Algemene voorwaarden M&G Housing B.V.

ARTIKEL 1. | DEFINITIES

In deze algemene voorwaarden worden de volgende termen, steeds met hoofdletter beginnend, in de navolgende betekenis gebruikt.

1. M&G Housing: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid M&G Housing B.V., de gebruiker van deze algemene voorwaarden, gevestigd aan Henisstraat 2B, 6215 KK te Maastricht, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer 74284215.
2. Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon met wie M&G Housing een Overeenkomst heeft gesloten of beoogt te sluiten.
3. Consument: een Opdrachtgever, natuurlijk persoon, handelend voor doeleinden die buiten zijn beroeps- of bedrijfsactiviteiten vallen.
4. Partijen: M&G Housing en de Opdrachtgever gezamenlijk.
5. Overeenkomst: iedere overeenkomst tussen Partijen in het kader waarvan M&G Housing zich jegens de Opdrachtgever heeft verbonden tot het verlenen van Diensten.
6. Diensten: de in het kader van de Overeenkomst door M&G Housing te verlenen diensten, waaronder niet-limitatief bedoeld en in de meest ruime zin des woords, begrepen kunnen zijn, verhuurbemiddeling, (ondersteuning bij) de verkoop van vastgoed, aankoopbegeleiding, commercieel, technisch en financieel beheer met betrekking tot de verhuur van woonruimte, en adviesverlening met betrekking tot bijvoorbeeld huurprijzen/WWS-berekeningen, aankoop- en verkoopprijzen van vastgoed, het inschatten van de markthuur en de daaraan verbonden kansen en risico's, al dan niet uitmondend in een Schriftelijk adviesrapport.
7. Beheerovereenkomst: een Overeenkomst in het kader waarvan M&G Housing zich jegens de Opdrachtgever voor bepaalde of onbepaalde tijd heeft verbonden tot commercieel, technisch en/of financieel beheer met betrekking tot één of meerdere vastgoedobjecten.
8. Aanbod: een aan de Opdrachtgever gericht voorstel van M&G Housing met de strekking om door aanvaarding daarvan door de Opdrachtgever een Overeenkomst tot stand te brengen, waaronder, doch niet uitsluitend, begrepen kan zijn, een offerte van M&G Housing, een door M&G Housing opgemaakt en door Partijen te ondertekenen contract, maar ook een mondeling aanbod van M&G Housing.
9. Schriftelijk: zowel communicatie op schrift als communicatie per e-mail.

ARTIKEL 2. | ALGEMENE BEPALINGEN

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elk Aanbod, iedere Overeenkomst en alle daaruit tussen Partijen voortvloeiende rechtsverhoudingen.
2. De toepasselijkheid van de eventuele algemene voorwaarden van de Opdrachtgever, onder welke benaming dan ook aangeduid, wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.
3. Van het bepaalde in deze algemene voorwaarden kan uitsluitend uitdrukkelijk en Schriftelijk worden afgeweken, zoals middels een vermelding in een Schriftelijk Aanbod. Indien en voor zover hetgeen Partijen uitdrukkelijk en Schriftelijk zijn overeengekomen, afwijkt van het bepaalde in deze algemene voorwaarden, geldt hetgeen Partijen uitdrukkelijk en Schriftelijk zijn overeengekomen.
4. Vernietiging of nietigheid van één of meer van de bepalingen uit deze algemene voorwaarden of de Overeenkomst als zodanig, laat de geldigheid van de overige bedingen onverlet. In een voorkomend geval zijn Partijen verplicht in onderling overleg te treden teneinde een vervangende regeling te treffen ten aanzien van het aangetaste beding. Daarbij wordt zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling in acht genomen.

ARTIKEL 3. | AANBOD EN TOTSTANDKOMING VAN OVEREENKOMSTEN

1. Elk Aanbod is vrijblijvend, ook in geval door M&G Housing is aangegeven dat het Aanbod voor slechts een bepaalde tijd geldig is.
2. De Opdrachtgever kan geen rechten ontlenen aan een Aanbod dat is gebaseerd op door de Opdrachtgever verstrekte onjuiste of onvolledige gegevens.
3. Voorts kan de Opdrachtgever geen rechten ontlenen aan een Aanbod dat een kennelijke fout of vergissing bevat.
4. Iedere Overeenkomst komt, onverminderd het bepaalde in lid 1, tot stand op het moment dat de Opdrachtgever het Aanbod, op de eventueel daartoe door M&G Housing aangewezen wijze, heeft aanvaard.
5. Indien M&G Housing de Opdrachtgever, naar aanleiding van een mondeling gesloten Overeenkomst, een Schriftelijke bevestiging daarvan verstrekt, wordt geacht dat deze bevestiging de Overeenkomst juist en volledig weergeeft, tenzij de Opdrachtgever ter zake binnen twee werkdagen na ontvangst van de bevestiging Schriftelijk bij M&G Housing heeft geklaagd.
6. Indien de Opdrachtgever de Overeenkomst (mede) op naam van een andere natuurlijke of rechtspersoon sluit, verklaart hij door het aangaan van de Overeenkomst daartoe bevoegd te zijn. De Opdrachtgever is naast deze (rechts)persoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit die Overeenkomst.

