Algemene Voorwaarden voor Opdrachtgevers

Rotterdam Rental Service (RRS)

Inhoudsopgave

- Hoofdstuk 1: Algemeen
- Hoofdstuk 2: Verhuurbemiddeling
- Hoofdstuk 3: Beheer

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 1. Definities 1.1. In deze algemene voorwaarden worden de volgende begrippen met hoofdletters gebruikt:

- **Bedrijf:** Een rechtspersoon of natuurlijke persoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- **Consument:** Een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- **Opdrachtgever:** Een natuurlijke persoon of rechtspersoon die met RRS een Overeenkomst aangaat of wenst aan te gaan.
- **Overeenkomst:** De overeenkomst tussen RRS en de Opdrachtgever voor verhuurbemiddeling of verhuurbemiddeling en beheer.
- **Partijen:** RRS en de Opdrachtgever gezamenlijk.
- **Rotterdam Rental Service (RRS):** Rotterdam Rental Service B.V., gevestigd aan Parklaan 3, Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 42213835, btw-identificatienummer NL870208512B01.
- **Schriftelijk:** Via e-mail of op papier.
- **Toegangsmiddelen:** Sleutels, toegangscodes of andere middelen die toegang geven tot de Woonruimte.
- **Woonruimte:** De woning waarop de Overeenkomst betrekking heeft.

1.2. Tenzij anders aangegeven, omvatten begrippen in het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa.

Artikel 2. Toepasselijkheid 2.1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen van RRS en Overeenkomsten met Opdrachtgevers. 2.2. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn alleen geldig als deze uitdrukkelijk Schriftelijk zijn overeengekomen. 2.3. Inkoop- of andere voorwaarden van de Opdrachtgever worden nadrukkelijk van de hand gewezen. 2.4. Indien een bepaling nietig is of wordt vernietigd, blijven de overige bepalingen volledig van kracht. 2.5. RRS heeft het recht deze voorwaarden te wijzigen. Wijzigingen worden minimaal twee maanden voor inwerkingtreding Schriftelijk gecommuniceerd.

Artikel 3. Aanbod en Overeenkomst 3.1. Aanbiedingen van RRS zijn vrijblijvend. 3.2. De Overeenkomst komt tot stand zodra beide Partijen de opdracht Schriftelijk hebben bevestigd.

Artikel 4. Uitvoering van de Overeenkomst 4.1. RRS voert alle werkzaamheden uit als inspanningsverbintenis en streeft naar zorgvuldigheid en kwaliteit. 4.2. RRS kan derden inschakelen zonder voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever.

Artikel 5. Betaling 5.1. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum te worden voldaan, tenzij Schriftelijk anders overeengekomen. 5.2. Bij te late betaling gelden de wettelijke regels voor rente, aanmaning en buitengerechtelijke incassokosten, met inachtneming van de regels die voor Consumenten gelden. 5.3. Verrekening met door RRS namens de Opdrachtgever ontvangen gelden vindt uitsluitend plaats voor zover daarvoor een rechtsgeldige grondslag en toereikende machtiging bestaan. 5.4. RRS is niet verplicht om niet-ontvangen huur aan de Opdrachtgever voor te financieren. Een betalingsachterstand van de huurder blijft in beginsel voor rekening en risico van de Opdrachtgever als verhuurder.

Artikel 6. Aansprakelijkheid 6.1. RRS voert haar werkzaamheden met de zorg van een redelijk bekwaam en redelijk handelend dienstverlener uit. RRS is niet zonder meer aansprakelijk voor tekortkomingen van de huurder, de verhuurder of door hen ingeschakelde derden. 6.2. Voor zover wettelijk toegestaan is aansprakelijkheid voor indirecte schade, waaronder gevolgschade en gederfde inkomsten, uitgesloten. 6.3. Voor zover wettelijk toegestaan is de aansprakelijkheid van RRS beperkt tot het voor de betreffende opdracht gefactureerde bedrag, met een maximum van drie maanden kale huur. 6.4. Deze beperkingen gelden niet voor aansprakelijkheid die op grond van dwingend recht niet kan worden uitgesloten, waaronder schade door opzet of bewuste roekeloosheid van de leiding van RRS.

HOOFDSTUK 2: VERHUURBEMIDDELING

Artikel 7. Verplichtingen van de Opdrachtgever 7.1. De Opdrachtgever verklaart bevoegd te zijn om de Woonruimte te verhuren en over de benodigde toestemmingen en vergunningen te beschikken. 7.2. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor:

- Het beschikbaar stellen van een geldig energielabel;
- Het beschikbaar stellen van een geldig WWS-puntentellingsrapport van de desbetreffende woning.
- Het afdragen van belastingen;
- Het informeren van derden zoals verzekeraars of hypotheekverstrekkers.

