

## **Algemene Voorwaarden Direct Wonen Verhuur Makelaars BV voor Verhuurders van woningruimte 2012**

### **1. Toepasselijkheid**

Deze voorwaarden zijn van toepassing op de samenwerking c.q. rechtsverhouding tussen Verhuurder en Direct Wonen, op de bevestiging en/of de welkomstbrief en/of kandidaat-voorstel en/of hieruit voortvloeiende nadere overeenkomst(en) en op de Direct Wonen internetsite.

### **2. Definities**

**Direct Wonen:** Direct Wonen Verhuur Makelaars BV

**Verhuurder:** de (rechts)persoon die een of meerdere objecten adverteert via o.a. Direct Wonen.nl voor de verhuur ervan.

**Object:** de aangeboden zelfstandige of onzelfstandige huurwoningruimte.

**Woningzoekende:** de (rechts)persoon die zich bij Direct Wonen als woningzoekende heeft ingeschreven en voor wie Direct Wonen bemiddelt.

**Aanbieden van een object:** Direct Wonen presenteert het door Verhuurder aangeboden object aan de woningzoekenden.

**Kandidaat voorstel:** het document waarin een kandidaat-huurder voor akkoord wordt voorgesteld aan de Verhuurder.

**Marketingkosten:** kosten die Direct Wonen maakt om bekendheid te geven aan de beschikbaarheid van het aangeboden object, bijvoorbeeld (online) advertentiekosten en het voorzien van het object met één of meer posters. Voorts dienen deze kosten ter dekking van opname van het object op de Direct Wonen internetsite en diverse andere externe internetsites.

**Direct Wonen internetsite:** de website van Direct Wonen ([www.directwonen.nl](http://www.directwonen.nl)).

### **3. Aanbieden van object**

- 3.1 Verhuurder dient alvorens het object aan te bieden - voor zover van toepassing - c.q. voor het aangaan van de huurovereenkomst toestemming te hebben verkregen c.q. kennis hebben gegeven aan c.q. kennis hebben genomen van:

- de eigenaar of administrateur, ingeval van onderverhuur;
- de desbetreffende gemeentelijke instantie;
- de vereniging van eigenaren;
- de hypotheekverstrekker(s);
- de verzekeraar(s);
- relevante (lokale) wet - en regelgeving.

Verhuurder is dienaangaande verantwoordelijk en aansprakelijk.

- 3.2 Verhuurder dient gerechtigd te zijn het object te verhuren en een huurovereenkomst te ondertekenen en is dienaangaande verantwoordelijk en aansprakelijk.
- 3.3 Direct Wonen biedt het object direct of indirect aan woningzoekenden aan voor wie Direct Wonen bemiddelt en aan wie Direct Wonen een bemiddelingsvergoeding in rekening brengt.
- 3.4 Het staat Direct Wonen vrij om zelfstandig te bepalen hoe de beschikbaarheid van het object bekend gemaakt wordt.
- 3.5 Verhuurder stemt ermee in dat (i) Direct Wonen de beschikbaarheid van het object op de door haar geselecteerde wijze bekend maakt en (ii) Verhuurder geen aanspraak kan maken op specifieke marketingactiviteiten, anders dan Direct Wonen noodzakelijk acht.
- 3.6 Aanbieden via Direct Wonen vormt geen garantie voor het vinden van een (geschikte) huurder.
- 3.7 Direct Wonen is bevoegd het aangeboden object niet langer aan te bieden, indien er sprake is van omstandigheden die naar het oordeel van Direct Wonen ertoe leiden dat niet langer van haar gevegd kan worden het object aan te bieden. Er zal geen restitutie plaatsvinden van de eventuele reeds door Verhuurder betaalde kosten.

