

## ALGEMENE VOORWAARDEN ZOEKOPDRACHT

*Bemiddelingsovereenkomst - huurder*

### Zoekopdracht

*Het geven van een zoekopdracht is geheel vrijblijvend bij Vesting Vastgoed en heeft vele voordelen. Buiten de woningen welke wij op onze website presenteren, gaan wij voor u op zoek naar woningen bij derden. U betaalt pas inschrijfkosten als wij daadwerkelijk een geschikte woonruimte voor u hebben gevonden. Deze kosten zijn bij de courtage inbegrepen. Bij een zoekopdracht zijn bij een succesvolle aan-huur de kosten gelijk aan 1 maand (bruto) huur + 21% BTW Er is geen maximum verbonden aan het aantal keren dat u een woning wilt bezichtigen.*

Vesting Vastgoed, gevestigd te Laan van Meerdervoort 301, 2563 AE Den Haag, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70289247, hierna te noemen: "Makelaar" en u, hierna te noemen "de opdrachtgever";

#### **Nemen het volgende in aanmerking:**

- Dat Opdrachtgever op zoek is naar woonruimte om te huren;
- Dat Makelaar bemiddelt bij de totstandkoming van huurovereenkomsten tussen huurders en verhuurders van woonruimte, daarbij uitsluitend bemiddelt in opdracht van huurders en niet in opdracht van verhuurders en derhalve uitsluitend de belangen van huurders en niet die van verhuurders behartigt;
- Dat Opdrachtgever aan Makelaar opdracht wenst te geven, tegen betaling van courtage, als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst voor woonruimte tussen Opdrachtgever als huurder enerzijds en de verhuurder van de desbetreffende woonruimte anderzijds;

#### **Zijn overeengekomen als volgt:**

##### Artikel 1 – Opdracht tot bemiddeling

Opdrachtgever geeft Makelaar opdracht om tegen betaling als tussenpersoon zich in te spannen een huurovereenkomst voor opdrachtgever geschikte woonruimte tot stand te brengen met een derde.

##### Artikel 2 – Inhoud van de opdracht, werkzaamheden en werkwijze van Makelaar

- 1) De werkzaamheden van Makelaar kunnen, al naar gelang de wensen van Opdrachtgever en hetgeen partijen daarover bij de uitvoering van deze overeenkomst nader overeenkomen, bestaan uit meerdere onderdelen. Opdrachtgever ontvangt ook na de bemiddeling een verklaring van de verrichte werkzaamheden ter ondertekening.
- 2) Makelaar zal bij de uitvoering van de werkzaamheden als genoemd in artikel 2 lid 1 uitsluitend de belangen van Opdrachtgever behartigen en niet die van de (potentiële) verhuurder.
- 3) Opdrachtgever en Makelaar beogen niet dat Makelaar door Opdrachtgever is of zal worden gevolmachtigd om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat Makelaar uit hoofde van een lastgeving voor rekening van Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.
- 4) Opdrachtgever zal op eigen initiatief aan Makelaar alle informatie, gegevens en bescheiden verstrekken die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de opdracht en Opdrachtgever staat in voor de juistheid daarvan. Onder deze informatie en bescheiden wordt onder andere, maar niet uitsluitend, verstaan: geldig identiteitsbewijs, geldig bewijs van verblijf in Nederland, recente salarisspecificatie(s), recente bankafschriften (waaruit salarisbetalingen blijken), werkgeversverklaring en dergelijke.