Artikel 8. Courtage 8.1. De overeengekomen courtage, de berekeningsgrondslag, het moment van verschuldigdheid en eventuele minimumvergoeding worden vastgelegd in de afzonderlijke bemiddelingsovereenkomst. 8.2. Tenzij Schriftelijk anders overeengekomen, is courtage verschuldigd zodra door bemiddeling van RRS een rechtsgeldige huurovereenkomst tot stand komt. Een latere beëindiging leidt niet automatisch tot terugbetaling van reeds rechtsgeldig verdiende courtage. 8.3. Indien de opdracht vóór het sluiten van een huurovereenkomst wordt beëindigd, worden eventuele kosten en vergoedingen uitsluitend in rekening gebracht voor zover deze rechtsgeldig zijn overeengekomen en wettelijk zijn toegestaan.

Artikel 9. Positie van RRS 9.1. RRS is geen contractspartij in de huurovereenkomst; de Opdrachtgever blijft de verhuurder.

HOOFDSTUK 3: BEHEER

Artikel 10. Looptijd en Opzegging 10.1. De looptijd en opzegregeling volgen in de eerste plaats uit de afzonderlijke beheerovereenkomst. Indien daarin geen andere looptijd is vastgelegd, geldt een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een initiële looptijd van zes maanden, voor zover wettelijk toegestaan. 10.2. Na de initiële looptijd kan Schriftelijk worden opgezegd met een opzegtermijn van één kalendermaand, tenzij de overeenkomst of dwingend recht anders bepaalt. 10.3. Een beëindiging laat reeds ontstane betalingsverplichtingen en een zorgvuldige overdracht van het beheer onverlet.

Artikel 11. Beheerwerkzaamheden 11.1. Financieel beheer omvat:

- Het innen van huur;
- Het maandelijks verrekenen van bedragen. 11.2. Technisch beheer omvat:
- Het coördineren van onderhoud;
- Spoedreparaties tot €250 exclusief btw zonder voorafgaande toestemming.

Artikel 12. Kosten en Noodgevallen 12.1. In noodsituaties mag RRS noodzakelijke maatregelen treffen zonder voorafgaande toestemming. 12.2. Kosten voor onderhoud worden, waar mogelijk, verhaald op de huurder.

Artikel 13. Vrijwaring 13.1. De Opdrachtgever vrijwaart RRS, voor zover wettelijk toegestaan, voor aanspraken van derden die rechtstreeks voortvloeien uit een aan de Opdrachtgever toe te rekenen schending van diens verplichtingen als verhuurder, waaronder het ontbreken van noodzakelijke toestemmingen of onjuiste woninginformatie. De vrijwaring geldt niet voor zover de aanspraak het gevolg is van een aan RRS toe te rekenen tekortkoming.

Artikel 14. Toepasselijk recht en Bevoegde rechter 14.1. Op de Overeenkomst en deze voorwaarden is Nederlands recht van toepassing, met behoud van toepasselijke dwingendrechtelijke bescherming. 14.2. Geschillen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter. Voor zover wettelijk toegestaan kunnen zakelijke Partijen Schriftelijk een bevoegde rechter in Rotterdam overeenkomen.

Artikel 15. Overdracht van Rechten en Plichten 15.1. De Opdrachtgever is niet gerechtigd zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van RRS rechten of verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan derden.

Artikel 16. Klachten en Geschillen 16.1. Klachten over de uitgevoerde werkzaamheden dienen binnen 14 dagen na ontdekking Schriftelijk bij RRS te worden gemeld. 16.2. RRS zal zich inspannen om klachten naar tevredenheid op te lossen. 16.3. Indien een geschil niet onderling kan worden opgelost, kan dit worden voorgelegd aan de bevoegde rechter zoals beschreven in artikel 14.2.

Artikel 17. Privacy en Gegevensbescherming 17.1. RRS verwerkt persoonsgegevens overeenkomstig de toepasselijke privacywetgeving. De actuele privacyverklaring is via de website van RRS beschikbaar. 17.2. Persoonsgegevens worden verwerkt voor zover daarvoor een geldige rechtsgrond bestaat, onder meer voor de uitvoering van de Overeenkomst, screening, communicatie, administratie en wettelijke verplichtingen. 17.3.

