

ALGEMENE VOOWAARDEN

Artikel 1. Definities

- Opdrachtnemer: Swan Short Stay, een eenmanszaak gevestigd te Tilburg, in eigendom behorende tot en rechtsgeldig vertegenwoordigd door Martijn Zwaan, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63682508;
- Opdrachtgever: de (rechts)persoon, die aan opdrachtnemer een opdracht verstrekt tot het verrichten van diensten;
- Partijen: opdrachtnemer en opdrachtgever gezamenlijk;
- Diensten: zowel de bemiddeling voor de totstandkoming van (een) 'all-in' huurovereenkomst(en), tussen opdrachtgever en (een) huurder(s), als de overige diensten die betrekking hebben op het beheer van de 'all-in' huur;
- Overeenkomst: de overeenkomst (van opdracht) tot bemiddeling en beheer die tussen opdrachtnemer en opdrachtgever wordt aangegaan ten aanzien van het verrichten van diensten;
- Algemene Voorwaarden: de onderhavige bepalingen met inbegrip van de in dit artikel opgenomen definities.
- 'All-in' huurovereenkomst: huurovereenkomst waarbij een 'volledig voorziene woning' wordt verhuurd en de huurprijs inclusief gas, water, elektra, televisie- en internetabonnement is.
- Volledig voorziene woning: een woning die volledig gemeubileerd en gestoffeerd is en alle roerende zaken (witgoed, magnetron, pannen, bestek etc.) bevat voor comfortabel woongenot. In deze algemene voorwaarden wordt met het woord 'woning' altijd een 'volledig voorziene woning' bedoeld.
- De Stichting: Stichting Swan Cliëntengelden

Artikel 2. Toepasselijkheid

- Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, overeenkomsten, mondelinge afspraken, e-mails en werkzaamheden van opdrachtnemer. Tevens zijn de algemene voorwaarden van toepassing op de uit de overeenkomst voortvloeiende leveringen en diensten van welke aard dan ook. Vorenstaande voor zover van de algemene voorwaarden niet door partijen nadrukkelijk schriftelijk is afgeweken.
- Opdrachtnemer is niet gebonden aan algemene voorwaarden van opdrachtgever. Deze worden nadrukkelijk van de hand gewezen.
- Situaties die niet in de algemene voorwaarden geregeld zijn, of waarover onduidelijkheid bestaat, dienen beoordeeld te worden naar de geest en het doel van deze algemene voorwaarden.

Artikel 3. Diensten; bemiddeling en beheer

- De diensten van opdrachtnemer zijn gericht op bemiddeling en beheer bij 'all-in' verhuur.
- Opdrachtnemer bemiddelt namens en in naam van opdrachtgever om (een) 'all-in' huurovereenkomst(en) te sluiten. Daarbij spant opdrachtnemer zich in om potentiële huurders te vinden (en te blijven vinden). In de praktijk bestaat dit vooral uit het adverteren van de te verhuren woning(en) op de website van opdrachtnemer alsmede op websites van woningplatforms.
- Opdrachtnemer beheert namens en in naam van opdrachtgever de middels zijn bemiddeling verhuurde woning(en) en verricht alle werkzaamheden en diensten die voor een goed beheer nodig zijn, zoals nader omschreven in artikel 7 van deze algemene voorwaarden.

Artikel 4. Uitvoering van de overeenkomst en diensten

- De overeenkomst komt tot stand op het moment van aanvaarding door de opdrachtgever van het aanbod van opdrachtnemer, doch pas nadat aan de door opdrachtnemer gestelde voorwaarden is voldaan.
- Diensten die door opdrachtnemer worden verricht, zullen naar beste inzicht en vermogen overeenkomstig de algemeen geldende normen worden verricht.
- Voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst en/of dienst dit vereist, heeft opdrachtnemer het recht om bepaalde werkzaamheden door derden te laten verrichten. Hierover behoeft opdrachtgever niet geïnformeerd te worden en is geen expliciete toestemming van hem noodzakelijk.
- Opdrachtgever zal opdrachtnemer steeds en tijdig alle voor een behoorlijke uitvoering van de overeenkomst en/of dienst noodzakelijke en/of bruikbare gegevens, attributen en materialen verschaffen en hem alle medewerking verlenen.

