

Algemene Voorwaarden voor Verhuurders versie 18 november 2023

Artikel 1. Toepasselijkheid en definities

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle Overeenkomsten en alle (overige) (rechts)handelingen die een kantoor van 123Wonen, hierna te noemen 'Opdrachtnemer', sluit met haar Opdrachtgevers in de hoedanigheid van verhuurder, hierna te noemen 'Opdrachtgever'.
2. Algemene Voorwaarden: onderhavige algemene voorwaarden. Aan eigen algemene voorwaarden van Opdrachtgever komt geen werking toe, tenzij deze door partijen zijn aanvaard.
3. Overeenkomst: de Opdracht tot Dienstverlening zoals afgesloten tussen partijen.
4. Bemiddeling: de inspanningsverplichting van Opdrachtnemer gericht op het tegen betaling van een bemiddelingsvergoeding (courtage) door Opdrachtgever in contact brengen van Opdrachtgever met potentiële huurder(s), opdat Opdrachtgever met een huurder van een woonruimte een huurovereenkomst sluit, waaronder is begrepen de begeleiding door Opdrachtnemer bij bezichtiging(en) van een of meer woonruimte(n) als bedoeld in artikel 7:425 BW.
5. Bemiddelingsvergoeding of Courtage: de door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigde tegenprestatie voor diens bemiddelingswerkzaamheden.
6. Object: het object of de objecten zoals beschreven in de Opdracht tot Dienstverlening of objecten die nadien door Opdrachtgever zijn toegevoegd.
7. Beheer: het administratief/financieel en/of technisch beheer als aangegeven in de Opdracht tot Dienstverlening of deze voorwaarden.
8. Beheervergoeding: de door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigde tegenprestatie voor diens beheerwerkzaamheden.
9. Opdrachtnemer: Opdrachtnemer, de (rechts)persoon waaraan Opdrachtgever in de Opdracht tot Dienstverlening opdracht heeft gegeven om een Bemiddeling of het Beheer te verrichten, alsmede diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.
10. Bepalingen die afwijken van deze algemene voorwaarden maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten Overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
11. Onder 'schriftelijk' wordt in deze Algemene Voorwaarden tevens verstaan: per e-mail, per fax of enige andere wijze van communicatie die met het oog op de stand der techniek en de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen hiermee gelijk kan worden gesteld.
12. De door Opdrachtnemer te vervaardigen c.q. door Opdrachtgever verstrekte schriftelijke adviezen, documenten, (taxatie)rapporten, onderzoeken, e.d. zullen in het navolgende worden aangeduid als 'de bescheiden'. Onder 'de bescheiden' worden verstaan schriftelijke stukken en op andere media vastgelegde werken, zoals op computerschijven, op usb-sticks of welke andere gegevensdragers ook. Een en ander, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
13. Indien Opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens Opdrachtnemer hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Opdrachtnemer.
14. Het om welke reden dan ook niet van toepassing zijn van een (deel van een) bepaling van deze algemene voorwaarden laat de toepasselijkheid van de overige bepalingen onverlet. Voor wat betreft een nietige bepaling dan wel een bepaling waarvan de vernietigbaarheid is ingeroepen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bedoeling van partijen.
15. Indien Opdrachtnemer niet binnen bekwame spoed nakoming door Opdrachtgever verlangt, laat dit het recht op nakoming van Opdrachtnemer onverlet.
16. Opdrachtnemer behoudt zich het recht voor om bij gewijzigde regelgeving deze Algemene Voorwaarden te wijzigen.

Artikel 2. Overeenkomsten, opdrachten

1. Mondelinge afspraken binden Opdrachtnemer eerst nadat deze schriftelijk door Opdrachtnemer zijn bevestigd dan wel zodra Opdrachtnemer met instemming van Opdrachtgever een aanvang met de uitvoeringshandelingen heeft gemaakt.
2. Aanvullingen of wijzigingen op de Algemene Voorwaarden of anderszins wijzigingen of aanvullingen op de Overeenkomst worden eerst na schriftelijke bevestiging door Opdrachtnemer bindend.

Artikel 3. Geheimhouding

1. Partijen verplichten zich jegens elkaar tot geheimhouding ten opzichte van derden van al hetgeen partijen ter zake van het bedrijf en/of de bedrijfsvoering van de wederpartij bekend wordt, behoudens voor een ieder toegankelijke informatie alsmede in de hierna genoemde situaties. De geheimhoudingsplicht strekt zich mede uit tot informatie, vervat in rapporten, tekeningen, ontwerpen, documenten en overige gegevensbronnen, die partijen aan elkaar ter beschikking stellen in het kader van de Overeenkomst. Partijen zullen de betreffende informatie uitsluitend in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst verwerken en/of gebruiken en zullen die niet aan derden verstrekken, anders dan wanneer dit noodzakelijk is voor de, uit hoofde van de Overeenkomst, te verrichten werkzaamheden en/of een partij hiertoe gedwongen wordt krachtens een rechterlijke uitspraak of openbaarmaking zijn grondslag vindt in een wettelijke verplichting. Partijen zijn verplicht het bepaalde in dit lid bovendien op te leggen aan derden, welke door hen ingeschakeld worden bij de uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst. Onder derden worden mede verstaan vennootschappen behorend tot het concern waartoe een partij behoort.
2. Het is Opdrachtgever verboden informatie, die hij ter zake van deze opdracht van Opdrachtnemer ontvangt, zonder voorafgaande toestemming van Opdrachtnemer, aan derden door te geven, zulks op straffe van vergoeding van alle schade, die hierdoor voor Opdrachtnemer zal ontstaan.