### Artikel 3 – Vergoeding voor de dienstverlening van Makelaar (courtage); no cure no pay

- 1) Indien uit de dienstverlening van Makelaar een huurovereenkomst voor woonruimte tussen Opdrachtgever en een verhuurder voortvloeit, is Opdrachtgever aan Makelaar een vergoeding, hierna te noemen 'courtage', verschuldigd.
- 2) Deze courtage is gelijk aan *een maand bruto huur*, te vermeerderen met 21% BTW en is door Opdrachtgever bij wege van aanbeting verschuldigd bij de acceptatie van de woning door Opdrachtgever (bij de ondertekening van de "verklaring verrichtte werkzaamheden). De betaling wordt definitief zodra een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Indien na de aanbeting geen huurovereenkomst voor de desbetreffende woonruimte tot stand komt, restitueert Makelaar het bedrag van de aanbeting aan Opdrachtgever.
- 3) De courtage wordt geacht een redelijke vergoeding te zijn voor de werkzaamheden die Makelaar voor Opdrachtgever ter uitvoering van deze overeenkomst verricht. Partijen nemen daarbij in aanmerking dat, ongeacht de door Makelaar ter uitvoering van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden, door Opdrachtgever geen courtage verschuldigd is, zolang geen huurovereenkomst tot stand gekomen is en dat de verschuldigde courtage een in de markt gebruikelijk tarief is dat niet gekoppeld is aan de omvang van de door Makelaar te verrichten werkzaamheden maar aan een te behalen resultaat (no cure no pay).
- 4) Opdrachtgever stemt ermee in de huur voor de eerste maand, de waarborgsom en de courtage aan Makelaar te zullen betalen en de woonruimte pas te zullen betrekken nadat hij deze betalingen heeft gedaan.

## Algemene Bemiddelingsvoorwaarden Huurder

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Bemiddelingsvoorwaarden van de zoekopdracht.:

### **Artikel 1: Toepasselijkheid, definities**

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en op alle bemiddelingsovereenkomsten die **VESTING VASTGOED**, hierna te noemen 'Makelaar', sluit met haar Opdrachtgevers in hun hoedanigheid van aspirant-huurder, hierna te noemen 'Opdrachtgever'.
2. Onder bemiddeling wordt verstaan: de inspanningsverplichting van Makelaar gericht op het tegen betaling van een bemiddelingsvergoeding (courtage) door Opdrachtgever in contact brengen van Opdrachtgever met potentiële verhuurder(s), opdat Opdrachtgever met een verhuurder van een woonruimte een huurovereenkomst sluit, waaronder is begrepen de begeleiding door Makelaar bij bezichtiging(en) van een of meer woonruimte(n) als bedoeld in artikel 7:425 BW.
3. Onder bemiddelingsvergoeding of courtage wordt verstaan de door Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigde tegenprestatie voor diens bemiddelingswerkzaamheden.
4. Indien in het navolgende een bepaling specifiek ziet op de situatie waarin Opdrachtgever een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf zal deze worden aangeduid als 'de consument'.
5. Bepalingen die afwijken van deze algemene bemiddelingsvoorwaarden maken alleen deel uit van de tussen partijen gesloten overeenkomst indien en voor zover partijen dat uitdrukkelijk schriftelijk zijn overeengekomen.
6. Onder 'schriftelijk' wordt in deze algemene bemiddelingsvoorwaarden 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.
7. De door Makelaar 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.
8. Indien Opdrachtgever bestaat uit twee of meer (rechts)personen zijn zij jegens Makelaar hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen jegens Makelaar.
9. Indien en voor zover enige bepaling van de bemiddelingsvoorwaarden nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de bemiddelingsvoorwaarden onverminderd van kracht blijven. Makelaar zal alsdan een nieuwe bepaling vaststellen ter vervanging van de nietige/ vernietigde bepaling, waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde bepaling in acht zal worden genomen.

10. Indien deze bemiddelingsvoorwaarden eenmaal van toepassing zijn geweest op een rechtsverhouding tussen makelaar en opdrachtgever, wordt opdrachtgever geacht bij voorbaat te hebben ingestemd met de toepasselijkheid van de bemiddelingsvoorwaarden op nadien gesloten en te sluiten overeenkomsten, tenzij de bemiddelingsvoorwaarden tussentijds zijn gewijzigd.

**Artikel 2: Wijziging voorwaarden**

1. Makelaar heeft het recht deze voorwaarden op ieder moment aan te passen.
2. Makelaar zal de wijzigingen of aanvullingen ten minste dertig (30) dagen voor inwerkingtreding schriftelijk dan wel via e-mail aankondigen, zodat opdrachtgever daar kennis van kan nemen.

**Artikel 3: Overeenkomst**

1. De Overeenkomst tussen Makelaar en Opdrachtgever komt tot stand nadat Opdrachtgever via de website van Makelaar een zoekopdracht voor woonruimte heeft geplaatst en deze door Makelaar is geaccepteerd.
2. Acceptatie vindt plaats door middel van een bevestiging van Makelaar via e-mail.
3. Acceptatie vindt pas plaats na ontvangst van alle onder artikel 4 genoemde gegevens en deze door Makelaar zijn beoordeeld en goed gekeurd.
4. Makelaar is gerechtigd een aanmelding te weigeren zonder opgaaf van redenen.

