

Algemene Voorwaarden SterckWonen

1. Toepasselijkheid

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere inschrijving, overeenkomst van opdracht tot dienstverlening en/of bemiddeling, alsmede de daaruit voortvloeiende aanvullende en/of volgende overeenkomst(en) en afspraken tussen SterckWonen en de Woningzoekende of Opdrachtgever, tenzij uit deze bepalingen anders voortvloeit.

2. Definities

SterckWonen: de (rechts)persoon die de inschrijving accepteert en/of die krachtens de opdrachtbevestiging de opdracht tot dienstverlening of bemiddeling van de Woningzoekende of Opdrachtgever aanvaardt.

De Woningzoekende: de (rechts)persoon bij SterckWonen als Woningzoekende, zowel huurder alsook koper.

De Opdrachtgever: de (rechts)persoon die de opdracht tot het verhuren of verkopen van een woon- en/of kantoorruimte aan SterckWonen verstrekt.

Bemiddeling: een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door SterckWonen in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de Opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW.

3. De Woningzoekende

3.1

Een (rechts)persoon die ingeschreven staat als Woningzoekende bij SterckWonen.

3.2

De inschrijving bij SterckWonen geeft recht op toegang tot het actuele huuraanbod en verkoopaanbod van SterckWonen. De inschrijving is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar.

3.3

De inschrijving is geldig vanaf de dag van inschrijving (via de website van SterckWonen: www.sterckwonen.nl). De inschrijving wordt pas actief indien SterckWonen alle gevraagde gegevens volledig en naar waarheid ingevuld heeft ontvangen met een akkoordverklaring van de algemene voorwaarden.

3.4

De inschrijving eindigt automatisch na het vinden en het aangaan van een huurovereenkomst of verkoopovereenkomst door Woningzoekende met een Opdrachtgever, tenzij anders is overeengekomen. De inschrijving eindigt door het beëindigen van de inschrijving door de Woningzoekende of door SterckWonen. De Woningzoekende heeft bij het voortijdig eindigen van de inschrijving geen recht op gehele dan wel gedeeltelijke restitutie van het eventuele inschrijfgeld.

3.5

SterckWonen is gerechtigd de inschrijving zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen en/of de toegang tot het account geheel of gedeeltelijk en al dan niet tijdelijk te blokkeren indien de Woningzoekende een of meer verplichtingen, waaronder betaling van het inschrijfgeld en juiste invoer van gegevens, jegens SterckWonen niet behoorlijk of niet volledig nakomt. SterckWonen zal dan geen gehele dan wel gedeeltelijke restitutie van het eventuele inschrijfgeld verschuldigd zijn.

3.6

Bij interesse van een Woningzoekende voor (een) bepaalde woning(en), dient de Woningzoekende dit aan te geven bij SterckWonen. SterckWonen verzorgt de afspraken voor vrijblijvende bezichtigingen. Bij bezichtigingen wordt de Woningzoekende in principe vergezeld door een medewerker van SterckWonen, die zorgt voor een rondleiding. De bezichtigingsmogelijkheden zijn voor een Woningzoekende onbeperkt.

3.7

Alle publicaties van aanbiedingen www.sterckwonen.nl, in e-mailnieuwsbrieven of andere uitingen van SterckWonen zijn onder voorbehoud van wijzigingen. SterckWonen is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in de ten behoeve van derden gedane publicaties.

3.8

Eventuele klachten betreffende de inschrijving of de opdracht kunnen worden ingediend door een brief te zenden aan SterckWonen, Elsstraat 18, 6191 JW Beek of door middel van het zenden van een e-mail naar info@sterckwonen.nl.

3.9

Het ingeschreven staan bij SterckWonen vormt geen garantie voor het vinden of huren van een (geschikte) woonruimte.

3.10

Op het moment dat u klant wenst te worden, verstrekken wij uw gegevens aan Economic Data Resources B.V. (EDR). EDR zal op basis van deze gegevens een advies geven over uw kredietwaardigheid. EDR gebruikt uw gegevens voor onderzoek naar uw kredietwaardigheid en contactgegevens. Als u bezwaar wilt maken of informatie wenst over het gebruik van uw persoonsgegevens door EDR, zie: <https://www.edrcreditservices.nl/privacy-statement/>.