4. Integriteit

Partijen zijn er mee bekend dat in de relatie tussen hen zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit (rechtschapenheid en onkreukbaarheid) van wezenlijk belang zijn. Ieder der partijen, eventuele medewerkers alsmede door een partij ingeschakelde derden daar mede onder begrepen, staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten dient te worden vermeden. Wanneer één der partijen van mening is dat naleving van dit artikel door haar in het geding is of komt, zal deze de wederpartij onverwijld op de hoogte stellen. Partijen zullen alsdan die maatregelen nemen, die naar omstandigheden adequaat en opportuun zijn. Een partij staat er voor in dat (een) door haar in te schakelen derde(n) – eventuele medewerkers en door die derde(n) in te schakelen derde(n) daar mede onder begrepen – het bepaalde in dit artikel onderschrijft en naleeft.

Artikel 5. Bevoegde rechter, toepasselijk recht

1. Op de tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever gesloten Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. De geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien zullen eveneens naar Nederlands recht worden beslecht.
2. Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde Nederlandse rechter, zij het dat Opdrachtnemer, 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 Opdrachtnemer is gevestigd.

Artikel 6. Persoonsgegevens

De persoonsgegevens van Opdrachtgever worden opgenomen in de administratie van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer verstrekt zonder toestemming van Opdrachtgever geen gegevens aan derden. De geregistreerde gegevens worden uitsluitend door Opdrachtnemer gebruikt ten behoeve van de uitvoering van door haar met Opdrachtgever gesloten Overeenkomsten.

Artikel 7. Termijnen

1. Opgegeven termijnen waarbinnen door Opdrachtnemer de werkzaamheden moeten zijn verricht c.q. de bescheiden en/of diensten moeten zijn geleverd kunnen nimmer worden beschouwd als fatale termijnen, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien Opdrachtnemer haar verplichtingen uit de Overeenkomst niet c.q. niet tijdig nakomt, dient zij derhalve schriftelijk in gebreke te worden gesteld.
2. Opdrachtnemer is bevoegd om - ter zake de nakoming van financiële verplichtingen van Opdrachtgever - vooruitbetaling of zekerheid van Opdrachtgever te verlangen, alvorens met de te verrichten werkzaamheden te starten althans deze voort te zetten.

Artikel 8. Voortgang, uitvoering Overeenkomst

1. Opdrachtnemer is gehouden de Overeenkomst op deskundige, zorgvuldige wijze en conform de hiervoor in haar branche geldende maatstaven uit te voeren.
2. Opdrachtnemer kan niet eerder verplicht worden met de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen, dan nadat alle daarvoor noodzakelijke gegevens in haar bezit zijn en zij de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling heeft ontvangen.

Artikel 9. Faillissement, beschikkingsonbevoegdheid e.d.

1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorwaarden wordt de tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer gesloten Overeenkomst ontbonden zonder dat rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, op het tijdstip waarop Opdrachtgever:
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt;
 - c. door executorial beslaglegging wordt getroffen;
 - d. onder curatele of onder bewind wordt gesteld;
 - e. anderszins de beschikkingsonbevoegdheid of handelingsbekwaamheid met betrekking tot diens vermogen of delen ervan verliest.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is van toepassing, tenzij de curator of de bewindvoerder de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als boedelschuld erkent.

10. Overige bepalingen

1. Opdrachtgever verklaart gerechtsvaardig verhuurder te zijn van de woonruimte en heeft toestemming van haar hypotheekverstrekker c.q. vereniging van eigenaren c.q. woningcorporatie om de woonruimte te mogen verhuren c.q. in beheer te geven.
2. Opdrachtgever verklaart voorts haar inboedel - c.q. opstalverzekeraar te hebben ingelicht omtrent het verhuren van de woonruimte.
3. Opdrachtgever is lopende de huurovereenkomst zelf verantwoordelijk voor het regelmatig controleren van de woonruimte tenzij partijen expliciet anders zijn overeengekomen.
4. Opdrachtgever is verplicht om een afschrift van het energielabel beschikbaar te stellen bij verhuur aan een nieuwe huurder.
5. Opdrachtgever dient – overeenkomstig de geldende wetgeving – voor zijn rekening en risico te zorgen voor het verstrekken aan huurder van een afschrift van een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde uit de onderhavige huurovereenkomst.
6. Opdrachtnemer zal de opdracht met de benodigde zorg uitvoeren. Mogelijke aansprakelijkheid van Opdrachtnemer of van degenen die voor of namens Opdrachtnemer werken is uitgesloten. Het bepaalde in artikel 7:404 BW en 7:407 BW lid 2 wordt buiten toepassing verklaard.
7. Het is geen der partijen toe gestaan (een deel van) haar rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan een andere partij zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.