ARTIKEL 4. | VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. De Opdrachtgever is steeds verantwoordelijk voor de tijdige, juiste en volledige aanlevering van alle gegevens en documenten die voor de opzet of uitvoering van de Overeenkomst noodzakelijk zijn, op de eventueel daartoe door M&G Housing aangewezen wijze. Hieronder vallen, indien gelet op de aard van de Diensten relevant, de wettelijk verplichte documenten, waaronder een geldig energielabel, tenzij het vastgoedobject van deze verplichting is uitgezonderd. Zonder energielabel is verkoop of verhuur van het vastgoedobject niet toegestaan. Daarnaast is de Opdrachtgever gehouden om, ter bevordering van een zorgvuldig en efficiënt verloop van de Diensten, aanvullende informatie en documentatie te verstrekken, zoals, doch niet uitsluitend, plattegronden, eigendomsinformatie, aktes van levering en relevante vergunningen. Onder tijdig wordt verstaan binnen de door M&G Housing aangezegde of vermelde termijnen, dan wel bij gebreke van een dergelijke aanzegging of vermelding, steeds zo spoedig mogelijk als redelijkerwijs voor de uitvoering van de Overeenkomst is vereist. De informatievoorziening en de juistheid en volledigheid daarvan komen volledig voor rekening en risico van de Opdrachtgever. M&G Housing is nimmer aansprakelijk voor schade ontstaan doordat hij is uitgegaan van door de Opdrachtgever verstrekte onjuiste of onvolledige gegevens, of doordat gegevens niet, niet op de juiste wijze of niet tijdig aan M&G Housing zijn verstrekt.
2. Wijzigingen in gegevens van de Opdrachtgever die zich na totstandkoming van de Overeenkomst voordoen, dienen zo spoedig mogelijk aan M&G Housing te worden doorgegeven. M&G Housing is nimmer aansprakelijk voor schade ontstaan doordat de Opdrachtgever M&G Housing niet onverwijld van een wijziging in zijn gegevens mededeling heeft gedaan.
3. De Opdrachtgever dient M&G Housing steeds alle voor de uitvoering van de Overeenkomst vereiste medewerking te verlenen. De Opdrachtgever verleent M&G Housing reeds bij voorbaat alle bevoegdheden en autorisaties, welke bevoegdheden en autorisaties nodig zijn voor een deugdelijke uitvoering van de Overeenkomst, zoals wat betreft toegang tot het vastgoedobject of de vastgoedobjecten waarop de Diensten in het kader van een Beheerovereenkomst betreffende technisch beheer betrekking hebben. Indien en voor zover de uitvoering van het eventuele technische beheer op locatie van (de) vorenbedoelde object(en) geschiedt, dienen de door M&G Housing tewerkgestelde personen op die locatie kosteloos gebruik te kunnen maken van alle daar aanwezige en door hen in redelijkheid gewenste zaken en voorzieningen.
4. Indien in het kader van een Beheerovereenkomst uitdrukkelijk en Schriftelijk is overeengekomen dat de woonruimte in gestoffeerde staat wordt opgeleverd, dient de stoffering in redelijke staat van onderhoud te verkeren. De Opdrachtgever is volledig verantwoordelijk voor de staat van deze inrichting.
5. Indien een Beheerovereenkomst geen financieel beheer betreft, is de Opdrachtgever zelf verantwoordelijk voor het volledige financiële beheer. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: het doorvoeren en communiceren van huurprijsverhogingen, het controleren van huurbetalingen, het informeren van huurders over wijzigingen in betalingen en het verstrekken van eindafrekeningen met betrekking tot gas, water, elektra en servicekosten.

ARTIKEL 5. | BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR COMMERCIEEL BEHEER