Artikel 5. Volmacht bemiddeling

- Om de (voortdurende) bemiddeling voorspoedig te laten verlopen, machtigt opdrachtgever middels de overeenkomst opdrachtnemer om namens en in naam van opdrachtgever (en voor diens rekening) 'all-in' huurovereenkomsten met huurders te sluiten aangaande de daarvoor bestemde en overeengekomen volledig voorziene woning(en) van opdrachtgever.

Artikel 6. Duur, verlenging en opzegging van de overeenkomst

- De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Opzegging kan alleen schriftelijk plaatsvinden nadat de door bemiddeling van opdrachtnemer ontstane huurovereenkomst(en) ten einde is (zijn) gekomen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

Artikel 7. Beheer

- Het beheer omvat de volgende activiteiten;

I. Administratief

1. Het verrichten van al die administratieve handelingen welke in het kader van een goed beheer wenselijk of noodzakelijk worden geacht;
2. Het archiveren en opslaan van alle relevante documenten, zoals de huurovereenkomsten, offertes en inspectierapporten, gedurende de wettelijke voorgeschreven termijn;
3. Het periodiek rapporteren aan opdrachtgever van de opbrengsten en urgente kwesties;
4. Het maandelijks incasseren van de huurpenningen, waarbij middels e-mail telkens een factuur aan de huurder wordt verstuurd en de opdrachtgever een financieel overzicht ontvangt;

II. Commercieel en operationeel

5. Het adviseren omtrent marktconforme huurwaarde en de potentie van de te verhuren dan wel verhuurde woning(en) van opdrachtgever;
6. Het kenbaar maken van gesloten alsmede verlopen dan wel beëindigde huurovereenkomsten aan opdrachtgever;
7. Het in samenspraak met kandidaat-huurders bezichtigen van een woning met als doel een huurovereenkomst te sluiten;
8. Het behartigen van de belangen van opdrachtgever bij de contracts-onderhandelingen met kandidaat-huurders;
9. Het opstellen van de huurovereenkomst, zorgdragen van de ondertekening en (aan)betaling;
10. Het opleveren van de woning aan de huurder, de sleuteloverdracht, het opmaken van een inspectierapport en het innen van de waarborgsom;
11. Het, bij de beëindiging van de huurovereenkomst, begeleiden van de huurder bij het verlaten van de woning en in ontvangst nemen van de sleutel. Daarbij vergelijkt de beheerder de toestand waarin de woning wordt achtergelaten met de start zoals vermeld in het inspectierapport. Mede op basis daarvan wordt de waarborgsom geheel of gedeeltelijk gerestitueerd;

III. Juridisch beheer/incasso

12. Het toezicht houden op de naleving door de huurders van de bepalingen van de huurovereenkomst en de wijze waarop de woning wordt gebruikt;
13. Het sturen van een betalingsherinnering aan betreffende huurder binnen twee weken nadat de betalingstermijn is verlopen;
14. Het begeleiden bij het vervolg van het incassotraject bij een jurist of deurwaarder en tussentijds rapporteren aan de opdrachtgever;

IV. Technisch beheer

15. Het begeleiden bij onderhoudsklachten van huurders en/of (groot)onderhoudswerkzaamheden aan de woningen in overleg en met goedkeuring van de opdrachtgever. Opdrachtnemer inspecteert elke verhuurde woning voor de aanvang van de huur en bij het einde daarvan (inspectierapport), maar niet gedurende de huur. Inspectie van de woning gedurende de huur/ het verblijf van de huurder komt voor rekening van opdrachtgever zelf. Opdrachtnemer is nooit aansprakelijk voor schade door achterstallig onderhoud.
16. Het direct (door)factureren van eventuele onderhoudswerkzaamheden aan de opdrachtgever, eventueel middels verrekening;
17. Het in urgente gevallen, zoals een kapotte verwarming of het uitvallen van internet, treffen van (nood)voorzieningen tot een bedrag van €200,-.

Artikel 8. Volmacht beheer

- Om het (voortdurend) beheer voorspoedig te laten verlopen, machtigt opdrachtgever middels de overeenkomst opdrachtnemer om namens en in naam van opdrachtgever (en voor diens rekening) alle werkzaamheden en diensten te kunnen verrichten die nodig zijn voor een goed beheer. Dit verricht opdrachtnemer zoveel mogelijk in overeenstemming met het in artikel 7 bepaalde omtrent beheer.