8. Indien een partij uit meer (natuurlijke en/of rechts)personen bestaat, zijn deze steeds hoofdelijk verbonden en ieder voor het geheel jegens de wederpartij aansprakelijk voor alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.
9. Bij de uitleg van de bepalingen in de Overeenkomst alsmede de Algemene Voorwaarden zullen, ingeval van onduidelijkheid of onenigheid, deze bepalingen niet worden tegengeworpen aan de partij die de betreffende bepaling heeft geschreven danwel geacht wordt te hebben geschreven, alleen maar vanwege het feit dat de partij penvoerder is geweest/geacht wordt te zijn geweest.

Verhuurbemiddeling

Artikel 11. Verplichtingen van Opdrachtgever, verschuldigheid van courtage

1. Opdrachtgever dient er voor te zorgen dat de eventueel voor de uitvoering van de Overeenkomst benodigde gegevens tijdig en in de door Opdrachtnemer gewenste vorm aan Opdrachtnemer ter beschikking worden gesteld.
2. Opdrachtgever zal in alle opzichten zijn medewerking verlenen aan een deugdelijke uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst door beide partijen. Opdrachtgever zal niets doen en/of nalaten dat een deugdelijke uitvoering van deze Overeenkomst belemmert of kan belemmeren.
3. Indien Opdrachtgever de betreffende woonruimte (mede) blijkt te verhuren of (mede) in gebruik blijkt te hebben gegeven aan een of meer personen of partijen, van wie Opdrachtgever de gegevens van Opdrachtnemer heeft verkregen, is Opdrachtgever de courtage aan Opdrachtnemer verschuldigd, ongeacht of de huurovereenkomst door bemiddeling van Opdrachtnemer tot stand is gekomen.
4. Indien door welke oorzaak dan ook de huurder, met wie Opdrachtgever door bemiddeling van Opdrachtnemer een huurovereenkomst heeft gesloten, niet gaat wonen in de betreffende woonruimte, of indien de huurovereenkomst voor deze woonruimte wordt beëindigd, vernietigd of ontbonden, blijft Opdrachtgever gehouden de courtage te betalen en heeft Opdrachtgever geen recht op gehele of gedeeltelijke restitutie daarvan.
5. Indien voor de betreffende woonruimte een vergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning ten behoeve van Opdrachtgever en/of huurder voor rekening en risico van Opdrachtgever en is Opdrachtgever gehouden de courtage te voldoen ongeacht of de vergunning is of zal worden verleend, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
6. Indien Opdrachtgever na het geven van een akkoord voor het verhuren van de betreffende woonruimte aan een door Opdrachtnemer voorgedragen huurder, om redenen welke niet aan Opdrachtnemer zijn toe te rekenen, de woonruimte niet langer wenst te verhuren aan de betreffende huurder, is Opdrachtgever gehouden aan Opdrachtnemer een bedrag te voldoen gelijk aan de courtage die Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigd zou zijn geweest indien definitief een huurovereenkomst tot stand zou zijn gekomen met de betreffende huurder. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden Opdrachtnemer te vrijwaren voor eventueel door de betreffende huurder geleden schade.
7. Indien niet tijdig aan de in dit artikel genoemde verplichtingen is voldaan, is Opdrachtnemer gerechtigd de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten tot het moment dat Opdrachtgever wel aan deze verplichtingen heeft voldaan. De kosten in verband met de opgelopen vertraging c.q. de kosten voor het verrichten van extra werkzaamheden dan wel de overige hieruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van Opdrachtgever.

Artikel 12. Duur Overeenkomst, inspanningsverplichting Opdrachtnemer

1. Een Overeenkomst tot bemiddeling loopt voor onbepaalde tijd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Opdrachtnemer zal zich naar beste kunnen en weten inspannen om het door Opdrachtgever gewenste c.q. beoogde resultaat te bereiken. Dit is te allen tijde een inspanningsverplichting van Opdrachtnemer en geen resultaatsverplichting. Indien voornoemd resultaat uitblijft, ontslaat dit Opdrachtgever derhalve niet van zijn verplichtingen jegens Opdrachtnemer, met uitzondering van eventuele verplichtingen die door partijen uitdrukkelijk gekoppeld zijn aan het bereiken van het beoogde resultaat.

