



1. Definities

- 1.1 In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:
Vastgoedmanager: Vastgoedmanager B.V., gevestigd te Urk aan Het Spijk 18a (8321 WT) met KVK-nummer 71358021, leverancier van de dienst(en) als genoemd in artikel 1.2;
- 1.2 Wederpartij: de natuurlijke- of rechtspersoon waarmee Vastgoedmanager B.V. de overeenkomst heeft gesloten, dan wel degene die gebruik maakt van haar diensten.
- 1.3 Dienst: de door Vastgoedmanager te verlenen diensten, met betrekking tot vastgoedbeheer in de breedste zin van het woord, waaronder in ieder geval maar niet beperkt tot; administratief en technisch beheer en verhuur van vastgoed alsmede de bemiddeling daarin, een en ander zoals overeengekomen in de Overeenkomst
- 1.4 Overeenkomst: de tussen Vastgoedmanager en wederpartij aangegane overeenkomst tot dienstverlening waarop onderhavige algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- 1.5 Algemene voorwaarden: onderhavige algemene voorwaarden van Vastgoedmanager

2. Toepasselijkheid / uitvoering

- 2.1 Op alle aanbiedingen, offertes, overeenkomsten en leveringen van Vastgoedmanager, met betrekking tot de aangeboden diensten, zijn onderhavige algemene voorwaarden van toepassing.
- 2.2 Wederpartij die met toepassing van de onderhavige algemene voorwaarden een overeenkomst heeft gesloten met Vastgoedmanager, stemt in met de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op nadere dan wel aanvullende overeenkomsten tussen hem en Vastgoedmanager waarbij de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden niet nader (uitdrukkelijk) is ingeroepen.
- 2.3 In het geval onderhavige algemene voorwaarden en de overeenkomst onderling tegenstrijdige voorwaarden bevatten, dienen de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden te prevaleren.
- 2.4 De toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van wederpartij wordt door Vastgoedmanager uitdrukkelijk van de hand gewezen. De overeenkomst - tezamen met onderhavige algemene voorwaarden - geven de volledige afspraken weer tussen wederpartij en Vastgoedmanager met betrekking tot de dienstverlening waarvoor de overeenkomst is gesloten. Alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken of gedane voorstellen ter zake komen te vervallen.
- 2.5 Indien een of meerdere bepalingen in deze algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze algemene voorwaarden bepaalde volledig van toepassing. Vastgoedmanager en wederpartij zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.

3. Aanbiedingen / totstandkoming overeenkomst

- 3.1 Alle aanbiedingen gedaan door Vastgoedmanager, in welke vorm dan ook en gebaseerd op levering onder normale omstandigheden, zijn voor Vastgoedmanager vrijblijvend, tenzij deze een termijn van aanvaarding bevatten.
- 3.2 Wederpartij is slechts aan de offerte gebonden indien de aanvaarding hiervan door wederpartij schriftelijk wordt bevestigd binnen de aangegeven termijn.
- 3.3 De overeenkomst komt tot stand door ondertekening dan wel de feitelijke uitvoering van de overeenkomst door wederpartij en Vastgoedmanager.
- 3.4 Vastgoedmanager heeft het recht, zonder opgave van reden(en), wederpartij te weigeren.

4. Aard en omvang van de overeenkomst

- 4.1 Voor de aard en omvang van de overeenkomst is de opdrachtbevestiging, en bij gebreke daarvan de aanbieding van Vastgoedmanager bindend. Als ook een aanbieding ontbreekt, zijn partijen vrij de aard en omvang van de overeenkomst op andere wijze te bewijzen.
- 4.2 De overeenkomst omvat alleen de levering van die diensten die daarin uitdrukkelijk zijn overeengekomen.
- 4.3 Aan enige afwijking van of aanvulling op de aard en omvang van de overeenkomst zoals omschreven in de opdrachtbevestiging, en bij gebreke daarvan van de aanbieding van Vastgoedmanager, dan wel zoals deze anderszins aanvankelijk is overeengekomen, is Vastgoedmanager niet gebonden, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk tussen partijen overeengekomen, dan wel Vastgoedmanager van diens aanvaarding van een dergelijke afwijking of aanvulling blijkt geeft door naar wederpartij toe daadwerkelijk een begin van uitvoering van die wijziging of aanvulling te maken.
- 4.4 Indien een afwijking of aanvulling op de aard en omvang van de overeenkomst zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel is overeengekomen, is Vastgoedmanager gerechtigd de overeengekomen prijs, wijze van levering en levertijd, alsmede andere onderdelen van de overeenkomst aan te passen aan de overeengekomen wijzigingen.

