zal zich naar beste kunnen en weten inspannen om het door Woningzoekende gewenste c.q. beoogde resultaat te bereiken. Dit is te allen tijde een inspanningsverplichting van Makelaar en geen resultaatsverplichting. Indien het resultaat uitblijft, ontslaat dit Woningzoekende derhalve niet van zijn verplichtingen jegens Makelaar, met uitzondering van eventuele verplichtingen die door partijen uitdrukkelijk gekoppeld zijn aan het bereiken van het beoogde resultaat.

VI. Einde en opzegging van de overeenkomst

- 6.1 Tenzij anders is overeengekomen en onverminderd het overige bepaalde in deze AVW, eindigt de overeenkomst onder meer door:
- het bereiken van het met de opdracht beoogde resultaat van de inspanningen van Makelaar;
 - opzegging door Woningzoekende;
 - opzegging door Makelaar.
- 6.2 Woningzoekende en Makelaar zijn bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen. Makelaar zal de overeenkomst onder meer opzeggen indien hij te vreezen heeft dat Woningzoekende de tot stand te brengen huurovereenkomst niet of niet deugdelijk zal nakomen, onverminderd zijn aanspraken op betaling als voorzien in deze AVW.
- 6.3 Opzegging van de overeenkomst door Woningzoekende nadat deze de mededeling als bedoeld in artikel 3.6 van deze AVW aan Makelaar heeft gedaan en nadat zijn eventuele recht om die mededeling in te trekken is vervallen, bevrijdt Woningzoekende niet van zijn schadelijktigheid en verplichting tot vrijwaring jegens Makelaar als bedoeld in laatstgenoemde bepaling.
- 6.4 Onverminderd de in deze AVW voorziene aanspraken op schadevergoeding kunnen partijen aan de beëindiging van de overeenkomst door opzegging geen recht op schadevergoeding ontnemen, tenzij wordt opgezegd

vanwege het tekortschieten in de nakoming van een of meer verplichtingen door de andere partij.

VII. Klachtplicht en verval van rechten

- 7.1 Klachten met betrekking tot de door Makelaar verrichte werkzaamheden en/of verleende diensten - dienen per aangetekend schrijven uiterlijk binnen 2 maanden na ontdekking dan wel nadat Woningzoekende deze redelijkerwijs had moeten ontdekken door Woningzoekende aan Makelaar te worden gemeld, bij gebreke waarvan Woningzoekende geen beroep meer kan doen op eventuele gebreken in de prestatie van Makelaar.
- 7.2 Vorderingen van Woningzoekende op Makelaar vervallen na verloop van 1 jaar nadat de overeenkomst is geëindigd.

VII. Aansprakelijkheid

- 8.1 Makelaar is niet aansprakelijk voor schade van Woningzoekende, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van zijn handelen of nalaten, dat van haar personeel dan wel dat van door haar ingeschakelde derden, in het bijzonder niet voor schade van Woningzoekende die het gevolg is van de situatie dat de overeengekomen huurprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming zijn met de wet of via juridische procedures (kunnen) worden verhoogd of verlaagd.
- 8.2 Makelaar is niet aansprakelijk voor schade die Woningzoekende lijdt ten gevolge van handelingen of nalaten van de wederpartij bij de door bemiddeling van Makelaar tot stand te brengen of tot stand gekomen huurovereenkomst.
- 8.3 Voor zover Makelaar aansprakelijk is voor schade van Woningzoekende, is zijn aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van Makelaar in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Makelaar hiervoor verzekerd is. Indien Makelaar niet verzekerd is als hiervoor bedoeld is de aansprakelijkheid van Makelaar beperkt tot éénmaal de hoogte van de door Makelaar aan Woningzoekende voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen vergoeding.
- 8.4 Beperking van de aansprakelijkheid van Makelaar voor schade van Woningzoekende in deze AVW geldt niet indien en voor zover de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Makelaar.

IX. Betaling

- 9.1 Tenzij anders overeengekomen of in deze voorwaarden is bepaald, dient Woningzoekende al hetgeen hij aan Makelaar verschuldigd is te betalen binnen 14 dagen na factuurdatum of dient de courtage vóór het ingaan van

het huurcontract te zijn bijgeschreven op de rekening van Makelaar. Deze termijn geldt als fatale termijn.

- 9.2 Al hetgeen Woningzoekende aan Makelaar verschuldigd is wordt door Woningzoekende tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening, ontbinding of ongedaanmaking.
- 9.3 Bij niet tijdige betaling van al hetgeen Woningzoekende aan Makelaar verschuldigd is:
- is Woningzoekende aan Makelaar een vertragingsrente verschuldigd ter grootte van 1% per maand, cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
 - is Woningzoekende, na daartoe door Makelaar te zijn aangemaand, ter zake van buitengerechtelijke kosten 15% van de hoofdsom en de vertragingsrente verschuldigd met een minimum van € 40,00.
- 9.4 Makelaar is bevoegd om bij niet-nakoming door Woningzoekende van enige verplichting uit de overeenkomst, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op vergoeding van zijn schade.
- 9.5 Indien Woningzoekende niet tijdig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, is Makelaar bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten totdat de betaling is geschied. Hetzelfde geldt indien Makelaar reeds vóór de intreding van verzuim het redelijke vermoeden heeft dat Woningzoekende niet zal voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. Het risico voor de gevolgen van opschorting door Makelaar is voor rekening van Woningzoekende.
- 9.6 Door Woningzoekende gedane betalingen strekken steeds ter voldoening van achtereenvolgens de verschuldigde rente, de verschuldigde kosten en de opeisbare facturen die het langst openstaan.

X. Bevoegde rechter, toepasselijk recht

- 10.1 Op de tussen Makelaar en Woningzoekende gesloten overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter, zij het dat Makelaar, voor zover de wet zich daar niet dwingendrechtelijk tegen verzet, de bevoegdheid toekomt een zaak aanhangig te maken voor de bevoegde rechter in de plaats waar Makelaar is gevestigd.