#### **4. Kandidaat voorstellen en acceptatie**

- 4.1 Direct Wonen stelt geïnteresseerde kandidaat-huurder(s) voor aan de Verhuurder op basis van door de kandidaat-huurder(s) verstrekte gegevens die in het kader van de bemiddeling aan Direct Wonen zijn verstrekt. Deze gegevens hebben alleen betrekking op de identiteit en het inkomen van de kandidaat-huurder(s).
- 4.2 Direct Wonen wijst Verhuurder er uitdrukkelijk op dat deze ook zelf een plicht heeft onderzoek te doen naar identiteit, inkomen en eventueel aanvullende gegevens van de kandidaat-huurder(s).
- 4.3 Verhuurder beslist zelfstandig of een voorgestelde kandidaat-huurder wel of niet wordt geaccepteerd als huurder.
- 4.4 Indien Verhuurder niet binnen 3 dagen na dagtekening van het kandidaat voorstel schriftelijk akkoord heeft gegeven op het voorstel, maar op andere wijze blijkt geeft van een akkoord, bijvoorbeeld door een mondelinge mededeling of het ondertekenen van de huurovereenkomst, zal Direct Wonen dit als een bevestiging beschouwen dat de Verhuurder akkoord gaat met de voorgestelde kandidaat-huurder en de inhoud van het kandidaat-voorstel.
- 4.5 Indien Verhuurder geen akkoord, mondeling of schriftelijk, heeft gegeven binnen 3 dagen na dagtekening van het kandidaat voorstel, zal Direct Wonen dit als een afwijzing van de kandidaat beschouwen.
- 4.6 Bij acceptatie van een kandidaat door Verhuurder dient Verhuurder de door Direct Wonen gemaakte marketingkosten conform artikel 5 aan Direct Wonen te voldoen.

## **5. Kosten, vergoeding en betaling**

- 5.1 Direct Wonen zal bij de totstandkoming van een huurovereenkomst met betrekking tot het aangeboden object bij Verhuurder een bedrag in rekening brengen ter dekking van de door Direct Wonen, ten behoeve van de Verhuurder gemaakte marketingkosten. Deze kosten zullen worden verhoogd met 19% BTW.
- 5.2 Verhuurder geeft onherroepelijk toestemming de marketingkosten, indien niet reeds separaat gefactureerd en voldaan, te verrekenen met de eerste huurbetaling en de waarborgsom met betrekking tot het object, indien door huurder aan Direct Wonen voldaan.
- 5.3 Indien de eerste huurbetaling en de waarborgsom met betrekking tot het object door huurder via Direct Wonen wordt voldaan, zal Direct Wonen het ontvangen bedrag, na verrekening van de ten laste van Verhuurder komende marketingkosten, overmaken binnen een streefperiode van 10 werkdagen.
- 5.4 Indien geen verrekening mogelijk is of plaatsvindt zal Direct Wonen de kosten separaat aan Verhuurder factureren. De factuur dient binnen veertien dagen na dagtekening te worden voldaan.
- 5.5 Indien een factuur niet binnen de betalingstermijn van 14 dagen wordt voldaan, is over het factuurbedrag een contractuele rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente vermeerderd met 1%. Indien ook na de eerste aanmaning een factuur niet wordt voldaan, is Verhuurder aan Direct Wonen buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd van 15% van het factuurbedrag met een minimum van € 250,-.
- 5.6 Indien de factuur niet is voldaan, heeft Direct Wonen het recht om, nadat Verhuurder daarvan op de hoogte is gesteld, haar werkzaamheden ten behoeve van Verhuurder op te schorten. Direct Wonen is alsdan niet aansprakelijk voor de schade, die is ontstaan als gevolg van de opschorting.

## **6. Annulering door Verhuurder**

- 6.1 Indien Verhuurder, na het geven van een akkoord, mondeling dan wel schriftelijk, voor de (kandidaat-)huurder door de Verhuurder, om redenen welke niet aan Direct Wonen zijn toe te rekenen, het aangeboden object niet langer wenst aan te bieden dan wel te verhuren, is Verhuurder gehouden aan Direct Wonen de door haar geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade zal in ieder geval bestaan uit de door Direct Wonen gederfde bemiddelingsvergoeding en contractkosten (inclusief BTW) welke normaliter door huurder zouden worden voldaan evenals de door Verhuurder verschuldigde vergoeding voor marketingkosten. Daarnaast is Verhuurder gehouden de eventueel door de betreffende kandidaat-huurder geleden schade te vergoeden.

## **7. Aansprakelijkheid**

- 7.1 Eventuele klachten betreffende Direct Wonen kunnen schriftelijk worden ingediend door een brief te zenden aan Direct Wonen, t.a.v. Klantenservice, Postbus 800, 2501 CV Den Haag of per e-mail [verhuren@directwonen.nl](mailto:verhuren@directwonen.nl).
- 7.2 Verhuurder (en huurder) is (zijn) zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de huurovereenkomst en het nakomen van de afspraken. Direct Wonen is onder geen enkele omstandigheid aansprakelijk voor het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst door huurder en/of Verhuurder. Verhuurder wordt uitdrukkelijk gewezen op de mogelijkheid voor huurder een beroep te doen op de toetsingsbepaling als omschreven in artikel 7:249 van het Burgerlijk

