

Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

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

- 1.1 Regio Vastgoedmakelaars de gebruiker van deze algemene voorwaarden: Regio Vastgoedmakelaars gevestigd aan [hoofdvestiging] Marwei 25, 8508 RA DELFSTRAHUIZEN ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 56981759;
- 1.2 Wederpartij: de natuurlijke of rechtspersoon die met Regio Vastgoedmakelaars een overeenkomst aangaat;
- 1.3 Overeenkomst: de overeenkomst tussen Regio Vastgoedmakelaars en de wederpartij;
- 1.4 Woningzoekende: de wederpartij die op zoek is naar een woonruimte en/of bedrijfsruimte;
- 1.5 Verhuurder: de wederpartij die een eigenaar of beheerder van een woonruimte is;
- 1.6 Verkoper: de wederpartij die een eigenaar van een te verkopen woonruimte is.
- 1.7 Huurovereenkomst: de huurovereenkomst tussen de woningzoekende en de verhuurder;
- 1.8 Overbruggingsverhuur: het tijdelijk verhuren van een woonruimte die te koop staat met een vergunning van de gemeente op grond van de Leegstandwet;
- 1.9 Woonruimte; de door verhuurder en/of verkoper ter beschikking gestelde woonruimte(n) en/of bedrijfsruimte(n);
- 1.10 Website: de website www.RegioVastgoedmakelaars.nl.

Artikel 2 Algemeen

- 2.1 Deze algemene voorwaarden gelden voor iedere overeenkomst tussen Regio Vastgoedmakelaars, en/of andere gerelateerde handelsnamen die ingeschreven staan onder bovengenoemd KvK-Nummer, en de wederpartij waarop Regio Vastgoedmakelaars deze algemene voorwaarden van toepassing heeft verklaard.
- 2.2 De toepasselijkheid van algemene voorwaarden van de wederpartij, hoe ook genaamd, wordt hierbij door Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars binden Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars enkel worden gebruikt in het kader van de overeenkomst.

- 4.4 De wederpartij zal Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars voortvloeiende uit de overeenkomst zijn inspanningsverbintenissen.

- 5.2 Regio Vastgoedmakelaars zal de werkzaamheden naar beste vermogen en als zorgvuldig handelend beroepsbeoefenaar uitvoeren. Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars worden verstrekt.

- 6.2 De wederpartij is gehouden Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars uitgevoerde werkzaamheden kunnen middels een schrijven gemeld worden bij de directie van Regio Vastgoedmakelaars. Ons postadres is:

Regio Vastgoedmakelaars

t.a.v. de directie

Marwei 25, 8508 RA DELFSTRAHUIZEN

E-mailadres: Info@RegioVastgoedmakelaars.nl

- 7.2 Klachten worden door Regio Vastgoedmakelaars binnen 31 dagen afgehandeld. Indien afhandeling van een klacht binnen de termijn van 31 dagen onverhoopt niet mogelijk is, zal de wederpartij op de hoogte worden gesteld van de vertragsduur.

- 7.3 Alle aanspraken jegens Regio Vastgoedmakelaars die niet binnen 1 jaar na hun ontstaan bij Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars kan nooit garanderen dat de gegevens op de website correct en actueel zijn. Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars is niet aansprakelijk voor deze verstoorde gegevens.

8.3 Regio Vastgoedmakelaars is nimmer aansprakelijk voor directe of indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst en gemiste besparingen.

8.4 Indien Regio Vastgoedmakelaars aansprakelijk mocht zijn voor enigerlei schade, dan is de aansprakelijkheid van Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars of haar ondergeschikten.

Artikel 9 Verantwoordelijkheid voor links op de website

9.1 De website kan links bevatten naar andere websites dan www.RegioVastgoedmakelaars.nl. Regio Vastgoedmakelaars kan geen permanente controle uitoefenen op die andere websites, noch enige verantwoordelijkheid aanvaarden inzake de inhoud ervan. Regio Vastgoedmakelaars kan voor deze inhoud niet aansprakelijk worden gesteld. Regio Vastgoedmakelaars verwijst tevens naar de disclaimer op de website.

Artikel 10 Betaling

10.1 De wederpartij dient de van Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars kan dan wel herinneringskosten in rekening brengen ter hoogte van € 10,00 inclusief BTW. Indien u wederom niet op tijd betaald, binnen de eerste termijn van uitstel, dan krijgt u opnieuw vijf werkdagen uitstel van betaling. Regio Vastgoedmakelaars kan dan wel aanmaningskosten in rekening brengen ter hoogte van € 15,00 inclusief BTW. Als u na het verstrijken van deze laatst genoemde termijn (van vijf werkdagen) 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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;

c. 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 geveerd 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 Regio Vastgoedmakelaars op de wederpartij onmiddellijk opeisbaar. Indien Regio Vastgoedmakelaars de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt zij haar aanspraken uit de wet en de overeenkomst.