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op Beheerovereenkomsten indien en voor zover zij betrekking hebben op commercieel beheer.
2. Tenzij uitdrukkelijk en Schriftelijk anders is overeengekomen, omvat commercieel beheer:
   a) het, na overleg met en na toestemming van de Opdrachtgever, vaststellen van de verhuurprijs van de woning;
   b) het door M&G Housing voeren van alle communicatie met de huurder;
   c) het contact onderhouden met externe partijen om zaken rondom woonruimte te kunnen regelen en faciliteren;
   d) het voor de komst en na het vertrek van huurders controleren van de woning op mogelijke schade aan de woning en/of de zich daarin bevindende inventaris, waarbij de inventaris wordt vastgesteld tijdens de opname van de woning. De Opdrachtgever dient zorg te dragen voor een zo compleet mogelijke inventarisatielijst en/of toelichting voor M&G Housing. Tijdens de sleuteloverdracht wordt een inspectierapport opgesteld, waarbij foto's worden gemaakt van de gehele inventaris. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de aanwezige inventaris. M&G Housing is niet aansprakelijk voor geschillen over de inventaris tussen huurder en Opdrachtgever;
   e) het, in geval door een derde schade aan of in de woning en/of aan de inventaris is veroorzaakt, waaronder mede begrepen zoekraken daarvan, zo spoedig mogelijk na vaststelling van die schade, na en in overleg met de Opdrachtgever, zorg (doen) dragen voor een volledig herstel daarvan en zich inspannen om de kosten daarvan op de veroorzaker(s) te (doen) verhalen;
   f) het voeren van een zorgvuldig sleutelbeheer van de woning;
   g) het voeren van een volledige administratie en noodzakelijke planning met betrekking tot de verhuur en/of het gebruik van de woning;
   h) het, indien nodig, na afloop van iedere verhuring zorgdragen voor het schoonmaken van de woning, waarvan de kosten geheel en onverkort voor rekening van de betreffende huurders/gebruikers zullen zijn, mits het de verantwoordelijkheid van de huurder betreft, waarbij M&G Housing instaat voor de goede uitvoering van de alsdan uitgevoerde schoonmaakbeurt;
   i) het ervoor zorgen dat na elke inspectie de woonruimte wordt afgesloten en dat de verlichting is uitgeschakeld, en bij een niet-opvolgende verhuring van ten minste vijf werkdagen de thermostaat en koelkast/diepvries op een minimale temperatuur instellen.

ARTIKEL 6. | BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR TECHNISCH BEHEER

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op Beheerovereenkomsten indien en voor zover zij betrekking hebben op technisch beheer.
2. Tenzij uitdrukkelijk en Schriftelijk anders is overeengekomen, omvat technisch beheer:
   a) het, indien nodig, verrichten van klein onderhoud en reparaties aan de woning, onverschillig of de woning al dan niet in gebruik is, waarbij onder deze Diensten, die in principe in eigen beheer door M&G Housing zullen worden uitgevoerd, – niet-limitatief – onder meer wordt verstaan het verhelpen van lekkages, de vervanging van gebroken of verloren sleutels, reparatie van defecte deur- of vensterssloten en ander klein ongemak;
   b) het minimaal eenmaal per kwartaal controleren van de status van onderhoud en, waar nodig, het ondernemen van actie om geconstateerde problemen aan te pakken, waarbij deze controle uitsluitend ziet op gezamenlijke ruimtes, openbare ruimtes, buitenruimte en/of voorgevel, aangezien M&G Housing de woonruimte niet mag betreden;
   c) het begeleiden van de jaarlijkse controles van cv-installaties en andere installaties en, waar mogelijk, aanwezig zijn bij extra controlemomenten;
   d) het faciliteren van het gebruik door huurders van het beheersysteem van M&G Housing waardoor een dossier kan worden opgebouwd van gebreken en/of andere relevante onderdelen tijdens de huurperiode;
   e) het jaarlijks controleren van de woning op groot onderhoud en het doorgeven van meldingen van noodzakelijk groot onderhoud aan de Opdrachtgever, waarbij de Opdrachtgever zelf verantwoordelijk is voor de uitvoering daarvan en M&G Housing enkel een meldplicht heeft;
   f) het, indien de Opdrachtgever dit wenst, uitvoeren of managen van groot onderhoud, waarbij de extra gemaakte uren tegen het uitdrukkelijk en Schriftelijk overeengekomen uurtarief, dan wel bij gebreke daarvan, het gebruikelijke daarvoor op dat moment door M&G Housing gehanteerde uurtarief, aan de Opdrachtgever worden doorbelast.
3. M&G Housing is gerechtigd om tot het uitdrukkelijk en Schriftelijk overeengekomen mandaatbedrag, zonder afzonderlijke toestemming van de Opdrachtgever, reparaties en klein onderhoud uit te laten voeren door externe partijen.
4. Reparaties en klein onderhoud vinden niet eerder plaats dan na toestemming van de Opdrachtgever indien op voorhand duidelijk is dat de werkzaamheden het mandaatbedrag zullen overschrijden.
5. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat de werkzaamheden het mandaatbedrag overschrijden en dit redelijkerwijs niet op voorhand te voorzien was, is M&G Housing niet verantwoordelijk voor deze overschrijding en komen de daarmee gemoeide kosten volledig voor rekening van de Opdrachtgever.
6. M&G Housing zal de Opdrachtgever, waar mogelijk vooraf, informeren over de werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande kosten. Indien voorafgaande informatieverstrekking niet mogelijk is wegens urgentie, zal deze informatie uiterlijk binnen twee werkdagen na uitvoering van de betreffende werkzaamheden worden verstrekt.
7. Facturen van externe partijen zullen in de regel door M&G Housing worden ontvangen en gecontroleerd op juistheid. Na controle worden de facturen doorgestuurd naar de Opdrachtgever. De Opdrachtgever is te allen tijde verantwoordelijk voor de betaling van de facturen van externe partijen binnen de daarvoor geldende betalingstermijn.
8. Externe partijen factureren in beginsel rechtstreeks aan de Opdrachtgever. Slechts in uitzonderingsgevallen kan M&G Housing facturen voorschieten teneinde het proces te vereenvoudigen. In een dergelijk geval blijft de Opdrachtgever volledig verantwoordelijk voor de uiteindelijke betaling van deze kosten.
9. M&G Housing bemiddelt slechts tussen de Opdrachtgever en externe partijen dan wel sluit namens de Opdrachtgever een overeenkomst met externe partijen, zonder aansprakelijk te zijn voor schade als gevolg van fouten of tekortkomingen van externe partijen.
10. M&G Housing is nimmer aansprakelijk voor facturen van externe partijen, ongeacht de tenaamstelling en/of inhoud van de betreffende facturen.