Partijen wisselen uitsluitend persoonsgegevens uit die noodzakelijk zijn voor het betreffende doel en nemen passende beveiligingsmaatregelen. Indien de rollen van partijen dit vereisen, worden afzonderlijke privacy- of verwerkersafspraken gemaakt.

Artikel 18. Wijzigingen en Aanvullingen 18.1. RRS behoudt zich het recht voor deze algemene voorwaarden te wijzigen. Wijzigingen worden ten minste twee maanden van tevoren Schriftelijk aangekondigd. 18.2. Indien de Opdrachtgever niet akkoord gaat met een ingrijpende wijziging, heeft deze het recht de Overeenkomst te beëindigen vóór de inwerkingtreding van de gewijzigde voorwaarden.

Artikel 19. Verplichtingen van de Opdrachtgever bij Beheer 19.1. De Opdrachtgever dient RRS te voorzien van alle noodzakelijke informatie voor een goede uitvoering van het beheer. 19.2. De Opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat de Woonruimte voldoet aan alle wettelijke vereisten en dat noodzakelijke vergunningen aanwezig zijn.

Artikel 20. Noodreparaties 20.1. RRS heeft het recht om in geval van nood zonder voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever noodzakelijke reparaties uit te laten voeren. 20.2. De kosten van dergelijke reparaties worden aan de Opdrachtgever doorberekend, tenzij deze verhaalbaar zijn op de huurder.

Artikel 21. Termijn van Verrekening 21.1. RRS streeft ernaar daadwerkelijk ontvangen huurbetalingen, na verrekening van overeengekomen kosten en eventuele rechtmatige inhoudingen, in de eerste week van de daaropvolgende maand door te betalen. Doorbetaling vindt uiterlijk binnen 15 werkdagen na ontvangst plaats, behoudens gerechtvaardigde uitzonderingen zoals ontbrekende betaalgegevens, een betwiste betaling of een bankstoring. 21.2. RRS verstrekt een overzicht van de ontvangen bedragen en verrekeningen. 21.3. Eventuele fouten worden na constatering zo spoedig mogelijk onderzocht en waar nodig gecorrigeerd. RRS staat niet garant voor tijdige betaling door huurders.

Artikel 22. Eindafrekening 22.1. Bij beëindiging van de beheerovereenkomst stelt RRS een eindafrekening op waarin alle openstaande bedragen worden verrekend. 22.2. De eindafrekening wordt binnen 30 dagen na beëindiging van de Overeenkomst aan de Opdrachtgever verstrekt.

Artikel 23. Overmacht 23.1. RRS is niet aansprakelijk voor vertragingen of het niet uitvoeren van werkzaamheden als gevolg van overmachtssituaties, waaronder maar niet beperkt tot natuurrampen, pandemieën, en storingen in communicatiemiddelen. 23.2. In geval van overmacht zal RRS de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk informeren.

Artikel 24. Geschillencommissie 24.1. Partijen kunnen er gezamenlijk voor kiezen om geschillen voor te leggen aan een onafhankelijke geschillencommissie voordat deze aan de rechter worden voorgelegd. 24.2. De kosten voor de geschillencommissie worden evenredig verdeeld, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 25. Eindinspectie 25.1. RRS voert een eindinspectie uit indien deze dienst onderdeel is van de overeengekomen opdracht of afzonderlijk is besteld. De bevindingen worden zo mogelijk schriftelijk en met foto's vastgelegd. 25.2. RRS rapporteert geconstateerde schade of gebreken aan de Opdrachtgever. De juridische beoordeling en het

verhalen van schade op de huurder blijven de verantwoordelijkheid van de verhuurder, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

Artikel 26. Archivering 26.1. RRS bewaart fiscale administratie gedurende de toepasselijke wettelijke bewaartermijn, in beginsel zeven jaar. Voor andere documenten en persoonsgegevens gelden de relevante wettelijke verplichtingen en noodzakelijke bewaartermijnen. 26.2. Na afloop van de toepasselijke bewaartermijn worden gegevens verwijderd of geanonimiseerd, tenzij een wettelijke grondslag voor langere bewaring bestaat.

Artikel 27. Intellectuele Eigendom 27.1. Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot door RRS opgestelde documenten en werkwijzen blijven eigendom van RRS. 27.2. Het is de Opdrachtgever niet toegestaan deze materialen zonder voorafgaande toestemming van RRS te gebruiken of te verspreiden.

Artikel 28. Toegangsmiddelen 28.1. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het verstrekken van alle noodzakelijke Toegangsmiddelen aan RRS. 28.2. Bij verlies of schade aan Toegangsmiddelen stelt RRS de Opdrachtgever hiervan direct op de hoogte.