3.11

Indien de Woningzoekende een huurovereenkomst c.q. koopovereenkomst met de Opdrachtgever aan zal gaan, dient de Woningzoekende vóór de opmaak van de huurovereenkomst of koopovereenkomst de volgende gegevens aan te leveren waaruit het inkomen blijkt:

- drie recente loonstroken en een werkgeversverklaring met een stempel van het bedrijf en originele handtekening
- Een kleurenkopie van een geldig legitimatiebewijs (id-kaart of paspoort)
- Verklaring hypotheekhouder / bankinstelling of
- Verklaring verhuurder / beheerder / eigenaar
- Kopie bankafschrift, waarop zichtbaar moeten zijn: rekeningnummer, naam rekeninghouder en storting laatste salaris (overige mutaties mogen uiteraard onzichtbaar worden gemaakt).

Zelfstandige ondernemers dienen hierbij tevens te overleggen:

- een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel
- een door een erkende accountant gewaarmerkte winst en verliesrekening en balans.

Alle verstrekte gegevens zullen strikt vertrouwelijk worden behandeld en volgens de AVG. Zie hiervoor de privacyverklaring op de website.

3.12

Aanvrager zal bij het tot stand komen van een huurovereenkomst of koopovereenkomst een huurcontract of koopcontract tekenen overeenkomstig het model dat bij de desbetreffende Opdrachtgever gebruikelijk is.

3.13

Alle mondelinge en schriftelijke mededelingen betreffende enige verhuur van een woning worden geacht te zijn gedaan onder voorbehoud, dat vergunning van overheidswege en toestemming door de eigenaar/rechthebbende zal worden verleend. Mocht achteraf blijken, dat geen vergunning van overheidswege en/of toestemming is verkregen, dan zal de verhuur geacht worden niet tot stand te zijn gekomen en zal aan enige mededeling onzerzijds geen enkel recht kunnen worden ontleend jegens ons of jegens derden, wie dan ook, in de ruimste zin des woords.

3.14

Woningzoekende/huurder is, indien er tussen Woningzoekende en een Opdrachtgever een huurovereenkomst tot stand komt, administratiekosten verschuldigd, die op de overeengekomen wijze in de bemiddelingsopdracht voldaan dienen te worden.

3.15

Indien de aanvraag resulteert in een huurovereenkomst is Woningzoekende en zijn / haar partner ermee bekend dat en stemt hierin toe dat de verstrekte gegevens geheel of gedeeltelijk gedurende de looptijd van de overeenkomst bij de beheerder en of eigenaar van het gehuurde worden geadministreerd en gearhiveerd en slechts worden gebruikt voor zaken die direct of indirect verband houden met de gesloten huurovereenkomst.

4. Inhoud van de opdracht bij bemiddeling

4.1

Onverlet hetgeen is beschreven in de artikelen 6 t/m 11 van deze algemene voorwaarden zijn op een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling tussen SterckWonen en de Opdrachtgever de artikelen 4 en 5 van toepassing.

4.2

Onder een overeenkomst van opdracht tot bemiddeling wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door SterckWonen in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de Opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW, waarbij ten minste aan de door Opdrachtgever gegeven specificaties wordt voldaan. SterckWonen vormt geen partij in de overeenkomst tussen Opdrachtgever en een derde.

4.3

SterckWonen kan alleen bemiddelen in opdracht van de Opdrachtgever in de totstandkoming van overeenkomsten van verhuur en verkoop van onroerende zaken.

4.4

Tenzij partijen uitdrukkelijk anders schriftelijk overeenkomen, beogen de Opdrachtgever en SterckWonen niet dat SterckWonen door de Opdrachtgever zal worden gevolmachtigd, zoals is bedoeld in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat SterckWonen uit hoofde van een lastgeving, als bedoeld in artikel 7:414 BW, voor rekening van de Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.