ARTIKEL 7. | BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR FINANCIEEL BEHEER

1. Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op Beheerovereenkomsten indien en voor zover zij betrekking hebben op financieel beheer.
2. Tenzij uitdrukkelijk en Schriftelijk anders is overeengekomen, omvat financieel beheer:
   a) het zorgen voor een tijdige controle van de huurbetalingen per maand en het voeren van een zorgvuldige administratie;
   b) het, na ontvangst van de huurbetalingen van de huurder(s), in de eerste week van de nieuwe maand doorbetalen van de huur aan de Opdrachtgever;
   c) het in geval van betalingsachterstanden op adequate en zorgvuldige wijze benaderen van de huurder(s) om tot betaling over te gaan en het ondernemen van alle noodzakelijke stappen om betaling te bewerkstelligen;
   d) het doorbelasten van kosten van externe partijen, waaronder mede begrepen juridische kosten, die worden gemaakt om huurpenningen terug te vorderen, aan de huurder, waarbij de Opdrachtgever aansprakelijk is voor deze kosten indien doorbelasting aan de huurder onverhoopt niet mogelijk blijkt;
   e) het jaarlijks informeren van de Opdrachtgever over mogelijke huurprijsverhogingen en, in overleg met de Opdrachtgever, het ondernemen van verdere acties ter zake, alsmede het informeren van de huurder(s) over de door te voeren huurprijsverhoging;
   f) het uitsluiten van het verstrekken van afrekeningen met betrekking tot gas, elektra, water en servicekosten binnen het financieel beheer.

ARTIKEL 8. | DUUR, OPZEGGING EN ANNULERING VAN OVEREENKOMSTEN

1. De Overeenkomst eindigt door volbrenging van de Diensten, tenzij de Overeenkomst een Beheerovereenkomst betreft.
2. Onder volbrenging van Diensten als bedoeld in het vorige lid wordt in geval van verhuurbemiddeling, (ondersteuning bij) de verkoop van vastgoed en aankoopbegeleiding verstaan: het moment waarop het pand verhuurd c.q. onvoorwaardelijk ver- of gekocht is.
3. Een Beheerovereenkomst wordt geacht voor onbepaalde tijd te zijn aangegaan, tenzij uitdrukkelijk en Schriftelijk een bepaalde looptijd is overeengekomen.
4. Een Beheerovereenkomst die voor een bepaalde looptijd is aangegaan, wordt na verstrijken van die looptijd stilzwijgend verlengd voor onbepaalde tijd, tenzij de Beheerovereenkomst conform het bepaalde in de volgende leden tijdig is opgezegd.
5. Een Beheerovereenkomst eindigt door Schriftelijke opzegging, doch niet eerder dan dat de eventuele bepaalde looptijd is verstreken en met inachtneming van de relevante opzegtermijn als bedoeld in het volgende lid.
6. Indien de Opdrachtgever de Beheerovereenkomst opzegt, geschiedt dit met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Indien M&G Housing opzegt, geschiedt dit met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
7. In afwijking van het bepaalde in de vorige leden eindigt een Beheerovereenkomst tussentijds indien de Opdrachtgever de woning verkoopt. De Beheerovereenkomst eindigt in dat geval van rechtswege op de datum van de juridische eigendomsoverdracht.
8. Tenzij uitdrukkelijk en Schriftelijk andere afspraken zijn gemaakt omtrent annulering van de Overeenkomst door de Opdrachtgever, geldt dat als de Opdrachtgever overgaat tot tussentijdse annulering van de Overeenkomst dan wel de in het kader van een Beheerovereenkomst toepasselijke opzegtermijn niet respecteert, M&G Housing gerechtigd is vergoeding te vorderen van winstderving ten gevolge van de annulering ontstaan, met dien verstande dat dit de dwingende wettelijke rechten van de Consumenten onverlet laat.