Artikel 9. Goed opdrachtgever en opdrachtnemer

- Partijen verbinden zich door de overeenkomst om zich jegens elkaar zorgvuldig te gedragen en zoveel mogelijk in lijn met wat van een goed opdrachtgever en opdrachtnemer verwacht mag worden, e.e.a. in overeenstemming met het bepaalde omtrent opdracht vanaf art. 7:400 BW.

Artikel 10. Betaling van commissie en doorberekening kosten

- Voor de werkzaamheden van opdrachtnemer in het kader van bemiddeling en beheer zoals omschreven in de overeenkomst, wordt maandelijks een commissie gerekend. De maandelijkse commissie betreft een bedrag, dat per gesloten huurovereenkomst – na onderling overleg tussen opdrachtgever en opdrachtnemer – tot stand komt. Deze commissie wordt meestal uitgedrukt in een percentage van de huurinkomsten exclusief BTW maar soms ook in een vast bedrag.
- Opdrachtnemer rekent bij elke totstandkoming van een 'all-in' huurovereenkomst administratiekosten.
- Kosten van pintransacties en creditcardbetalingen worden doorberekend aan de opdrachtgever.
- Alle redelijk gemaakte kosten die door opdrachtnemer zijn gemaakt voor zijn bemiddeling en beheer worden doorberekend aan opdrachtgever.
- Opdrachtnemer incasseert de huurpenningen namens opdrachtgever door die te laten storten op de rekening van de Stichting.
- Na aftrek van de commissie en redelijk gemaakte kosten, wordt de 'netto' opbrengst overgemaakt aan de opdrachtgever.
- Maandelijks ontvangt opdrachtgever een overzicht van de verdiensten. In onderling overleg kan van deze methode afgeweken worden.

Artikel 11. Stichting Swan Cliëntengelden

- Ter bevordering van overzicht en neutraliteit, worden de huurpenningen betaald aan Stichting Swan Cliëntengelden. De Stichting zorgt ervoor dat de 'netto' opbrengst maandelijks aan opdrachtgever uitbetaald wordt en de commissie en gemaakte onkosten aan opdrachtnemer.

Artikel 12. AVG en overeengekomen gegevensverwerking

- Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), moet opdrachtgever akkoord gaan met noodzakelijke gegevensverwerking van een derde, in dit geval Stichting Swan Cliëntengelden. Opdrachtgever gaat uitdrukkelijk akkoord met dit noodzakelijk gebruik van zijn gegevens door de stichting in de overeenkomst.

Artikel 13. Beëindiging van de overeenkomst door opdrachtnemer

- Opdrachtnemer is gerechtigd, door een enkele schriftelijke mededeling, elke met een opdrachtgever gesloten overeenkomst te beëindigen indien blijkt dat de opdrachtgever informatie heeft achtergehouden op basis waarvan opdrachtnemer, indien zij met deze informatie bekend was geweest, de overeenkomst niet, of niet onder dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan of indien achteraf blijkt dat onjuiste informatie door een opdrachtgever werd verstrekt. In dat geval worden vorderingen van opdrachtnemer, zonder sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbaar.
- In geval een opdrachtgever (een gedeelte van) de verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst niet of niet tijdig na komt, heeft opdrachtnemer het recht zijn verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of enige rechterlijke tussenkomst vereist is.

Artikel 14. Aansprakelijkheid opdrachtgever

- De opdrachtgever dient zelf het periodiek/planmatig (groot)onderhoud uit te voeren.
- De opdrachtgever is verantwoordelijk voor alle betalingen van alle kosten aangaande de verhuurde woning(en) en de verzekeringen aangaande die woning(en). Deze aansprakelijkheid geldt tevens voor alle roerende goederen in en om die woningen. Het betreft immers volledig voorziene woningen, waarbij opdrachtgever eigenaar is van (het grootste deel van) de inboedel.
- De opdrachtgever is verantwoordelijk voor alle belastingen aangaande de woning en de huurder/bewoner zoals bijvoorbeeld de onroerende zaak belasting en toeristenbelasting.
- VVE-activiteiten dienen door de opdrachtgever zelf uitgevoerd te worden.
- De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het leegstandsbeheer bij (langdurende) leegstand tegen diefstal, kraken, vernieling, brand en andere vormen van schade.
- De opdrachtgever dient de gemeentelijke wet- en regelgeving na te leven en is zelf verantwoordelijk voor de noodzakelijke vergunningen, alsmede alle andere verplichtingen betrekking hebbend op de woning.
- De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het opvolgen van juridische uitspraken.
- De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor de opstalverzekering(en) voor de woning(en) en de inboedelverzekering(en).