Artikel 13. Einde en opzegging van de Overeenkomst bij bemiddeling

1. Tenzij anders overeengekomen en onverminderd het overigens bepaalde in deze algemene voorwaarden, eindigt de Overeenkomst bij bemiddeling onder meer door:
 - a. vervulling van de Overeenkomst door Opdrachtnemer;
 - b. opzegging door Opdrachtgever;
 - c. opzegging door Opdrachtnemer.
2. De Overeenkomst is vervuld zodra het beoogde resultaat is bereikt.
3. Opdrachtgever en Opdrachtnemer zijn bevoegd om deze Overeenkomst op ieder moment op te zeggen.
4. Partijen kunnen aan de beëindiging van de Overeenkomst door opzegging geen recht op schadevergoeding ontlenen, tenzij wordt opgezegd vanwege het tekortschieten in de nakoming van een of meer verplichtingen door de andere partij.

Artikel 14. Reclames en klachten

1. Opdrachtgever is verplicht direct bij het in ontvangst nemen van bescheiden, zoals de (concept-) huurovereenkomst van Opdrachtnemer tot controle van deze bescheiden over te gaan. Eventuele onvolkomenheden dienen uiterlijk binnen 2 werkdagen na ontvangst van de bescheiden schriftelijk aan Opdrachtnemer te worden gemeld.
2. Overige reclames - waaronder klachten met betrekking tot de verrichte werkzaamheden c.q. de verleende diensten - dienen per aangetekend schrijven uiterlijk binnen 2 weken na ontdekking dan wel nadat Opdrachtgever deze redelijkerwijs had moeten ontdekken door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer te worden gemeld, bij gebreke waarvan de opdrachtgever geen beroep meer kan doen op eventuele gebreken in de prestatie van de Opdrachtnemer.



Artikel 15. Aansprakelijkheid

1. Indien Opdrachtnemer bemiddelt bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder is Opdrachtnemer nimmer partij bij de huurovereenkomst en is zij niet aansprakelijk voor de inhoud en de uitvoering van de huurovereenkomst door partijen daarbij. Opdrachtnemer is in geen geval aansprakelijk voor de schade van Opdrachtgever die het gevolg is van de situatie dat de huurprijs en/of de overeengekomen service(kosten) en/of de bijkomende al dan niet eenmalige vergoedingen niet in overeenstemming is/zijn met de wet.
2. Opdrachtnemer kwijt zich van haar taak zoals van een bedrijf in haar branche mag worden verwacht, maar aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, met inbegrip van gevolgschade, bedrijfsschade, winstdervingen en/of stagnatieschade, die het gevolg is van handelen of nalaten van Opdrachtnemer, haar personeel dan wel door haar ingeschakelde derden.
3. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die Opdrachtgever lijdt ten gevolge van handelingen of het nalaten hiervan door de andere partij bij de door bemiddeling van Opdrachtnemer tot standgekomen huurovereenkomst.
4. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Opdrachtnemer.
5. Onverminderd het bepaalde in de overige leden van dit artikel is de aansprakelijkheid te allen tijde beperkt tot het bedrag van de door de assuradeur van Opdrachtnemer in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Opdrachtnemer hiervoor verzekerd is.
6. Indien Opdrachtnemer niet verzekerd is als bedoeld in het vorige lid is de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer te allen tijde beperkt tot twee maal de hoogte van de door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen Courtage.
7. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele schade en/of gebreken aan de woning die bij de aanvaarding door huurder van de woning en/of het vertrek van huurder uit de woning aanwezig is. Het is aan opdrachtgever zelf de woning te controleren op eventuele schade en/of gebreken en zo nodig de huurder daarop aan te spreken.
8. WWS-puntentelling: Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor onjuistheden, afwijkingen of interpretatieverschillen in de door of namens Opdrachtgever gemaakte WWS-puntentelling, noch voor discrepanties tussen de door Opdrachtgever gehanteerde puntentelling en de beoordeling door derden. Opdrachtgever blijft volledig verantwoordelijk voor de juiste toepassing en naleving van de geldende regelgeving omtrent het woningwaarderingstelsel.
9. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor de juistheid, geldigheid of classificatie van een verstrekt energielabel, noch voor eventuele gevolgen van een onjuist, ontbrekend of verlopen energielabel. Opdrachtgever is volledig verantwoordelijk voor het verkrijgen, verstrekken en actueel houden van een geldig energielabel conform de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 16. Betaling