ARTIKEL 9. | BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR AANKOOPBEGELEIDING

1. De Opdrachtgever is de uitdrukkelijk en Schriftelijk overeengekomen courtage volledig aan M&G Housing verschuldigd indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst een koopovereenkomst wordt gesloten waarbij M&G Housing heeft bemiddeld, geadviseerd en/of op enigerlei wijze betrokken is geweest.
2. De Opdrachtgever is eveneens de volledige courtage aan M&G Housing verschuldigd indien een koopovereenkomst tot stand komt nadat de Overeenkomst om welke reden dan ook tussentijds is geëindigd, maar:
   a) de koopovereenkomst tot stand komt als gevolg van de door M&G Housing verrichte Diensten, of
   b) de Opdrachtgever gedurende de looptijd van de Overeenkomst buiten M&G Housing om met derden onderhandelingen heeft gevoerd die leiden tot de totstandkoming van de koopovereenkomst.

ARTIKEL 10. | DERDEN

1. M&G Housing is bevoegd om de uitvoering van de Diensten geheel of gedeeltelijk over te laten aan derden. De artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet op de Overeenkomst van toepassing.
2. Deze algemene voorwaarden zijn mede bedongen ten behoeve van de eventuele derden als bedoeld in het vorige lid. Derhalve kunnen deze derden, voor zover het recht op nakoming van de betreffende bedingen naar hun aard of strekking niet uitsluitend voorbehouden kan zijn aan M&G Housing, jegens de Opdrachtgever een beroep doen op de bepalingen van deze algemene voorwaarden als ware zij, in plaats van M&G Housing, zelf partij bij de Overeenkomst.
3. Het is mogelijk dat de derden die eventueel door M&G Housing bij de uitvoering van de Overeenkomst worden betrokken, hun aansprakelijkheid ter zake willen beperken. M&G Housing gaat ervan uit, en bedingt zo nodig bij deze, dat de met hem gesloten Overeenkomst de bevoegdheid inhoudt om een dergelijke aansprakelijkheidsbeperking mede namens de Opdrachtgever te aanvaarden.

ARTIKEL 11. | TERMIJNEN

1. M&G Housing spant zich in om de eventueel tussen Partijen overeengekomen uitvoeringstermijnen na te komen, echter betreffen deze termijnen nimmer fatale termijnen. Het verzuim van M&G Housing treedt niet eerder in dan nadat de Opdrachtgever M&G Housing Schriftelijk in gebreke heeft gesteld, in welke ingebrekestelling een redelijke termijn is vermeld waarbinnen M&G Housing de betreffende verbintenis alsnog kan nakomen en de nakoming na verstrijken van de laatstbedoelde termijn nog steeds is uitgebleven.
2. Indien M&G Housing voor de uitvoering van de Overeenkomst afhankelijk is van door de Opdrachtgever te verstrekken gegevens of anderszins te verrichten inspanningen, en deze gegevens niet tijdig worden aangeleverd c.q. deze inspanningen niet tijdig worden verricht, is M&G Housing gerechtigd de uitvoering c.q. levering op te schorten voor de duur van de vertraging.
3. Verzuim van M&G Housing biedt de Opdrachtgever slechts recht op ontbinding van dat gedeelte van de Overeenkomst waarop het verzuim betrekking heeft, voor zover dit het verzuim redelijkerwijs rechtvaardigt, doch nimmer recht op aanvullende of vervangende schadevergoeding.

ARTIKEL 12. | OVERMACHT

1. M&G Housing is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting uit de Overeenkomst indien en voor zolang hij daartoe gehinderd wordt door een omstandigheid die hem krachtens de wet, een rechtshandeling of de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen niet kan worden toegerekend (overmacht). Onder overmacht wordt verstaan elke van de wil van M&G Housing onafhankelijke c.q. onvoorzienbare omstandigheid waardoor (tijdige) nakoming van de Overeenkomst onmogelijk is.
2. Voor zover de overmachtssituatie de nakoming van de Overeenkomst blijvend onmogelijk maakt, zijn Partijen gerechtigd de Overeenkomst, voor dat gedeelte waarop de overmacht betrekking heeft, met onmiddellijke ingang te ontbinden.
3. Indien M&G Housing bij het intreden van de overmachtssituatie reeds gedeeltelijk aan zijn verplichtingen heeft voldaan, of slechts gedeeltelijk aan zijn verplichtingen kan voldoen, is hij gerechtigd het reeds uitgevoerde gedeelte, respectievelijk nog uitvoerbare gedeelte van de Overeenkomst afzonderlijk aan de Opdrachtgever in rekening te brengen als ware er sprake van een zelfstandige Overeenkomst.
4. Schade als gevolg van overmacht komt, onverminderd toepassing van het vorige lid, nimmer voor vergoeding in aanmerking.