Indien een dergelijke aanvulling of afwijking leidt tot een langere levertijd, is Vastgoedmanager in geen geval aansprakelijk voor boetes en/of schade wegens termijnoverschrijding.

5. Uitvoering van de overeenkomst

- 5.1 Vastgoedmanager zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen uitvoeren en is daarbij gerechtigd derden in te schakelen.
- 5.2 Wederpartij draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan Vastgoedmanager aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan wederpartij redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan Vastgoedmanager worden verstrekt. Bij niet-tijdige verstrekking van de gegevens is Vastgoedmanager gerechtigd de uitvoering van haar dienstverlening op te schorten.
- 5.3 Wederpartij verleent Vastgoedmanager volmacht tot het verrichten van de volgende werkzaamheden namens en ten behoeve van wederpartij: het afsluiten van technische contracten ten behoeve van werkzaamheden en/of onderhoud aan bovengenoemd registergoed; het maken van afspraken met derden ten behoeve van bovengenoemd registergoed; het bestellen dan wel verschaffen van toegangssleutels het betreffende onroerend goed.
- 5.4 Voor zover de dienstverlening tot beheer strekt, zal Vastgoedmanager als beheerder in spoedeisende gevallen gemachtigd zijn tot het treffen van de noodzakelijke maatregelen, met dien verstande dat opdrachtgever daarover zo spoedig mogelijk wordt ingelicht.
- 5.5 Extra werkzaamheden die in opdracht van de Wederpartij door Vastgoedmanager worden uitgevoerd, maar die niet in de Opdracht tot dienstverlening zijn weergegeven of nader gespecificeerd zullen door Vastgoedmanager aan Opdrachtgever worden doorbelast door het aantal uren dat zij aan de extra werkzaamheden heeft besteed, te vermenigvuldigen met het alsdan binnen zijn organisatie gehanteerde uurtarief voor de betreffende medewerker(s).
- 5.6 Onder extra werkzaamheden zoals bedoeld in het vorige lid, kunnen onder andere worden verstaan (maar zijn niet uitsluitend): aanvragen van offertes, werkzaamheden met betrekking tot het voldoen aan de informatieplicht energiebesparing, afhandeling van verzekering/schade, werkzaamheden die betrekking hebben op uitbreiding of vernieuwing van het pand buiten het reguliere onderhoud, afhandeling uitzettingsprocedures, onderhandeling over en incassering van betalingsafspraken die niet als zodanig in de huurovereenkomst zijn overeengekomen, werkzaamheden t.b.v. budgettering/financiering, aanlevering stukken t.b.v. verkoop en/of financiering, of de afhandeling met verkoper/ontwikkelaar in geval van nieuwbouw.

6. Telefonische bereikbaarheid

- 6.1 Vastgoedmanager draagt zorg voor de telefonische bereikbaarheid voor de periode van maandag tot en met vrijdag tussen 8.00 uur en 17.00 uur.
- 6.2 Storingen in het telefoonnet van de betrokken telecommunicatie maatschappij(en), uitval van de elektriciteit en andere storingen die buiten de macht van Vastgoedmanager liggen, kunnen aan Vastgoedmanager niet worden toegerekend.
- 6.3 Vastgoedmanager zal benodigd onderhoud van vaste verbindingen buiten de periodes genoemd in lid 1 van dit artikel (laten) verrichten, behalve in het geval van storingen of uitval binnen de periodes genoemd in lid 1. Uitval of onbereikbaarheid van vaste verbindingen als gevolg van redelijkerwijs benodigd onderhoud kan niet aan Vastgoedmanager worden toegerekend.