1. Tenzij anders overeengekomen dient Opdrachtgever al hetgeen hij aan Opdrachtnemer verschuldigd is te betalen binnen 14 dagen na factuurdatum. Deze termijn geldt als fatale termijn. Bij niet tijdige betaling:
 - a. zal Opdrachtgever aan Opdrachtnemer een verdragingsrente verschuldigd zijn ter grootte van 1% per maand cumulatief te berekenen over de hoofdsom. Gedeelten van een maand worden als volle maand beschouwd;
 - b. zal Opdrachtgever, na daartoe door Opdrachtnemer te zijn gemaand, ter zake van buitengerechte kosten minimaal verschuldigd zijn 15% van de som van de hoofdsom en de verdragingsrente met een minimum van € 40,-;
2. Al hetgeen Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigd is wordt door Opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening of ongedaanmaking.
3. Ter keuze van Opdrachtnemer kan in voorgaande of daarmee overeenstemmende omstandigheden, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, al dan niet gecombineerd met een eis tot schadevergoeding.
4. Indien Opdrachtgever niet tijdig aan diens betalingsverplichtingen heeft voldaan, is Opdrachtnemer bevoegd de nakoming van de jegens Opdrachtgever aangegane verplichtingen tot levering c.q. tot de uitvoering van werkzaamheden op te schorten totdat de betaling is geschied of deugdelijke zekerheid hiervoor is gesteld. Hetzelfde geldt reeds vóór het moment van in verzuim zijn indien Opdrachtnemer het redelijke vermoeden heeft dat er redenen zijn om aan de kredietwaardigheid van Opdrachtgever te twijfelen.
5. Door Opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening van alle verschuldigde rente en kosten en strekken vervolgens ter afdoening van opeisbare facturen die het langst openstaan, tenzij Opdrachtgever bij betaling uitdrukkelijk schriftelijk vermeldt dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.

Vastgoed beheer

17. Totstandkoming en beëindiging Overeenkomst

1. Beheer wordt aangegaan voor minimaal 6 kalendermaanden, tenzij uit de inhoud, aard of strekking voortvloeit dat Beheer voor onbepaalde tijd is aangegaan. Beheer wordt, na afloop van de termijn waarvoor zij is aangegaan en zij niet, met inachtneming van een opzegtermijn van één volledige kalendermaand - bij aangetekend schrijven - is opgezegd door een partij, stilzwijgend voor onbepaalde tijd verlengd. Ieder der partijen, kan vervolgens, met inachtneming van een opzegtermijn van één volledige kalendermaand, bij aangetekend schrijven, tot opzegging van de betreffende Overeenkomst overgaan.
2. De Overeenkomst kan per direct, zonder nadere ingebrekestelling, bij aangetekend schrijven, door een partij worden beëindigd, onverminderd haar recht om schadevergoeding te vorderen, ingeval de andere partij betrokken is bij danwel onderwerp is van een situatie van: overlijden (ontbinding van een rechtspersoon daar mede onder begrepen), staking van bedrijfsvoering, aanbidding van een akkoord buiten faillissement, conservatoir en/of executoriaal beslag op een substantieel deel van haar vermogen of verlies van de vrije beschikking hierover, inbeslagneming van één of meer van haar goederen, overtreding van het bepaalde in het artikel inzake



geheimhouding, reputatieschade, veroordeling tot het plegen van fraude of (aanvraag) van surseance van betaling, faillissement, onder curatele stelling, onder bewindstelling of onder toezichtstelling. Onder reputatieschade wordt verstaan de situatie waarin de reputatie en/of in tegeriteit van één van partijen zodanig is geschaad dat medewerking aan verdere samenwerking van de andere partij redelijkerwijze niet meer kan worden geleverd.