**Artikel 4: Gegevens**

1. Woningzoekende verstrekt per e-mail, persoonlijk of per post aan Makelaar de volgende gegevens:
  - a. Kopie identiteitsbewijs, visum of verblijfsvergunning (indien van toepassing);
  - b. Kopie inkomensgegevens van de afgelopen 3 maanden;
2. In geval van studenten kan er gevraagd worden naar een garantstelling van een ouder of voogd; Aan de hand van de hierboven genoemde gegevens wordt door Makelaar beoordeeld of zo ja en voor welke woningen opdrachtgever in aanmerking komt.
3. Indien Opdrachtgever Vesting Vastgoed de zoekopdracht geeft gaat hij uitdrukkelijk akkoord met de voorwaarden zoals in dit document beschreven. Mocht Opdrachtgever hier niet mee akkoord gaan, om welke reden dan ook, dan kan Vesting Vastgoed de zoekopdracht helaas niet in behandeling nemen.
4. Opdrachtgever geeft Vesting Vastgoed toestemming om de door hem/haar verstrekte gegevens te verifiëren c.q. om een kredietwaardigheidscheck uit te voeren. Indien er een huurovereenkomst tot stand komt, zullen deze gegevens aan verhuurder worden verstrekt. Vesting Vastgoed behoudt zich het recht uw aanvraag zonder opgaaf van redenen af te wijzen. Hierover kan niet gecorrespondeerd worden.

**Artikel 5: Verplichtingen van Opdrachtgever, verschuldigheid van courtage**

1. 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.
2. Indien Opdrachtgever en/of zijn relaties blijken te gaan wonen in een woonruimte, waarvan Opdrachtgever de gegevens van Makelaar heeft verkregen, is Opdrachtgever de courtage aan Makelaar verschuldigd, ongeacht of de huurovereenkomst door bemiddeling van Makelaar tot stand is gekomen.
3. Indien Opdrachtgever in aanmerking komt voor woonruimte waarvoor een vergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning 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.
4. Indien Opdrachtgever Makelaar een getekende reserveringsverklaring heeft toegezonden, dan dient bij annulering door Opdrachtgever Makelaar alsnog de courtage te betalen, alsmede de schade welke de verhuurder van de annulering ondervindt zoals o.a. huurderving.
5. Aan ondertekening van of digitaal verzenden van het formulier kan geen recht op toewijzing worden verleend.

**Artikel 6: Privacy**

1. Om de bemiddelingsovereenkomst te kunnen uitvoeren, dient Makelaar persoonsgegevens te verzamelen. Makelaar zorgt ervoor dat de verzameling van de persoonsgegevens voldoet aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Alle verstrekte gegevens worden als strikt vertrouwelijk behandeld.
2. De persoonsgegevens worden nooit verstrekt aan derden, tenzij dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst, of Makelaar daar bij wet toe verplicht is of nadat er expliciet toestemming is gegeven voor het eenmalig verstrekken van persoonsgegevens.

**Artikel 7: Termijnen**

1. Opgegeven termijnen waarbinnen door Makelaar 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 Makelaar haar verplichtingen uit de overeenkomst niet c.q. niet tijdig nakomt, dient zij derhalve schriftelijk in gebreke te worden gesteld.
2. Makelaar 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. Makelaar is gehouden de overeenkomst op deskundige, zorgvuldige wijze en conform de hiervoor in haar branche geldende maatstaven uit te voeren.
2. Makelaar kan niet eerder verplicht worden met de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen, dan nadat alle daarvoor noodzakelijk gegevens in haar bezit zijn en zij de eventueel overeengekomen (vooruit)betaling heeft ontvangen.

**Artikel 9: Duur overeenkomst, inspanningsverplichting makelaar**

1. Een overeenkomst tot bemiddeling loopt voor onbepaalde tijd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
2. Makelaar 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 Makelaar en geen resultaatsverplichting.