Artikel 12 Overmacht

12.1 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars worden veelevoudigd, 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, Regio Vastgoedmakelaars gehouden is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen derden mede te verstrekken, en Regio Vastgoedmakelaars zich ter zake niet kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van

verschoning, dan is Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars en de wederpartij is Nederlands recht van toepassing.

16.4 Alle geschillen ter zake van overeenkomsten tussen de wederpartij en Regio Vastgoedmakelaars worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar Regio Vastgoedmakelaars gevestigd is. Indien Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars met een woningzoekende een overeenkomst aangaat waarbij Regio Vastgoedmakelaars 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 ondertekend aan Regio Vastgoedmakelaars heeft overhandigd en Regio Vastgoedmakelaars in het bezit heeft gesteld van de in dit artikel omschreven stukken.

17.2 Bij de inschrijving dient de woningzoekende de volgende stukken aan Regio Vastgoedmakelaars te overleggen:

- paspoort/identiteitskaart/visum of verblijfsvergunning;
- laatste loonstrook met arbeidsovereenkomst of werkgeversverklaring;
- recente bankafschrift niet ouder dan 1 maand;
- eventueel op verzoek van Regio Vastgoedmakelaars 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 2 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 € 3.000,- 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 12 maanden geldig.

Artikel 18 Beëindiging van de overeenkomst

18.1 De overeenkomst eindigt op een van de volgende momenten:

- indien door tussenkomst van Regio Vastgoedmakelaars tussen de woningzoekende en een verhuurder een huurovereenkomst tot stand is gekomen;
- 12 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@RegioVastgoedmakelaars.nl.

Artikel 19 Aanbiedingen

19.1 Alle door Regio Vastgoedmakelaars gedane aanbiedingen van een of meerdere woonruimte(n), zowel schriftelijk, online als mondeling, zijn vrijblijvend. Woningzoekenden kunnen hieraan geen enkele rechten ontleen.

Artikel 20 Uitvoering van de overeenkomst

20.1 Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars 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 minimaal 6 uren van te voren heeft afgezegd, dan dient de woningzoekende aan Regio Vastgoedmakelaars een vergoeding te betalen. Deze vergoeding bedraagt € 60,- incl. BTW.

21.2 Het is de woningzoekende niet toegestaan de verhuurder, zonder voorafgaande toestemming van Regio Vastgoedmakelaars, op wat voor manier dan ook rechtstreeks te benaderen zonder tussenkomst van Regio Vastgoedmakelaars.

21.3 Indien de woningzoekende zonder tussenkomst van Regio Vastgoedmakelaars de woonruimte rechtstreeks huurt van een door Regio Vastgoedmakelaars aangebrachte verhuurder, dan zal de woningzoekende de makelaarscourtage zoals omschreven in artikel 25.2 aan Regio Vastgoedmakelaars dienen te voldoen.

Artikel 22 Werkzaamheden

[Van toepassing bij exclusieve opdracht van de woningzoekende]

22.1 De woningzoekende onthoudt zich van alle activiteiten die de opdracht aan Regio Vastgoedmakelaars kunnen doorkruisen en/of die Regio Vastgoedmakelaars in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.

22.2 De werkzaamheden die Regio Vastgoedmakelaars zal verrichten voor de woningzoekende bestaan o.a. uit:

a. De aanvang van de werkzaamheden door Regio Vastgoedmakelaars geschieden na een mondelinge of schriftelijke acceptatie van de opdracht tot dienstverlening zo genaamd de aanvraag van een huurobject en de bijbehorende algemene voorwaarden van Regio Vastgoedmakelaars door opdrachtgever.

b. houden van bezichtigingen, selectie geschikte verhuurders, zoeken naar de (gewenste) woon-/bedrijfsruimte;

c. adviseren op het gebied van huur en verhuur van woon-/bedrijfsruimte(n);

d. voeren prijszonderhandelingen 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 bijvoorbeeld EDR, Experian, Graydon, WRH en/of NMOH en het verzamelen van alle benodigde documenten van huurder; Screenen van de verhuurder middels bovengenoemde instanties of 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 een juiste en veilige betaling van alle gelden als huur en waarborgsommen; Coördinatie van de sleuteloverdracht; Aftersales als zijnde behandeling van woongerelateerde klachten en andere verzoeken van huurder na de oplevering; Bovengenoemde aspecten worden uitsluitend uitgevoerd indien deze van toepassing zijn op de situatie.