7. Gegevens en verplichtingen wederpartij

- 7.1 Wederpartij is gehouden Vastgoedmanager onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden, van welke aard ook, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst van belang kunnen zijn.
- 7.2 Wederpartij staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de door of namens hem aan Vastgoedmanager ter beschikking gestelde gegevens en bescheiden, ook indien deze van derden afkomstig zijn.
- 7.3 Wederpartij is gehouden Vastgoedmanager direct schriftelijk op de hoogte te stellen indien zich voor de overeenkomst relevante wijzigingen in haar ondernemings- en/of rechtsvorm voordoen. Dat geldt in ieder geval indien een meerderheid van de aandelen wordt overgedragen dan wel de zeggenschap over het bedrijf van Wederpartij anderszins wijzigt, een juridische fusie of splitsing van haar heeft plaats gevonden of een substantieel gedeelte van haar vermogen wordt overgedragen aan (een) derde(n).
- 7.4 Indien zich een van de in artikel 7.3 genoemde situaties voordoet, en er geen overeenstemming wordt bereikt tussen Vastgoedmanager en de nieuwe eigenaar over de voortzetting van de overeenkomst, heeft Vastgoedmanager het recht om de overeenkomst te beëindigen.



7.5. Indien sprake is van een overeenkomst tot dienstverlening inzake verhuur, staat Wederpartij er voor in dat zowel de verzekeraar als de hypothecaire geldverstrekker over de verhuur zijn ingelicht en daarmee instemmen. Wederpartij staat er voor in dat de door en namens hem afgesloten verzekeringen aansluiten op en afgestemd zijn op verhuur van het onroerend goed. Indien gestoffeerd/gemeubileerd wordt verhuurd betreft dit niet alleen de opstalverzekering maar eveneens de inboedelverzekering.

8. Wijzigingen in de overeenkomst

8.1 Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat het voor een behoorlijke uitvoering van de overeenkomst noodzakelijk is de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst aanpassen.

8.2 Afwijkingen van de overeenkomst, de algemene voorwaarden en eventuele aanvullende afspraken, toezeggingen of mededelingen gemaakt of gedaan door of namens Vastgoedmanager zijn slechts geldig, indien en voor zover zij schriftelijk tussen Vastgoedmanager en wederpartij zijn overeengekomen.

8.3 Indien de wijziging van of aanvulling op de overeenkomst financiële en/of kwalitatieve consequenties heeft zal Vastgoedmanager de wederpartij hierover van tevoren inlichten.

9. Prijs

9.1 Partijen kunnen bij het tot stand komen van de overeenkomst een vaste prijs afspreken voor de uit te voeren diensten.

9.2 Wanneer geen vaste prijs wordt afgesproken, zal de prijs worden vastgesteld op basis van de overeengekomen provisie in de Opdracht tot dienstverlening.

9.3 De vergoeding voor de door Vastgoedmanager te leveren dienst wordt bij het sluiten van de overeenkomst aan wederpartij kenbaar gemaakt.

9.4 Waar in de Overeenkomst wordt gesproken over 'bruto huursom' wordt daarmee bedoeld het totaal van: de door de huurder(s), pachter(s) of andere gebruiker(s) betaalde dan wel te betalen bedragen voor het enkel genot van de onroerende zaak, exclusief de omzetbelasting indien van toepassing en, de door de huurder(s), pachter(s) of andere gebruiker(s) betaalde dan wel te betalen bedragen uit hoofde van de overige periodieke verplichtingen wegens leveringen en diensten, exclusief de omzetbelasting indien van toepassing. Bij gebreke van daadwerkelijke betalingen kunnen als maatstaf worden genomen: de verschuldigde bedragen of de naar redelijke maatstaven verschuldigd te achten bedragen. Alle kosten worden indien mogelijk verrekend met de huur.

9.4 De overeengekomen provisie voor Vastgoedmanager wordt doorbelast aan Wederpartij o.b.v. gefactureerde / geprolongeerde huur.

9.5 De prijzen van Vastgoedmanager kunnen gewijzigd worden. Van een verhoging wordt wederpartij tijdig op de hoogte gebracht. Indien dit bezwarend is treden partijen in overleg over de verhoging.