**Artikel 10: Einde en opzegging van de bemiddelingsovereenkomst**

1. Tenzij anders overeengekomen en onverminderd het overigens bepaalde in deze algemene bemiddelingsvoorwaarden, eindigt de bemiddelingsovereenkomst onder meer door:
  - a. vervulling van de overeenkomst door Makelaar;
  - b. opzegging door Opdrachtgever;
  - c. opzegging door Makelaar.
2. De overeenkomst is vervuld zodra het beoogde resultaat is bereikt.
3. Opdrachtgever en Makelaar zijn bevoegd om deze overeenkomst op ieder moment schriftelijk opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

**Artikel 11: Reclames en klachten**

1. Opdrachtgever is verplicht direct bij het in ontvangst nemen van bescheiden, zoals de (concept-) huurovereenkomst van Makelaar tot controle van deze bescheiden over te gaan. Eventuele onvolkomenheden dienen uiterlijk binnen 2 werkdagen na ontvangst van de bescheiden schriftelijk aan Makelaar 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 maanden na ontdekking dan wel nadat Opdrachtgever deze redelijkerwijs had moeten ontdekken door Opdrachtgever aan Makelaar te worden gemeld, bij gebreke waarvan Opdrachtgever geen beroep meer kan doen op eventuele gebreken in de prestatie van de Makelaar.

## **Artikel 12: Aansprakelijkheid**

1. Indien Makelaar bemiddelt bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder is Makelaar nimmer partij bij de huurovereenkomst en is zij niet aansprakelijk voor de inhoud en de uitvoering van de huurovereenkomst. Makelaar 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 zijn met de wet.
2. De Opdrachtgever zal bij het tot stand komen van een huurovereenkomst een huurcontract tekenen overeenkomstig het model dat bij verhuurder gebruikelijk is. U kunt immer om eventuele wijzigingen verzoeken. Makelaar zal uiteraard uw wensen bij de desbetreffende verhuurder kenbaar maken en trachten de verhuurder te overtuigen hierin mee te gaan.
3. Makelaar 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 Makelaar, haar personeel dan wel door haar ingeschakelde derden.
4. Makelaar 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 Makelaar tot stand gekomen huurovereenkomst.
5. De in dit artikel opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet en/of bewuste roekeloosheid van Makelaar.
6. 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 Makelaar in het voorkomende geval te verstrekken uitkering, voor zover Makelaar hiervoor verzekerd is.
7. Indien Makelaar niet verzekerd is als bedoeld in het vorige lid is de aansprakelijkheid van Makelaar te allen tijde beperkt tot tweemaal de hoogte van de door Makelaar aan Opdrachtgever voor haar werkzaamheden en/of diensten in rekening gebrachte en/of te brengen courtage.
8. Makelaar is niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele schade en/of gebreken aan de woning die bij de aanvaarding door opdrachtgever van de woning aanwezig is. Het is aan Opdrachtgever zelf de woning te controleren op eventuele schade en/of gebreken en zo nodig de verhuurder daarop aan te spreken.
9. Indien Opdrachtgever een eventuele vordering jegens Makelaar niet binnen 1 jaar na het ontdekken/ontstaan van de schade in rechte aanhangig heeft gemaakt, komt deze rechtsvordering na het verstrijken van het jaar te vervallen.

## **Artikel 13: Betaling (voorschot)**

1. Tenzij anders overeengekomen dient Opdrachtgever al hetgeen hij aan Makelaar verschuldigd is te betalen binnen 8 dagen na factuurdatum, doch niet later dan ingangsdatum huurovereenkomst. Deze termijn geldt als fatale termijn. Bij niet tijdige betaling:
  - a. zal Opdrachtgever aan Makelaar een vertragingsrente 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 Makelaar te zijn gemaand, ter zake van buitengerechtelijke kosten minimaal verschuldigd zijn 15% van de som van de hoofdsom en de vertragingsrente met een minimum van € 40,00;
2. Al hetgeen Opdrachtgever aan Makelaar verschuldigd is wordt door Opdrachtgever tijdig voldaan zonder enig beroep op korting, opschorting, verrekening of ongedaan making.
3. Ter keuze van Makelaar 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 Makelaar 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 Makelaar 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.

**Artikel 14: Faillissement, beschikkingsonbevoegdheid e.d.**

1. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorwaarden wordt de tussen Opdrachtgever en Makelaar 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 executoriale beslaglegging wordt getroffen;
  - d. onder curatele of onder bewind wordt gesteld;
  - e. anderszins de beschikkingsbevoegdheid 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.

**Artikel 15: Bevoegde rechter, toepasselijk recht**

1. Op de tussen Makelaar 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 Makelaar, 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 Makelaar is gevestigd.