3. Een partij is verplicht haar wederpartij per direct schriftelijk op de hoogte te stellen indien een meerderheid van haar aandelen wordt overgedragen dan wel de zeggenschap over haar anderszins wijzigt, een juridische fusie of splitsing van haar heeft plaats gevonden of een substantieel gedeelte van haar vermogen wordt overgedragen aan (een) derde(n). Indien één van de in de vorige zingenoemde situaties zich voordoet heeft de wederpartij het recht om binnen een redelijke termijn – niet langer dan drie maanden – bij aangetekend schrijven, de Overeenkomst te beëindigen.
4. Een Overeenkomst kan voorts worden beëindigd door een partij, mits na deugdelijke ingebrekestelling, indien de wederpartij haar verplichtingen uit de Overeenkomst niet juist, tijdig en/of volledig nakomt en deze niet-nakoming de ontbinding redelijkerwijs rechtvaardigt, zulks onverminderd het recht van de partij die tot ontbinding overgaat om (aanvullende) schadevergoeding te vorderen. In aanvulling op het bepaalde in dit lid geldt dat, wanneer een partij tot ontbinding van een Overeenkomst overgaat op grond van het bepaalde in de vorige zin, zij ook, indien de niet-nakoming dit rechtvaardigt, kan overgaan tot ontbinding van eventuele overige Overeenkomsten, zelfs al worden de verplichtingen uit die Overeenkomst(en) wel naar behoren nagekomen, zulks onverminderd het recht van de partij die tot ontbinding overgaat om (aanvullende) schadevergoeding te vorderen.
5. De Overeenkomst eindigt indien alle in de Overeenkomst genoemde Object(en) in eigendom zijn overgedragen aan een derde, economische eigendomsoverdracht hier mede onder begrepen, met ingang van de datum waarop de feitelijke levering plaatsvindt.
6. Als een gedeelte van de in de Overeenkomst genoemde Objecten in eigendom is overgedragen aan een derde, economische eigendomsoverdracht hier mede onder begrepen, blijft de Overeenkomst in stand voor de Objecten die niet bij de levering zijn betrokken.
7. Als er binnen een Object wordt uitgepand, blijft de betreffende Overeenkomst in stand voor de ruimten die (nog) niet zijn uitgepand.
8. Onder eigendomsoverdracht aan een derde wordt niet begrepen overdracht aan een partij binnen het concern waartoe Opdrachtgever behoort én de nieuwe eigenaar en Opdrachtnemer de Overeenkomst wensen voort te zetten, in welk geval er sprake zal zijn van contractoverneming, waaraan zowel Opdrachtnemer als Opdrachtgever als de nieuwe eigenaar hun medewerking dienen te verlenen.
9. De Overeenkomst eindigt voorts per direct geheel of gedeeltelijk ingeval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan van alle respectievelijk een deel van de in de Overeenkomst genoemde Object(en), per de datum van het gehele of gedeeltelijke tenietgaan.
10. In geval van beëindiging van de Overeenkomst is de Opdrachtnemer verplicht, op eerste verzoek van Opdrachtgever, de aan Opdrachtgever toebehorende – al dan niet elektronische – bescheiden om niet aan Opdrachtgever dan wel een door Opdrachtgever aan te wijzen derde over te dragen. Opdrachtgever is alsdan verplicht binnen een periode van drie maanden na ontvangst van de bescheiden, eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden aan Opdrachtnemer te melden. Indien sprake is van onvolkomenheden en/of onjuistheden, zullen Partijen alsdan nadere afspraken maken hieromtrent. Mocht Opdrachtgever na afloop van genoemde termijn nog vragen hebben naar aanleiding van het door Opdrachtnemer gevoerde Beheer, dan zal Opdrachtnemer zich er voor inspannen deze vragen zo goed mogelijk te beantwoorden. Opdrachtnemer zal voor haar medewerking een vergoeding mogen vragen, indien en voor zover zulks redelijk is, een en ander ter beoordeling van Opdrachtgever en Opdrachtnemer. Bij gebreke van overeenstemming over de vergoeding vervalt de inspanningsverplichting voor die betreffende vragen.

18. Verplichtingen Opdrachtgever

1. Opdrachtgever zal aan Opdrachtnemer alle voor de uitvoering van de Overeenkomst benodigde informatie en middelen tijdig en volledig ter beschikking stellen en Opdrachtgever staat in voor de juistheid ervan. De overdracht van de voor de uitvoering van de Overeenkomst noodzakelijke gegevens aan Opdrachtnemer vindt, bij aanvang van de Overeenkomst, plaats. Opdrachtgever staat er voor in dat de vertrouwelijkheid van transmissies via internet, e-mail en of andere (telefoon)netwerken gewaarborgd is, voor zover dit in redelijkheid van hem verlangd kan worden. Opdrachtgever staat er bovendien voor in dat hij, bij het verwerken en bewaren van de gegevens, alle wettelijke voorschriften in acht zal nemen.
2. Opdrachtgever zorgt voor de benodigde beschik- en bereikbaarheid en continuïteit binnen zijn organisatie, voor zover benodigd voor Opdrachtnemer in verband met de uitvoering van zijn werkzaamheden.

19. Verplichtingen Opdrachtnemer

1. Opdrachtnemer is verplicht de werkzaamheden voortvloeiende uit de Overeenkomst naar beste inzicht en vermogen, als een professionele, proactieve Opdrachtnemer met gedegen kennis van de markt, overeenkomstig de vereisten van goed vakmanschap uit te voeren. Bij aanvang van de Overeenkomst ontvangt Opdrachtnemer van Opdrachtgever alle voor de uitvoering van de Overeenkomst noodzakelijke gegevens en bescheiden. Opdrachtnemer heeft vervolgens, gedurende een periode van drie maanden na ontvangst van de betreffende gegevens, de tijd om onvolledigheden en/of onjuistheden te melden aan Opdrachtgever. Indien sprake is van onvolledigheden en/of onjuistheden, zullen partijen alsdan nadere afspraken maken om deze te herstellen. Opdrachtnemer zal vertrouwelijk met de door haar verstrekte informatie omgaan. Opdrachtnemer staat er daarbij voor in dat de vertrouwelijkheid van transmissies via internet, e-mail en of andere (telefoon)netwerken gewaarborgd is, voor zover dit in redelijkheid van hem verlangd kan worden. Opdrachtnemer staat er bovendien voor in dat zij, bij het verwerken en bewaren van de gegevens, alle wettelijke voorschriften in acht zal nemen.