22.3 Regio Vastgoedmakelaars biedt de woningzoekende één of meerdere woonruimte(n) aan van geselecteerde verhuurders.

22.4 Indien de woningzoekende het wenst, kan Regio Vastgoedmakelaars tevens als aanhuurmakelaar optreden. Regio Vastgoedmakelaars zal namens woningzoekende met de verhuurder en/of verhuurmakelaar onderhandelen. Regio Vastgoedmakelaars zal dan wederom exclusief voor de woningzoekende optreden. In een dergelijk geval is woningzoekende tevens de makelaarscourtage verschuldigd zoals omschreven in artikel 25.2.

22.5 Indien de bemiddeling slaagt, verzorgt Regio Vastgoedmakelaars in vele gevallen voor een huurovereenkomst, "Check in" inspectierapport en indien van toepassing een inventarislijst, of uitvoeren van een uitgebreid visueel en tekstueel rapport bij de sleuteloverdracht (oplevering inspectie inclusief notering meterstanden en aantal sleutels) om discussies over retournering waarborg in de toekomst te voorkomen; dit behoort echter niet tot de verplichting van Regio Vastgoedmakelaars en kan tevens uitgevoerd worden door de verhuurder zelf, een beheerder of andere aangewezen partij.

Artikel 23 Bedenktijd woningzoekende

23.1 De woningzoekende dient na een bezichtiging van een woonruimte binnen de overeengekomen tijd aan Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars kan hierop niet worden aangesproken.

Artikel 25 Makelaarscourtage

25.1 Indien tussen de woningzoekende en een verhuurder met tussenkomst van Regio Vastgoedmakelaars een huurovereenkomst tot stand komt, dan dient de woningzoekende aan Regio Vastgoedmakelaars makelaarscourtage te betalen, mits zij uitsluitend voor de woningzoekende bemiddeld hebben of tenzij anders is overeengekomen.

25.2 De makelaarscourtage is gelijk aan de maandelijke huurverplichting incl. 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars en de woningzoekende (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een verhuurder tot stand komt als gevolg van de door Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars te voldoen:

- de makelaarscourtage;
- huursom eerste betaalperiode (eerste maand huur);
- de waarborgsom.

27.2 De totale som van de in artikel 27.1 omschreven bedragen dienen contant/per overboeking te worden voldaan voor of op de uiterste betaaldatum, welke op de factuur staat vermeld, dan wel voor de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De totale som kan tevens door middel van een getekende machtiging éénmalig van de bankrekening van de woningzoekende worden afgeschreven.

27.3 De bedragen zoals omschreven in dit artikel dienen aan Regio Vastgoedmakelaars door de woningzoekende te zijn voldaan voordat de woningzoekende de huurovereenkomst ondertekent.

27.4 Regio Vastgoedmakelaars zal de betaalde huursom en waarborgsom binnen 10 werkdagen na ontvangst aan de verhuurder of aangewezen beheerder 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 Regio Vastgoedmakelaars zijn voldaan.

Artikel 29 Annulering

29.1 LET OP! Indien de woningzoekende een woonruimte schriftelijk of via de e-mail heeft geaccepteerd en Regio Vastgoedmakelaars heeft de huurovereenkomst en/of het acceptatie formulier opgemaakt, maar de woningzoekende annuleert deze acceptatie en ondertekent de opgemaakte documenten niet, dan is de woningzoekende aan Regio Vastgoedmakelaars 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 onverwachte kosten die Regio Vastgoedmakelaars dient te maken door aantoonbare tekortkoming, onzorg-vuldigheid of nalatigheid van de woningzoekende, die betrekking hebben op de overeenkomst, komen ten laste van de woningzoekende.

Artikel 31 Overbruggingsverhuur

31.1 Indien er sprake is van overbruggingsverhuur, dan bedraagt de makelaarscourtage gelijk aan de maandelijkse huurverplichting incl. 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.

Verhuurders

De in dit hoofdstuk "Verhuurders" vermelde bepalingen zijn, naast de algemene bepalingen van deze algemene voorwaarden, van toepassing indien Regio Vastgoedmakelaars met een verhuurder een overeenkomst aangaat waarbij Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars te overleggen:

- geldige legitimatie;
- eigendomsbewijs;
- plattegrond(en) van de woonruimte (optioneel, geen verplichting).