9.6 Prijzen in aanbiedingen en overeenkomsten worden tenzij anders aangegeven, weergegeven in Euro en exclusief btw.

10. Betaling

10.1 De kosten van de dienstverlening die door de wederpartij aan Vastgoedmanager ingevolge de Overeenkomst verschuldigd zijn, worden maandelijks gefactureerd en zo mogelijk verrekend met de door Vastgoedmanager ten behoeve van de Wederpartij geïncasseerde bedragen. De verschuldigdheid van de kosten, is geenszins afhankelijk van de mogelijkheid van Vastgoedmanager om bedragen ten behoeve van de Wederpartij te incasseren. Indien er geen mogelijkheid tot verrekening is, kan Vastgoedmanager een factuur sturen aan Wederpartij ter zake de verschuldigde kosten van dienstverlening. Een factuur heeft een betalingstermijn van veertien dagen.

10.2 Bij niet tijdige betaling is wederpartij van rechtswege in verzuim. Vanaf dit moment is Wederpartij naast het verschuldigde factuurbedrag de wettelijke handelsrente verschuldigd over dit bedrag en is Wederpartij gehouden tot volledige vergoeding van zowel buitengerechtelijke- als gerechtelijke incassokosten, een en ander zoals bepaald in artikel 11.

10.3 Daarnaast heeft Vastgoedmanager het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling te beëindigen of op te schorten, onverminderd het recht van Vastgoedmanager vergoeding te verlangen voor eventuele schade die hierdoor is ontstaan.

10.4 De door de wederpartij gedane betalingen strekken steeds ter voldoening van alle verschuldigde rente en kosten en vervolgens van opeisbare facturen die het langst openstaan.

10.5 De vordering tot betaling is direct opeisbaar in geval wederpartij in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, op hem de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen van toepassing wordt verklaard, zijn of haar onderneming geheel of gedeeltelijk liquideert, dan wel algeheel beslag op het vermogen van wederpartij wordt gelegd.

11. Buitengerechtelijke- en gerechtelijke kosten

Alle kosten die worden gemaakt ter inning van enig door opdrachtgever verschuldigd bedrag, zowel buitengerechtelijk als gerechtelijk, komen voor rekening van opdrachtgever. De hoogte van de buitengerechtelijke kosten wordt berekend aan de hand van het Besluit vergoeding voor Buitengerechtelijke Incassokosten.

12. Klachten

12.1 Klachten over de door Vastgoedmanager verrichte werkzaamheden of dienstverlening dienen door wederpartij binnen 8 dagen na ontdekking, maar uiterlijk binnen 14 dagen na voltooiing van de betreffende werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld aan Vastgoedmanager. Klachten die te laat worden ingediend kunnen niet in behandeling worden genomen.

12.2 Een ingediende klacht ontheft wederpartij niet van zijn verplichtingen neergelegd in de overeenkomst en geeft wederpartij geen recht om zijn verplichtingen uit de overeenkomst op te schorten.

12.3 De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat Vastgoedmanager in staat wordt gesteld zo adequaat mogelijk te reageren.

12.4 Indien een klacht gegrond is zal Vastgoedmanager de werkzaamheden alsnog verrichten zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor wederpartij aantoonbaar betekenisloos is geworden. Dit laatste dient door wederpartij schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.

12.5 Indien het alsnog verrichten van de werkzaamheden niet meer mogelijk of betekenisloos is, kan een evenredig deel van het honorarium worden kwijtgescholden.

13. Geheimhouding

13.1 Elk der partijen garandeert dat alle van de andere partij ontvangen gegevens waarvan men weet of behoort te weten dat deze van vertrouwelijke aard zijn, geheim blijven, tenzij een wettelijke plicht openbaarmaking van die gegevens gebiedt. De partij die vertrouwelijke gegevens ontvangt, zal deze slechts gebruiken voor het doel waarvoor deze verstrekt zijn. Gegevens worden in ieder geval als vertrouwelijk beschouwd indien deze door één der partijen als zodanig zijn aangeduid.

13.2 Onder vertrouwelijke gegevens valt niet informatie die reeds openbaar was op het moment dat deze ter kennis kwam van de ontvangende partij of die naderhand openbaar is geworden of die de ontvangende partij van een derde heeft gekregen zonder dat daarbij een geheimhoudingsplicht is opgelegd, of deze derde daartoe verplicht was.

13.3 We verwijzen u naar onze website voor de privacyverklaring <https://www.devastgoedmanager.nl/privacyverklaring/>

14. Persoonsgegevens

14.1 In het kader van haar dienstverlening zoals neergelegd in de overeenkomst verwerkt Vastgoedmanager in opdracht van wederpartij persoonsgegevens die door wederpartij of een derde aan haar worden aangeleverd, waarbij Vastgoedmanager als verwerker en wederpartij als verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de AVG worden aangemerkt.