5. Vergoeding bij bemiddeling

5.1

De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien er gedurende de looptijd van de opdracht tussen de Opdrachtgever en een derde een overeenkomst tot huur/verhuur of tot verkoop tot stand komt, zelfs indien de totstandkoming van deze overeenkomst niet het gevolg is van de door SterckWonen verleende diensten, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen in de overeenkomst van opdracht/opdrachtbevestiging.

5.2

De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand komt nadat de overeenkomst van opdracht tussen SterckWonen en de Opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door SterckWonen verrichte diensten en/of omdat de Opdrachtgever in strijd heeft gehandeld met artikel 5 lid 1 en artikel 6 lid 4 hierna en/of omdat de Opdrachtgever gedurende de looptijd van de overeenkomst buiten SterckWonen om met derden onderhandelingen heeft gevoerd om zelf een overeenkomst tot stand te brengen dan wel als ondanks een onherroepelijk aanbod van de Opdrachtgever tot aangaan van een huurovereenkomst, de Opdrachtgever bij aanvaarding door derden de huurovereenkomst niet gestand doet of afwijzing door derden door niet aan derden toe te rekenen omstandigheden er toe leiden dat er geen huurovereenkomst tot stand komt.

5.3

Indien er tussen de Opdrachtgever en een derde na de datum van beëindiging van de overeenkomst van opdracht een overeenkomst tot stand komt, wordt deze overeenkomst, behoudens door de Opdrachtgever te leveren tegenbewijs, geacht tot stand te zijn gekomen door bemiddeling van SterckWonen en is de Opdrachtgever de volledige vergoeding verschuldigd, tenzij de wet zich hiertegen zou verzetten.

5.4

Indien Opdrachtgever, na het geven van een akkoord op de woonruimte/huurder, mondeling dan wel schriftelijk, voor het verhuren van het object, om redenen welke niet aan SterckWonen zijn toe te rekenen, het aangeboden object niet langer wenst te verhuren, is Opdrachtgever gehouden aan SterckWonen de door haar geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade zal in ieder geval bestaan uit de door SterckWonen gederfde bemiddelingsvergoeding en eventuele contractkosten (inclusief btw) welke normaliter door Opdrachtgever zouden worden voldaan. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden de eventueel door de betreffende huurder geleden schade te vergoeden.

5.5

Indien de Woningzoekende de woning zelf heeft gevonden op de site van SterckWonen en er een overeenkomst tot stand komt met de verhuurder, is de Woningzoekende SterckWonen geen bemiddelingskosten verschuldigd.

6. Opdracht Algemeen

6.1

De Opdrachtgever zal aan SterckWonen alle informatie en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de opdracht, en Opdrachtgever staat in voor de juistheid daarvan.

6.2

Iedere opdracht wordt geacht te worden gegeven aan en aanvaard door SterckWonen. Het is SterckWonen toegestaan om de werkzaamheden in het kader van de opdracht uit te (laten) voeren door derden (bijvoorbeeld gespecialiseerde bouwkundige inspecteurs), die niet bij haar in dienst zijn, mits de Opdrachtgever daarvoor voorafgaande toestemming heeft verleend. De werking van artikel 7:404 Burgerlijk wetboek (BW) en artikel 7:407 lid 2 BW, dat een hoofdelijke aansprakelijkheid vestigt indien meerdere personen opdracht hebben ontvangen, wordt uitgesloten.

6.3

De Opdrachtgever onthoudt zich van alle activiteiten die de opdracht aan SterckWonen kunnen doorkruisen en/of die SterckWonen in de uitvoering van de opdracht kunnen belemmeren.

7. Hoogte vergoeding en betaling

7.1

De in de opdrachtbevestiging genoemde vergoeding(en) voor de werkzaamheden (het loon zoals bedoeld in artikel 7:405 dan wel artikel 7:426 BW) omvat de vergoeding van de door SterckWonen gemaakte en te maken onkosten in verband met de opdracht, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald. De vergoeding is in principe gelijk aan de maandelijke bruto huurprijs (inclusief voorschot bijkomende leveringen en diensten en gas, water, elektra) zoals deze bij aanvang van de huur vermeld wordt in de huurovereenkomst, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald.