ARTIKEL 13. | OPSCHORTING EN ONTBINDING

1. M&G Housing is bevoegd de (verdere) uitvoering van de Overeenkomst op te schorten indien en voor zolang de Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst (waaronder het bepaalde in deze algemene voorwaarden aldus mede begrepen).
2. M&G Housing is bevoegd de Overeenkomst met directe ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de Opdrachtgever zijn verplichtingen uit de Overeenkomst niet, niet tijdig of niet volledig nakomt. Indien de nakoming van de verplichtingen van de Opdrachtgever ten aanzien waarvan hij tekortschiet, niet blijvend onmogelijk is, ontstaat de bevoegdheid tot ontbinding pas nadat de Opdrachtgever Schriftelijk door M&G Housing in gebreke is gesteld, in welke ingebrekestelling een redelijke termijn is vermeld waarbinnen de Opdrachtgever zijn verplichtingen (alsnog) kan nakomen en de nakoming na verstrijken van de laatstbedoelde termijn nog steeds is uitgebleven. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet indien M&G Housing uit een mededeling van de Opdrachtgever moet afleiden dat de Opdrachtgever blijvend in de nakoming zal tekortschieten, in welk geval een ingebrekestelling dan ook zinloos is en de ontbinding zonder ingebrekestelling kan geschieden.
3. Het bepaalde in de vorige twee leden geldt tenzij de tekortkoming van de Opdrachtgever, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze opschorting c.q. ontbinding met haar gevolgen redelijkerwijs niet rechtvaardigt.
4. M&G Housing is gerechtigd om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de Opdrachtgever in staat van faillissement verkeert, enig beslag op zijn goederen is gelegd of anderszins niet vrijelijk over zijn vermogen kan beschikken.
5. Voorts is M&G Housing gerechtigd de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de Overeenkomst onmogelijk is of ongewijzigde instandhouding daarvan in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd.
6. De Opdrachtgever maakt nimmer aanspraak op enige vorm van schadevergoeding in verband met het door M&G Housing op grond van dit artikel uitgeoefende opschortings- en/of ontbindingsrecht.
7. Indien de grond die tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst heeft geleid, aan de Opdrachtgever kan worden toegerekend (wat slechts in geval van lid 5 niet altijd zo hoeft te zijn), maakt M&G Housing jegens de Opdrachtgever aanspraak op vergoeding van de eventuele schade die M&G Housing dientengevolge lijdt.
8. Indien M&G Housing de Overeenkomst op grond van dit artikel ontbindt, zijn alle eventuele nog openstaande vorderingen op de Opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.