Artikel 15. Aansprakelijkheid opdrachtnemer

- Indien opdrachtnemer aansprakelijk is voor enige schade ontstaan bij opdrachtgever, dan is deze aansprakelijkheid beperkt tot hetgeen in artikel 15 en 16 van deze algemene voorwaarden is opgenomen.
- De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van opdrachtnemer.
- Behoudens bepalingen van dwingend recht, alsmede met inachtneming van de algemene normen van redelijkheid en billijkheid, is opdrachtnemer tegenover de opdrachtgever en/of derden niet gehouden tot

enige vergoeding van schade van welke aard dan ook, direct of indirect, toegebracht aan zaken en/of aan de woning van opdrachtgever, hetzij toegebracht aan personen verbonden aan opdrachtgever, welke schade direct of indirect is ontstaan als een gevolg van, of op enigerlei wijze samenhangende met:

- o de uitvoering van de diensten door opdrachtnemer en/of een door hem ingeschakelde derde;
 - o de niet (correcte) nakoming van de gesloten huurovereenkomst tussen opdrachtgever en de huurder van de woning, noch voor het gebruik van de woning door huurder en/of de annulering van een reservering;
 - o eenzijdige opzegging/beëindiging en/of ontbinding door opdrachtnemer van de overeenkomst tussen partijen;
 - o door of namens de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens;
- Voor indirecte schade, waaronder gevolgschade en gederfde winst, is opdrachtnemer nimmer aansprakelijk.
 - Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer tegen eventuele vorderingen van de huurder van de woning of derden, tot vergoeding van schade.

Artikel 16. Beperking (hoogte van) aansprakelijkheid opdrachtnemer

- Mocht opdrachtnemer aansprakelijk zijn, dan is de hoogte van deze aansprakelijkheid begrensd met het door hem verzekerde bedrag op grond van zijn aansprakelijkheidsverzekering bij Klaverblad Verzekeringen.

Artikel 17. Overige bepalingen

- Partijen zijn verplicht vertrouwelijke informatie die zij in het kader van de overeenkomst hebben gekregen geheim te houden. Informatie geldt als vertrouwelijk indien dit door de andere partij is aangegeven of indien dit blijkt uit de aard van de informatie. Partijen mogen van deze bepaling afwijken indien zij hiertoe verplicht worden door de wet of door een bevoegde rechter.
- Opdrachtnemer is bevoegd zijn rechten en plichten uit de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Opdrachtgever stemt op voorhand in met een dergelijke overdracht.
- Persoons- en of bedrijfsinformatie die door en/of van opdrachtnemer wordt verkregen, zoals adres, e-mail, telefoonnummer en bankgegevens, mogen niet aan derden worden verstrekt zonder toestemming van de belanghebbende, te weten de betreffende opdrachtgever en/of opdrachtnemer. Vorenstaande is niet van toepassing indien en voor zover het verstrekken van informatie noodzakelijk is met het oog op de uitvoering van de overeenkomst.
- Foto's die opdrachtnemer maakt van de woning worden gefactureerd aan opdrachtgever die daarmee eigenaar van deze foto's wordt, maar toestemming geeft aan opdrachtnemer voor het noodzakelijk gebruik van deze foto's ter uitvoering van de overeenkomst.
- Het in dit artikel 17 bepaalde geldt alleen in zoverre dit in overeenstemming is met de overeenkomst.

Artikel 18. Toepasselijk recht en geschillen

- Op de rechtsverhouding tussen partijen, alsmede degenen die van de diensten van opdrachtnemer gebruik maken, is Nederlands recht van toepassing.
- Geschillen zullen uitsluitend worden beslecht door de bevoegde rechter.
- In eerste instantie zullen partijen een serieuze inspanning doen om een onenigheid of conflict zelf op te lossen.