7.2

De vergoeding(en) als bedoeld in artikel 5 en 7, worden vermeerderd met 21% btw (of indien gewijzigd, de op dat moment geldende btw tarief) en dienen te worden voldaan voor aanvaarding/verhuur/huur van de woonruimte.

7.3 De Opdrachtgever dient binnen 30 dagen na acceptatieverhuur van een woonruimte en uiterlijk tegelijk met de eerste huurtermijn en overige huurkosten het loon en de eventuele (contract)kosten aan SterckWonen te voldoen zoals aangegeven in de Opdrachtbevestiging. Indien de Opdrachtgever het loon en de eventuele (contract)kosten verschuldigd is terwijl de huurovereenkomst niet tot stand is gekomen zoals bedoeld in artikel 5.2, dan dient betaling te geschieden binnen 14 werkdagen na ontvangst van de afwijzing door de Woningzoekende. Bij niet-betaling geraakt Opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk in verzuim en zal de wettelijke rente vermeerderd met 1% verschuldigd worden over iedere dag dat betaling uitblijft. Voorts zal Opdrachtgever buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd zijn van 15% van het loon met een minimum van € 250.

7.4

Indien de Opdrachtgever akkoord gaat met de Woningzoekende als huurder en de Woningzoekende hierna afziet van de aangegane overeenkomst, wordt dit als annulering gezien van de kant van de

Woningzoekende. In geval van annulering is de Woningzoekende SterckWonen annuleringskosten verschuldigd ter hoogte van 1 maand nettohuur exclusief 21 BTW (of indien gewijzigd, het op dat moment geldende BTW tarief) met een minimum van €250,- incl. 21% BTW tenzij schriftelijk anders afgesproken.

8. Looptijd

8.1

De overeenkomst van opdracht is aangegaan voor onbepaalde tijd met ingang van de datum, waarop de opdracht aan SterckWonen is verstrekt.

8.2

De overeenkomst eindigt (onder meer) door opzegging of doordat de in het kader van de opdracht te verrichten werkzaamheden zijn voltooid.

8.3

Alle partijen zijn bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment op te zeggen. De Opdrachtgever/Woningzoekende kan zich uitschrijven via de website.

8.4

SterckWonen is bevoegd om de overeenkomst tussen SterckWonen en opdrachtgever met onmiddellijke ingang door middel van een E-mail op te zeggen, indien onder meer (en derhalve niet uitsluitend):

- a) de Opdrachtgever in strijd handelt met enige bepaling van de overeenkomst van opdracht, deze algemene voorwaarden dan wel met andere tussen SterckWonen en de Opdrachtgever gesloten overeenkomsten van welke aard dan ook, en zulk een verzuim niet binnen 7 dagen na verzenddatum van de ingebrekestelling is opgeheven, onverminderd het recht van SterckWonen op volledige schadevergoeding respectievelijk nakoming;
- b) in geval van faillissement, (voorlopige) surseance van betaling, een onderhands akkoord met schuldeisers of het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling voor natuurlijke personen;
- c) indien er naar het oordeel van SterckWonen sprake is van een ernstige verstoring van de relatie tussen SterckWonen en de Opdrachtgever;
- d) indien de Opdrachtgever commercieel ernstig in opspraak raakt;
- e) indien de Opdrachtgever zich vestigt buiten Nederland en dit onoverkoombare problemen oplevert voor SterckWonen;
- f) indien blijkt dat de Opdrachtgever aan SterckWonen onjuiste gegevens heeft verstrekt bij het aangaan van de overeenkomst die van dien aard zijn dat, indien SterckWonen met deze gegevens bekend zou zijn geweest, de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn gesloten;
- g) indien sprake is van andere omstandigheden die zich naar het oordeel van SterckWonen tegen voortzetting van de overeenkomst verzetten.

8.5

Onverlet de verplichting van de Opdrachtgever om de vergoeding voor de werkzaamheden en de onkosten te betalen, kunnen partijen aan beëindiging van de overeenkomst geen recht op schadevergoeding ontleen, tenzij wordt opgezegd op grond van wanprestatie.