14.2 Vastgoedmanager en wederpartij houden zich bij de uitvoering van de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van de verwerking van de persoonsgegevens zoals genoemd in lid 1 van dit artikel.

15. Aansprakelijkheid

15.1 Vastgoedmanager is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade van wederpartij of derden, waaronder mede begrepen gevolgschade, gederfde omzet en winst, verlies van (administratieve)gegevens dan wel schade wegens openbaarmaking daarvan evenals immateriële schade.

15.2 In het geval van dienstverlening tot verhuur, is Vastgoedmanager niet aansprakelijk voor de wijze waarop een huurder zijn verplichtingen als huurder nakomt, waaronder begrepen (doch niet beperkt tot) de nakoming van financiële verplichtingen en de wijze van gebruik van het gehuurde.

15.3 Wederpartij vrijwaart Vastgoedmanager voor alle aanspraken van derden, ter zake van vergoeding van schade, kosten of rente, verband houdende met deze overeenkomst en/of de dienst.



- 15.4 De vorige leden van dit artikel zijn niet van toepassing indien en voor zover de schade is veroorzaakt door opzet en/of grove schuld aan de zijde van Vastgoedmanager
- 15.5 De aansprakelijkheid van Vastgoedmanager is beperkt tot de kosten die over maximaal een jaar verschuldigd zijn en in ieder geval beperkt tot maximaal het bedrag dat in het voorkomende geval door de aansprakelijkheidsverzekering van Vastgoedmanager wordt uitgekeerd.
- 15.6 Voor zover in de overeenkomst of algemene voorwaarden niet anders is bepaald, vervallen de vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens Vastgoedmanager die verband houden met of voortvloeien uit de verplichtingen uit de overeenkomst, een jaar nadat wederpartij bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

16. Overmacht

- 16.1 Vastgoedmanager is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, wanneer zij daartoe gehinderd wordt als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan haar schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt.
- 16.2 Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan, naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop wederpartij geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor Vastgoedmanager niet in staat is de verplichtingen na te komen.
- 16.3 Partijen kunnen gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien deze periode langer duurt dan twee maanden is ieder der partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.

17. Duur en beëindiging

- 17.1 De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur zoals vermeld in die overeenkomst. De overeenkomst wordt vervolgens, zonder opzegging, steeds stilzwijgend verlengd voor dezelfde periode.
- 17.2 Tenzij anders overeengekomen, kan de overeenkomst door wederpartij worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes (6) maanden, welke opzegging zonder redenen en motivering mag plaatsvinden. De opzegging van wederpartij is pas definitief wanneer deze door Vastgoedmanager is bevestigd.
- 17.3 Indien één der partijen niet behoorlijk of niet binnen een gestelde termijn voldoet aan enige verplichting die uit de overeenkomst voortvloeit is de andere partij gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat de ontbindende partij schadelijkt is.
- 17.4 In geval van ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in artikel 10.3, treedt het verzuim in nadat 14 dagen zijn verstreken, te rekenen vanaf het moment dat de wederpartij in gebreke is gesteld, en nakoming gedurende deze periode is uitgebleven.

18. Niet overname personeel

Wederpartij zal gedurende de looptijd van de overeenkomst alsmede tot één jaar na beëindiging daarvan, op geen enkele wijze, behoudens nadat goed zakelijk overleg heeft plaatsgehad met Vastgoedmanager en Vastgoedmanager schriftelijk hiermee heeft ingestemd, medewerkers van Vastgoedmanager in dienst nemen, dan wel anderszins, direct of indirect, voor zich laten werken.

19. Overige bepalingen

- 19.1 Op alle overeenkomsten tussen Vastgoedmanager en wederpartij waarop deze algemene voorwaarden geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn, is Nederlands recht van toepassing.
- 19.2 Alle geschillen die verband houden met de overeenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn worden bij uitsluiting van iedere andere rechter in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank binnen wiens arrondissement Vastgoedmanager gevestigd is, onverminderd het recht van Vastgoedmanager om wederpartij volgens de gewone regels van het recht bevoegde rechter te dagen