2. Opdrachtnemer zal alle activiteiten, welke redelijkerwijs tot het overeengekomen Beheer kunnen worden gerekend en welke benodigd zijn om te bewerkstelligen dat het Beheer te allen tijde voldoet aan de geldende wetten, regelgeving, waaronder de veiligheids-, milieu-, en administratie-eisen, uitvoeren zonder daarvoor een aanvullende tegenprestatie te verlangen. Indien zich, na het aangaan van de Overeenkomst wijzigingen voordoen binnen de wet- en regelgeving, welke wijzigingen gevolgen hebben voor de in de vorige zin genoemde verplichting van Opdrachtnemer, zal Opdrachtgever voor zijn rekening en risico er voor zorg dragen dat, indien aan de orde, de betreffende Object(en) in overeenstemming met de gewijzigde wet- en regelgeving worden gebracht. Wanneer Opdrachtgever zijn verplichting als genoemd in de vorige zin onverkort is nagekomen, blijft de verplichting van Opdrachtnemer, als genoemd in de eerste zin, onverminderd van kracht. Ingeval de door Opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden, als gevolg van die gewijzigde wet- en regelgeving, structureel verzwaren, zullen partijen in overleg treden over een aanpassing van de tussen hen overeengekomen vergoeding.
3. Het is Opdrachtnemer toegestaan bij de uitvoering van zijn werkzaamheden derden in te schakelen. Opdrachtnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor door haar ingeschakelde derden.
4. Indien Opdrachtnemer van haar recht, als in het vorige lid bedoeld, gebruikmaakt, zal Opdrachtgever, wanneer laatst genoemde is aan te merken als 'eigenbouwer' in de zin van de Wet Ketenaansprakelijkheid, dit melden bij de Opdrachtnemer. Partijen zullen als dan afspraken maken over nader te nemen (voorzorgs-)maatregelen in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Hierbij zal onder andere het gebruik van een G-rekening, toepassing van de BTW-verlegd regeling en het hanteren van een Verklaring nakoming Wet Ketenaansprakelijkheid voor de betreffende toeleverancier, onderwerp van nadere afspraken zijn.
5. Onverminderd het bepaalde hieromtrent in de Overeenkomst is Opdrachtnemer verplicht, wanneer Opdrachtgever hierom verzoekt, inzage te verlenen in de bescheiden welke betrekking hebben op de werkzaamheden voortvloeiend uit het Beheer, één en ander voor zover passend binnen het normale Beheer en voor zover dit in redelijkheid van Opdrachtnemer kan worden verlangd.
6. Opdrachtnemer staat er voor in dat zij goed bereikbaar is en dat zij, uitsluitend in geval van spoedeisende technische storingen, 24 uur per dag 7 dagen per week bereikbaar is voor huurders van een Object. Deze bereikbaarheid is uitsluitend van toepassing als Opdrachtgever Technisch Beheer heeft afgenomen bij Opdrachtnemer. In het geval dat er buiten kantooruren een technische storing wordt gemeld die niet spoedeisend is dan behoudt Opdrachtnemer zich het recht voor om hier kosten voor in rekening te brengen bij Opdrachtgever.

20. Vergoeding en kosten

1. Opdrachtgever is aan Opdrachtnemer een, nader in de Overeenkomst te noemen, vergoeding verschuldigd wegens het door Opdrachtnemer gevoerde Beheer. De vergoeding is een bedrag exclusief BTW en eventuele overige door Opdrachtnemer gemaakte en door Opdrachtgever, vooraf, goedgekeurde kosten.
2. De vergoeding en eventuele overige (on)kosten worden per maand, na afloop van de betreffende maand, aan Opdrachtgever gefactureerd.
3. In geval van (gedeeltelijke) beëindiging van een Overeenkomst heeft Opdrachtnemer recht op een vergoeding, gelijk aan de vergoeding waar Opdrachtnemer recht op had, gedurende de laatste drie maanden voorafgaande aan de beëindiging. De in de vorige zin genoemde termijn van drie maanden wordt verkort met het aantal dagen dat gelijk is aan het aantal dagen voorafgaande aan de drie maanden termijn dat de opzegging de Opdrachtnemer heeft bereikt.
4. Als een gedeelte van de in een Overeenkomst genoemde objecten in eigendom wordt overgedragen, wordt de vergoeding voor het Beheer voor de overgebleven objecten naar rato aangepast, zulks met ingang van de datum volgende op de datum van levering van de verkochte objecten.
5. Als er in een beheer gegeven object wordt uitgepand, wordt de vergoeding voor het Beheer aangepast naar rato van de uitpandingen die plaatsvinden, zulks met ingang van de datum volgende op de datum van levering van hetgeen is uitgepand.
6. Opdrachtgever is de vergoeding als omschreven in het eerste lid, niet verschuldigd wanneer het gaat om contract overname als gevolg van overdracht binnen het concern waartoe Opdrachtgever behoort én de nieuwe eigenaar en Opdrachtnemer de Overeenkomst wensen voort te zetten. Opdrachtnemer kan in dat geval een nader overeen te komen vergoeding aan Opdrachtgever in rekening brengen voor de extra werkzaamheden die hier voor haar uit voortvloeien.