Artikel 34 Onderhuur

34.1 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars het exclusieve recht voor het adverteren voor de verhuur van de woonruimte op de website Pararius (www.pararius.nl).

35.5 De verhuurder geeft Regio Vastgoedmakelaars exclusief de opdracht tot verhuur van de woonruimte. Het is de verhuurder niet toegestaan derde partijen in te schakelen, zonder toestemming van Regio Vastgoedmakelaars.

35.6 De verhuurder zal aan Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars te vergoeden. Regio Vastgoedmakelaars is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor de bepalingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst.

Artikel 36 Werkzaamheden

36.1 Regio Vastgoedmakelaars zal zich inspannen de ter beschikking gestelde woonruimte aan te bieden aan een geschikte huurder.

36.2 Indien gewenst kan de verhuurder Regio Vastgoedmakelaars verzoeken om de verhuurder periodiek op de hoogte te brengen van de gemaakte werkzaamheden.

36.3 De werkzaamheden die Regio Vastgoedmakelaars zal verrichten voor de verhuurder, het zogeheten **Standaard Pakket** van Regio Vastgoedmakelaars, 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;
- plaatsen van de woonruimtegegevens o.a. op de website van Regio Vastgoedmakelaars en op websites van collega-makelaars die er een soortgelijke werkwijze op nahouden;
- het incasseren van de eerste maandhuur en waarborgsom bij de huurder.
- verzorgen van een huurovereenkomst,
- [Optioneel] uitgevoerd door **VBMN** [Vastgoed Beheer Midden-Nederland]: sleuteloverdracht, uitvoeren "Check in" waarbij o.a. opstellen inspectie-/inventarisrapport en vastleggen opleverings-status middels fotomateriaal. Extra kosten voor deze genoemde dienst [Naast bijvoorbeeld de Makelaarscourtage], à € 175,- incl. BTW, dient de verhuurder aan VBMN te voldoen;
- [Optioneel] uitgevoerd door **VBMN** [Vastgoed Beheer Midden-Nederland]: het laten beheren van de woonruimte, het zogeheten **Compleet Pakket**. Kosten voor deze dienst, vanaf à 7% per maand (incl. BTW) van de bruto huurprijs, dient de verhuurder aan VBMN te

voldoen. Verhuurder dient voor de diensten genoemd onder 36.3 f en g, apart van de overeenkomst met Regio Vastgoedmakelaars, een overeenkomst te sluiten met VBMN.

36.4 Indien gewenst kan de verhuurder Regio Vastgoedmakelaars (tegen betaling) verzoeken om extra diensten en/of werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de verhuur van de woonruimte. Deze diensten en/of werkzaamheden zullen dan apart in een "opdracht tot dienstverlening bij verhuur" opgenomen worden (tegen betaling).

36.5 Indien de bemiddeling slaagt, verzorgt Regio Vastgoedmakelaars, minimaal een huurovereenkomst. Bij de huurovereenkomst wordt een blanco "Check in" inspectie rapport en indien van toepassing een, door verhuurder opgestelde, inventarislijst toegevoegd. De woningzoekende en de verhuurder verplichten zich de hier bovengenoemde inventarislijst en "Check in" inspectie rapport (eventueel voorzien van op- en/of aan-merkingen) 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 Regio Vastgoedmakelaars overeengekomen bedenktijd. Binnen deze bedenktijd dient de woningzoekende aan Regio Vastgoedmakelaars 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. Regio Vastgoedmakelaars is geen partij bij deze overeenkomst en is derhalve ook niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor eventuele tekortkomingen van de woningzoekende en/of verhuurder.

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. Regio Vastgoedmakelaars kan hierop niet worden aangesproken.

Artikel 39 Makelaarscourtage en huurprijs

39.1 Indien het uitvoeren van de overeenkomst door Regio Vastgoedmakelaars resulteert in een huurovereenkomst, dan betaalt de verhuurder een t.h.v. **€ 750,00 incl. BTW** aan makelaarscourtage, tenzij Regio Vastgoedmakelaars 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 Regio Vastgoedmakelaars verschuldigde bedragen heeft voldaan.

Artikel 41 Betaling aan de verhuurder

41.1 Regio Vastgoedmakelaars 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, binnen 10 dagen na annulering, intrekingskosten aan Regio Vastgoedmakelaars te voldoen. Tevens dient de verhuurder intrekingskosten aan Regio Vastgoedmakelaars te voldoen, indien Regio Vastgoedmakelaars de overeenkomst ontbindt wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder. De intrekingskosten bedragen **€ 50,- incl. BTW**.