Artikel 29. Overname van Beheer 29.1. Indien de Opdrachtgever ervoor kiest het beheer aan een derde over te dragen, zal RRS volledige medewerking verlenen aan de overdracht. 29.2. Eventuele kosten voor overdracht van documentatie of Toegangsmiddelen worden in rekening gebracht bij de Opdrachtgever.

Artikel 30. Evaluatie 30.1. Partijen kunnen de dienstverlening periodiek evalueren. Een jaarlijkse formele evaluatie is uitsluitend inbegrepen indien dit in de beheerovereenkomst is afgesproken. 30.2. Eventuele verbeterpunten worden in onderling overleg besproken.

Artikel 31. Slotbepalingen 31.1. Situaties waarin deze algemene voorwaarden niet voorzien, worden beoordeeld in overleg tussen Partijen. 31.2. Indien bepalingen uit deze voorwaarden strijdig blijken te zijn met dwingend recht, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht.

Artikel 32. Inwerkingtreding 32.1. Deze herziene algemene voorwaarden gelden voor nieuwe opdrachten vanaf de datum waarop zij vóór of bij het sluiten van de Overeenkomst aan de Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld en rechtsgeldig van toepassing worden verklaard. 32.2. Voor bestaande overeenkomsten blijven eerder overeengekomen voorwaarden gelden, tenzij partijen rechtsgeldig anders overeenkomen. 32.3. De toepasselijke versie wordt bij de opdrachtbevestiging vastgelegd.

HOOFDSTUK 4: EXTRA SERVICES

Artikel 33. Extra Services

33.1. Naast de verhuurbemiddeling en beheerdiensten biedt Rotterdam Rental Service (RRS) de mogelijkheid om losse diensten toe te voegen aan uw verhuurpakket. Deze diensten omvatten:

- Check-in/check-out: €300,- per huurperiode.
- Huurovereenkomst opstellen: €300,- per overeenkomst.
- Extra tussentijdse inspectie: €175,- per inspectie.

33.2. Het afnemen van losse diensten vindt plaats op basis van een aanvullende overeenkomst tussen Partijen.

Artikel 34. Verhuur Pakketten

34.1. Verhuurders kunnen kiezen uit de volgende verhuurpakketten:

1. **All-in Verhuurservices**
    - Volledig zorgeloos pakket: alles wordt geregeld van marketing en onderhandelingen tot technisch beheer en jaarlijkse inspecties.
    - Prijs: 8% van de maandelijkse huur (exclusief 21% btw).
2. **Slimme Bemiddeling**
    - Gericht op gemak en professionaliteit: marketing, screening, en contractopstelling inbegrepen.
    - Prijs: 7% courtage over 12 maanden bruto huur (exclusief 21% btw).
3. **Gratis Verhuur**
    - Promotie bij onze aanhuurklanten zonder kosten. U betaalt alleen voor extra services zoals contractopstelling (€300).
    - Prijs: Gratis.

Artikel 35. Verantwoordelijkheden van de Verhuurder

35.1. De verhuurder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor:

- De algehele staat van de Woonruimte;
- Het naleven van wettelijke verplichtingen ten aanzien van de verhuur;
- Het informeren van derden, zoals verzekeraars of hypotheekverstrekkers, over de verhuur.

35.2. De verhuurder vrijwaart RRS voor eventuele aansprakelijkheden die voortvloeien uit het gebruik van de extra services of verhuurpakketten, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid door RRS.

Artikel 36. Algemene Voorwaarden

36.1. Op extra services en verhuurpakketten zijn deze algemene voorwaarden van toepassing, tenzij Schriftelijk anders overeengekomen. 36.2. Voor klachten en geschillen gelden de artikelen 14 en 16, met behoud van de wettelijke rechten van Consumenten.

Artikel 37. Aansprakelijkheid en Beperking

37.1. RRS is niet aansprakelijk voor indirecte schade of gevolgschade als gevolg van het afnemen van de extra services of verhuurpakketten. 37.2. De aansprakelijkheid van RRS is beperkt tot het factuurbedrag van de specifieke dienst, met een maximum van drie maanden kale huur.

Artikel 38. Inwerkingtreding

38.1. De bepalingen over extra services en verhuurpakketten gelden uitsluitend wanneer deze vóór of bij de opdracht rechtsgeldig van toepassing zijn verklaard. 38.2. De specifieke diensten, prijzen en eventuele afwijkingen worden bevestigd in de afzonderlijke opdracht of aanvullende overeenkomst.