- Wetboek en de aldaar genoemde termijnen (toetsing aanvangshuur binnen 6 maanden).
- 7.3 Direct Wonen is beperkt aansprakelijk voor de gevolgen van beroepsfouten. Indien bij de uitvoering van de opdracht onverhoopt een gebeurtenis - waaronder begrepen een nalaten - plaatsvindt, die tot aansprakelijkheid leidt, is de aansprakelijkheid van Direct Wonen beperkt tot het bedrag van maximaal de vergoeding die Verhuurder aan Direct Wonen heeft voldaan en zoals bedoeld in artikel 5. Deze beperking van de aansprakelijkheid geldt niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van Direct Wonen.
- 7.4 Verhuurder vrijwaart Direct Wonen tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die door Direct Wonen voor Verhuurder worden verricht.

## **8. Toepasselijk recht / bevoegde rechter**

- 8.1 Op de (rechts)verhouding tussen Direct Wonen en Verhuurder alsmede alle overeenkomsten die hieruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Geschillen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

## **9. Diversen**

- 9.1 Direct Wonen wijst Verhuurder uitdrukkelijk op de informatie op de Direct Wonen internetsite omtrent de werkwijze van Direct Wonen alsmede de informatie over huur en verhuur van een woning.
- 9.2 Verhuurder is er mee bekend dat Direct Wonen voor de Woningzoekende bemiddelt waarvoor Direct Wonen bij Woningzoekende een bemiddelingsvergoeding in rekening brengt. Tevens is Verhuurder er mee bekend dat kosten in rekening kunnen worden gebracht voor de door Direct Wonen voor de Verhuurder specifiek uit te voeren marketingactiviteiten, zoals het aanbieden van de woning op de website van Direct Wonen en het adverteren op andere woongerelateerde externe websites. Tevens is verhuurder er mee bekend dat om de kwaliteit van de bemiddeling te waarborgen niet alleen de antecedenten van de Woningzoekende maar ook die van de Verhuurder worden onderzocht. Voor zover er sprake mocht zijn van lastgeving / opdracht tot bemiddeling aan de zijde van zowel Verhuurder als Woningzoekende geeft Verhuurder daarvoor hierbij voor als dan zijn akkoord
- 9.3 De verstrekte informatie is algemeen van aard, louter informatief en vormt geen (juridisch) advies. Direct Wonen raadt Verhuurder aan zo nodig onafhankelijk (juridisch) advies in te winnen.
- 9.4 De werkzaamheden van Direct Wonen strekken zich niet uit tot het geven van (juridisch) advies / adviseren van betrokken partijen. Mededelingen van Direct Wonen kunnen nimmer worden opgevat als advies.
- 9.5 Wijzigingen in of afwijkingen van deze voorwaarden en/of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd.
- 9.6 Indien enige bepaling in de overeenkomst tussen Direct Wonen en Verhuurder en/of kandidaat-voorstel en/of hieruit voortvloeiende nadere overeenkomst(en) in strijd is met enige bepaling van deze voorwaarden, prevaleert de bepaling in de overeenkomst tussen Direct Wonen en Verhuurder en/of kandidaat-voorstel en/of hieruit voortvloeiende nadere overeenkomst(en).
- 9.7 Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheiden bepalingen in deze voorwaarden komt geen zelfstandige betekenis toe. De opschriften zijn uitsluitend toegevoegd ten behoeve van de overzichtelijkheid en zijn niet van invloed op uitleg van bepalingen van deze voorwaarden.
- 9.8 De nietigheid c.q. het onverbindend zijn van een bepaling van deze Algemene

Bepalingen Direct Wonen Verhuur Makelaars BV voor Verhuurders van woonruimte heeft niet tot gevolg dat deze in het geheel nietig c.q. onverbindend is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen Verhuurder en Direct Wonen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van hen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benaderd.

- 9.9 Op de overeenkomst tussen Direct Wonen en Verhuurder en/of het kandidaat-voorstel en/of hieruit voortvloeiende nadere overeenkomst(en) en/of de samenwerking tussen Verhuurder en Direct Wonen zijn de Algemene Bepalingen Direct Wonen Verhuur Makelaars voor woningzoekenden van woonruimte niet van toepassing.
- 9.10 De Nederlandse tekst van de door de door Verhuurder getekende Object Acceptatie alsmede van de daarbij behorende voorwaarden prevaleert boven eventuele vertalingen daarvan.

*Versie* .....