42.2 Indien de verhuurder, na acceptatie van de woningzoekende als huurder, de overeenkomst annuleert, dan dient de verhuurder, binnen 10 dagen, annuleringskosten aan Regio Vastgoedmakelaars te voldoen. Deze annuleringskosten bedragen 100% van de makelaarscourtage als genoemd in artikel 39.

Artikel 43 Overbruggingsverhuur

43.1 Indien er sprake is van overbruggingsverhuur, dan dient de verhuurder een vergoeding aan Regio Vastgoedmakelaars te betalen. Deze vergoeding, de zogenoemde 'overbruggingscourtage', bedraagt **€ 199,- incl. BTW**, tenzij schriftelijk met de verhuurder anders is overeengekomen.

43.2 Bij een overbruggingsverhuur zal Regio Vastgoedmakelaars:

- a. toestemming vragen aan de hypotheekverstrekker van de verhuurder;
- b. een aanvraagformulier m.b.t. de vergunning opvragen bij de gemeente;
- c. de huurprijs (laten) bepalen.

43.3 De kosten, genoemd in artikel 43.1, voor de werkzaamheden omschreven in artikel 43.2 zijn minimaal **€ 100,- 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 Regio Vastgoedmakelaars bij de huurovereenkomst, de vergunning van de gemeente en de goedkeuring van de hypotheekverstrekker.

Verkopers

De in dit hoofdstuk "Verkopers" vermelde bepalingen zijn, naast de algemene bepalingen van deze algemene voorwaarden, van toepassing indien Regio Vastgoedmakelaars met een verkoper een overeenkomst aangaat waarbij Regio Vastgoedmakelaars bemiddelt bij het tot stand komen van een koopakte tussen de verkoper en woningzoekende cq. koper. Deze bepalingen laten de in deze algemene voorwaarden opgenomen bepalingen betreffende specifieke diensten onverlet.

Artikel 44 Totstandkoming van de overeenkomst tot bemiddeling bij verkoop.

44.1 Regio Vastgoedmakelaars en wederpartij zullen, los van deze algemene voorwaarden, een specifieke overeenkomst opstellen voor de bemiddeling bij verkoop en de te leveren diensten daarin specificeren.

44.2 De overeenkomst voor de bemiddeling bij verkoop is van kracht op het moment van ondertekening van de betreffende overeenkomst door de wederpartij en Regio Vastgoedmakelaars.

Artikel 45 Aansprakelijkheid

45.1 Regio Vastgoedmakelaars staat niet in voor de juistheid van de door een woningzoekende [cq. Huurder en/of Koper] verstrekte gegevens. Regio Vastgoedmakelaars is dan ook niet aansprakelijk indien blijkt dat een woningzoekende aan de verhuurder en/of verkoper onjuiste en/of on-volledige gegevens heeft verstrekt.

45.2 De verhuurder is verantwoordelijk voor de, in de huurovereenkomst, overeengekomen hoogte van de huurprijs, de eventuele opsplitsing van de huurprijs en verdere inhoud van de huurovereenkomst welke hij, met tussenkomst van Regio Vastgoedmakelaars of een derde, heeft gesloten. Regio Vastgoedmakelaars kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor deze inhoud.

45.3 De verkoper is verantwoordelijk voor de, in de koopakte, overeengekomen hoogte van de koopsom en verdere inhoud van de koopovereenkomst welke hij, met tussenkomst van Regio Vastgoedmakelaars of een derde, heeft gesloten. Regio Vastgoedmakelaars kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor deze inhoud.

45.4 Verhuurder en/of verkoper zal Regio Vastgoedmakelaars 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 en/of verkoper.

45.5 Regio Vastgoedmakelaars kan op geen enkele wijze aansprakelijk gesteld worden voor eventuele juridische stappen van de woningzoekende. Het risico is volledig voor de verhuurder en/of verkoper.

45.6 Regio Vastgoedmakelaars is niet aansprakelijk voor schade die is veroorzaakt door toedoen van een woningzoekende, de verhuurder en/of verkoper zelf of een derde.

Artikel 46 Algemene Voorwaarden Regio Vastgoedmakelaars

46.1 De Algemene Voorwaarden Regio Vastgoedmakelaars zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel, onder KvK-nummer 56981759.

Artikel 47 Toepasselijk recht

47.1 Op de Algemene Voorwaarden Regio Vastgoedmakelaars is het Nederlands recht en de Nederlandse tekst van toepassing.

** Typ- en/of drukfouten voorbehouden.*