21. Betaling

1. Facturen dienen binnen 14 kalenderdagen na factuurdatum te worden voldaan. Betaling zal plaats vinden zonder compensatie, verrekening of opschorting, uit welken hoofde dan ook. Betaling vindt plaats door overmaking van het door Opdrachtgever verschuldigde bedrag naar een door Opdrachtnemer aangegeven bankrekening danwel, zulks ter keuze van Opdrachtgever, door inhouding door Opdrachtnemer op de hem toekomende vergoeding.
2. Indien de factuur niet binnen 14 kalenderdagen is voldaan, is de Opdrachtgever vanaf de vervaldatum de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd, zulks met een minimum van €175,-.
3. Indien Opdrachtgever, na daartoe door Opdrachtnemer in gebreke te zijn gesteld, ook na het verstrijken van de in de ingebrekestelling genoemde betalingstermijn, het verschuldigde bedrag alsmede de verschuldigde rente niet heeft betaald, is Opdrachtgever in verzuim en is hij verplicht aan Opdrachtnemer alle schade en kosten te vergoeden.



4. Bezwaren tegen de factuur moeten binnen 14 kalenderdagen na factuurdatum schriftelijk en met goede argumenten ter kennis van Opdrachtnemer worden gebracht. In geval van betwisting van (een deel van) de factuur is Opdrachtgever niet verplicht dat deel van de vergoeding en/of de kosten te voldoen waarover geen overeenstemming tussen partijen bestaat. Voor wat betreft het onbetwiste gedeelte geldt dat dit dient te worden voldaan op de wijze en binnen de termijn als in lid 1 van dit artikel omschreven.

5. Alle kosten ter inning van een vordering op Opdrachtgever, waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, de kosten van rechtsbijstand, zowel in als buiten rechte komen geheel voor rekening van Opdrachtgever.

22. Overmacht

1. Indien Opdrachtnemer door een niet-toerekenbare tekortkoming, als gedefinieerd in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek ("overmacht"), niet aan zijn verplichtingen jegens Opdrachtgever kan voldoen, worden zijn verplichtingen opgeschort zolang de niet-toerekenbare toestand voortduurt. Opdrachtgever is geen tegenprestatie verschuldigd gedurende deze periode. Mocht een dergelijke situatie zich langer dan 10 werkdagen voordoen, dan zullen partijen alsdan met elkaar bespreken of de Overeenkomst zal worden beëindigd.

2. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever zo spoedig mogelijk van een dergelijke omstandigheid als weergegeven in lid 1 van dit artikel op de hoogte stellen.

23. Aansprakelijkheid en verzekering

1. Een partij is jegens de andere partij aansprakelijk voor alle (derhalve ook indirecte, vertragings- en/of gevolg) schade die de wederpartij lijdt als gevolg van of in verband met een niet-juiste, volledige en/of tijdige uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst, tenzij de tekortkoming de betreffende partij niet kan worden toegerekend.

2. De door Opdrachtnemer jegens Opdrachtgever geldende aansprakelijkheid is per schadegebeurtenis beperkt tot een bedrag gelijkaan drie keer de vaste vergoeding exclusief BTW op jaarbasis.

3. Partijen stellen elkaar onverwijld op de hoogte in geval van schade en/of ingeval van een aansprakelijkheidsstelling door een derde, voor zover betrekking hebbend op het bepaalde in de Overeenkomst en/of de daaraan ten grondslag liggende Object(en). De extra werkzaamheden die hieruit voortvloeien voor Opdrachtnemer, zullen door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever worden doorbelast door het aantal uren dat zij aan de betreffende schadegebeurtenis en afhandeling heeft besteed, te vermenigvuldigen met het alsdan binnen zijn organisatie gehanteerde uurtarief voor de betreffende medewerker(s), één en ander te vermeerderen met omzetbelasting. Opdrachtgever is alsdan verplicht de betreffende, door Opdrachtnemer te verzenden factuur, te voldoen op de wijze als omschreven in artikel 21 lid 1.

24. Stichting Derdengelden

1. De eerste maand huur en de waarborgsom worden door Opdrachtnemer rechtstreeks aan Opdrachtgever voldaan. Eventuele kosten die voortvloeien uit de Overeenkomst worden op deze eerste betaling in mindering gebracht.

2. Vanaf de tweede maand dienen alle huurbetalingen door huurder aan de Stichting Beheer Derdengelden 123Wonen voldaan te worden. De Stichting Beheer Derdengelden 123Wonen stort de ontvangen huur door aan Opdrachtgever waarbij de Beheervergoeding in mindering wordt gebracht.