8.6 Artikelen 8.1, 8.2 en 8.3 zijn niet van toepassing op de inschrijving als bedoeld in artikel 3.

9. Aansprakelijkheid

9.1

SterckWonen 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 SterckWonen beperkt tot een bedrag van maximaal de vergoeding die Opdrachtgever aan SterckWonen heeft voldaan en zoals bedoeld in artikel 7.1.

9.2

De Opdrachtgever vrijwaart SterckWonen tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die door

SterckWonen voor de Opdrachtgever worden verricht, tenzij deze aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet van SterckWonen.

9.3

De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van SterckWonen.

10. Toepasselijk recht / bevoegde rechter

10.1

Op de overeenkomst van opdracht en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is uitsluitend het Nederlands recht van toepassing, ook indien aan een verbintenis geheel of gedeeltelijk in het buitenland uitvoering wordt gegeven of indien de bij de rechtsbetrekking betrokken partij aldaar woonplaats heeft.

10.2

De rechter in de vestigingsplaats van SterckWonen is bij uitsluiting bevoegd van geschillen kennis te nemen, tenzij de wet dwingend anders voorschrijft. Niettemin heeft SterckWonen het recht het geschil voor te leggen aan de volgens de wet bevoegde rechter.

10.3

Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

11. Diversen

11.1

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de inschrijving en de bemiddeling voor zover uit deze bepalingen niet anders voortvloeit.

11.2

Opdrachtgever is er mee bekend dat SterckWonen voor hem bemiddelt tussen hem en de Woningzoekende. Ook is Opdrachtgever er mee bekend dat om de kwaliteit van de bemiddeling te waarborgen niet alleen de antecedenten van de Woningzoekende worden onderzocht.

11.3

Wijzigingen in of afwijkingen van deze algemene voorwaarden, tussen partijen gesloten overeenkomst(en) en/of aanvullende dan wel afwijkende bedingen zijn alleen van kracht indien partijen deze schriftelijk hebben vastgelegd en ondertekend.

11.4

De nietigheid c.q. het onverbindend zijn van een bepaling van deze algemene voorwaarden dan wel de overeenkomst van opdracht heeft niet tot gevolg dat de algemene voorwaarden dan wel de overeenkomst van opdracht in haar geheel nietig c.q. onverbindend zijn/is. In plaats van de nietige of ongeldige bepaling zullen partijen een passende regeling overeenkomen, die de bedoeling van partijen en het door hen nagestreefde economische resultaat op juridisch effectieve wijze zo dicht mogelijk benadert.

11.5

Het niet nemen door een partij van enige actie in geval van wanprestatie ter zake van enige bepaling van deze algemene voorwaarden dan wel de overeenkomst van opdracht door de andere partij of het toestaan of gedogen van een afwijking van enige bepaling van deze algemene voorwaarden dan wel de overeenkomst van opdracht, kan niet worden beschouwd als afstand van recht.

11.6

Voor zover in deze algemene voorwaarden en/of overeenkomst van opdracht niet anders is bepaald, zijn de in deze algemene voorwaarden en/of de overeenkomst van opdracht beschreven rechten en verplichtingen niet overdraagbaar, tenzij met schriftelijke toestemming van alle partijen.

11.7 Aan de opschriften ("kopjes") boven de onderscheiden bepalingen in de overeenkomst of de algemene voorwaarden komt geen zelfstandige betekenis toe. Deze opschriften zijn uitsluitend

toegevoegd om reden van overzichtelijkheid en zijn niet van invloed op de uitleg van de bepalingen in deze overeenkomst.

11.8 Indien enige bepaling in de tussen SterckWonen en de Opdrachtgever gesloten overeenkomst(en) in strijd is met enige bepaling van deze algemene voorwaarden, prevaleert de bepaling van de overeenkomst(en).

11.9 De Nederlandse tekst van de algemene bepalingen prevaleert boven eventuele vertalingen daarvan.

Beek, 1 januari 2019