ARTIKEL 14. | PRIJZEN EN BETALINGEN

1. Het Aanbod vermeldt een zo nauwkeurig mogelijke opgave van de prijsfactoren, waaronder, doch niet uitsluitend, begrepen kunnen zijn, een vaste prijs, een aanvullend bedrag (fee) indien de uitvoering van de Diensten langer duurt dan vooraf voorzien, een uurtarief, een percentage van de koopsom bij verkoop en een percentage van de huurprijs bij verhuur.
2. Tenzij door M&G Housing uitdrukkelijk en Schriftelijk anders is vermeld, zijn alle door M&G Housing vermelde en door de Opdrachtgever aan M&G Housing verschuldigde bedragen exclusief btw, met dien verstande dat een Aanbod gericht aan Consumenten deze bedragen (mede) inclusief btw vermeldt.
3. Behoudens tegenbewijs van de Opdrachtgever is - in geval van een uurtarief - de administratie van M&G Housing bepalend voor de vaststelling van de gewerkte uren.
4. M&G Housing is gerechtigd de overeengekomen tarieven in het kader van een Beheerovereenkomst jaarlijks per 1 januari te wijzigen. De Opdrachtgever dient in dat geval in ieder geval in te stemmen met een verhoging van de prijs en kosten voor zover die verhoging wordt vastgesteld aan de hand van de navolgende indexeringsclausule: de verhoging wordt vastgesteld door de laatst geldende prijzen en kosten te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller is het indexcijfer dat geldt voor de maand oktober voorafgaande aan de verhoging en waarvan de noemer is het indexcijfer dat geldt voor de maand oktober van het daaraan voorafgaande jaar. De indexcijfers betreffen de prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie (CPI), alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
5. Voorts is M&G Housing gerechtigd de overeengekomen tarieven in het kader van een Beheerovereenkomst te wijzigen door daarvan uiterlijk vier maanden vóór inwerkingtreding Schriftelijk mededeling aan de Opdrachtgever te doen zodat de Opdrachtgever nog ruime gelegenheid heeft om de Beheerovereenkomst op reguliere wijze op te zeggen indien hij niet met de tariefswijziging wenst in te stemmen. Vorenstaande geldt met dien verstande dat een tariefswijziging niet in werking treedt voordat de eventuele bepaalde looptijd van de Beheerovereenkomst is verstreken.
6. Betalingen door de Opdrachtgever aan M&G Housing te voldoen, dienen, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, te geschieden middels overboeking, binnen 30 dagen na factuurdatum, op de voor het overige op de factuur van M&G Housing voorgeschreven wijze. In het kader van financieel beheer, maar ook anderszins, is M&G Housing gerechtigd de vorderingen van M&G Housing op de Opdrachtgever te verrekenen met de vorderingen die de Opdrachtgever op M&G Housing heeft.
7. De Opdrachtgever is steeds gehouden te betalen zonder beroep op opschorting of verrekening, behoudens voor zover de wet daaraan ten behoeve van de Consument, dwingend in de weg staat.
8. M&G Housing is gerechtigd de eventueel aan de Opdrachtgever toekomende facturen uitsluitend per e-mail aan hem beschikbaar te stellen.
9. Indien de Opdrachtgever in staat van faillissement verkeert, (voorlopige) surseance van betaling heeft aangevraagd, enig beslag op zijn goederen is gelegd of in gevallen waarin de Opdrachtgever anderszins niet vrijelijk over zijn vermogen kan beschikken, zijn de vorderingen van M&G Housing op de Opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.
10. Indien tijdige betaling achterwege blijft, treedt het verzuim van de Opdrachtgever van rechtswege in. Vanaf de dag dat het verzuim van de Opdrachtgever intreedt, is de Opdrachtgever over het openstaande bedrag een rente van 2% per maand verschuldigd, waarbij een gedeelte van een maand als een volledige maand wordt aangemerkt. In afwijking van de vorige zin geldt, indien de Opdrachtgever een Consument is, dat verzuim eerst intreedt nadat de Consument na het intreden van de vervaldatum een Schriftelijke aanmaning heeft ontvangen waarbij hem een termijn van veertien dagen wordt gegund om de betaling alsnog te verrichten, en betaling binnen die termijn is uitgebleven. In dat geval is de Consument vanaf de dag na het verstrijken van deze termijn de wettelijke rente verschuldigd over het openstaande bedrag.
11. Alle redelijke kosten, zoals gerechtelijke, buitengerechtelijke en executiekosten, gemaakt ter verkrijging van door de Opdrachtgever verschuldigde bedragen, komen voor rekening van de Opdrachtgever.

ARTIKEL 15. | AANSPRAKELIJKHEID EN VRIJWARING

1. M&G Housing is nimmer verder dan bemiddelaar partij bij eventuele verbintenissen tussen de Opdrachtgever en derden, waaronder mede begrepen verkopers, verhuurders, huurders, kopers en andere betrokken partijen. De Opdrachtgever en deze derden gaan dergelijke verbintenissen voor eigen rekening en risico aan. M&G Housing is derhalve niet aansprakelijk voor de wijze waarop deze derden hun verplichtingen al dan niet nakomen. De Opdrachtgever zal zich dienaangaande rechtstreeks tot de betreffende derde wenden en vrijwaart M&G Housing voor alle aanspraken wegens schade van de Opdrachtgever, verkoper, verhuurder, huurder, koper of derden in welke vorm dan ook.
2. M&G Housing verleent de overeengekomen Diensten naar beste inzicht en vermogen en volgens de eisen die aan een bekwaam vakgenoot mogen worden gesteld. Voor zover de aard en/of strekking van de betreffende verbintenis daaraan niet dwingend in de weg staat, verbindt M&G Housing zich uitsluitend tot een inspanningsverbintenis. Van een inspanningsverbintenis en niet van een resultaatverbintenis is in elk geval sprake bij het bemiddelen bij totstandkoming van huur- en koopovereenkomsten tussen de Opdrachtgever en (potentiële) huurders c.q. kopers, adviesverlening, begeleiding alsook andere dienstverlening ten aanzien waarvan M&G Housing de resultaten niet kan garanderen omdat M&G Housing daarvoor mede afhankelijk is van omstandigheden waarop hij geen of geen overwegende invloed kan uitoefenen.
3. M&G Housing voert huurderschecks naar beste inzicht en vermogen en met de zorgvuldigheid die van een redelijk handelend en bekwaam vakgenoot mag worden verwacht. M&G Housing kan echter niet garanderen dat met deze controles alle relevante informatie over (potentiële) huurders wordt achterhaald of vastgesteld. M&G Housing is dan ook niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit of verband houdt met omstandigheden met betrekking tot (potentiële) huurders die tijdens de huurderscheck niet zijn opgemerkt of vastgesteld.
4. M&G Housing is niet aansprakelijk voor de gevolgen van onjuistheden, onvolledigheden, nietigheden en/of vernietigbaarheden in koopovereenkomsten, huurovereenkomsten of andere relevante documenten, noch voor technische gebreken of onjuistheden in de aangekochte of verhuurde woning in de ruimste zin des woords.
5. In het kader van Beheerovereenkomsten en verhuurbemiddeling waarbij de Opdrachtgever als verhuurder optreedt of namens één of meerdere verhuurders handelt, staat de Opdrachtgever ervoor in dat ten aanzien van het vastgoedobject toestemming van de bank-/hypotheekverstrekker is verstrekt om dit object te verhuren. De Opdrachtgever vrijwaart M&G Housing van alle aanspraken van derden ter zake.
6. In het kader van Beheerovereenkomsten en verhuurbemiddeling waarbij de Opdrachtgever als verhuurder optreedt of namens één of meerdere verhuurders handelt, staat de Opdrachtgever in voor de nakoming van de bepalingen uit hoofde van de Wet Goed Verhuurderschap. De vaststelling van huurprijzen en punten van een vastgoedobject is de verantwoordelijkheid van de Opdrachtgever. Eventueel van overheidswege opgelegde dwangsommen en boetes in verband met overtreding van de Wet Goed Verhuurderschap met betrekking tot vastgoedobjecten die onderwerp zijn van de Overeenkomst, komen voor rekening van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever vrijwaart M&G Housing van alle aanspraken van derden ter zake.
7. De Opdrachtgever draagt de schade veroorzaakt door onjuistheden en onvolledigheden in de door de Opdrachtgever aan M&G Housing verstrekte gegevens, iedere andere tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de Opdrachtgever die uit de wet of de Overeenkomst voortvloeien, alsmede een andere omstandigheid die niet aan M&G Housing kan worden toegerekend.
8. M&G Housing draagt geen aansprakelijkheid voor het handelen dan wel nalaten van de Opdrachtgever zelf of derden, dat indirect of direct gebaseerd is op adviezen of aanbevelingen van M&G Housing, in welke vorm dan ook verstrekt.
9. Aansprakelijkheid van M&G Housing voor indirecte schade, gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen, verminderde goodwill, schade door bedrijfsstagnatie, schade als gevolg van aanspraken van afnemers van de Opdrachtgever, verminking of verlies van data, schade verband houdende met de inschakeling van door de Opdrachtgever aan M&G Housing voorgeschreven hulppersonen en alle andere vormen van schade dan genoemd in het volgende lid, uit welken hoofde dan ook, is uitgesloten.
10. De in deze algemene voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid van M&G Housing gelden niet indien de schade te wijten is aan opzet of bewuste roekeloosheid van M&G Housing. M&G Housing is, met inachtneming van de limitering als bedoeld in het volgende lid, uitsluitend aansprakelijk voor aan hem toerekenbare directe schade. Onder directe schade wordt uitsluitend verstaan:
    - redelijke kosten ter vaststelling van de oorzaak en de omvang van de schade, voor zover de vaststelling betrekking heeft op schade in de zin van deze algemene voorwaarden;
    - de eventuele redelijke kosten noodzakelijk om de gebrekkige prestatie van M&G Housing aan de Overeenkomst te laten beantwoorden;
    - redelijke kosten, gemaakt ter voorkoming of beperking van schade, voor zover Opdrachtgever aantoont dat deze kosten hebben geleid tot beperking van de directe schade als bedoeld in deze algemene voorwaarden.
11. In geval niettegenstaande de in deze algemene voorwaarden vervatte aansprakelijkheidsuitsluitingen enige aansprakelijkheid op M&G Housing mocht rusten, zal de aansprakelijkheid van M&G Housing beperkt zijn tot het alsnog deugdelijk uitvoeren van de gebrekkig verleende Diensten. Indien zodanig herstel niet mogelijk is of voor de Opdrachtgever aantoonbaar zinloos is, is de aansprakelijkheid van M&G Housing beperkt tot ten hoogste de factuurwaarde van de Overeenkomst, althans tot dat gedeelte van de Overeenkomst waarop de aansprakelijkheid van M&G Housing betrekking heeft, met dien verstande dat de aansprakelijkheid van M&G Housing in ieder geval te allen tijde beperkt is tot ten hoogste het bedrag dat op grond van de door M&G Housing afgesloten aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval daadwerkelijk wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eventuele eigen risico van M&G Housing dat volgens die verzekering toepassing vindt. In geval de Overeenkomst een langere doorlooptijd heeft dan 12 maanden, wordt voor de vaststelling van de factuurwaarde als bedoeld in de tweede zin van dit lid, uitsluitend de factuurwaarde over de laatste 12 maanden van de Overeenkomst als uitgangspunt genomen.
12. Een (rechts)vordering en klacht uit hoofde van een toerekenbare fout of tekortkoming van M&G Housing is niet ontvankelijk indien ter zake niet binnen 14 dagen nadat de fout of tekortkoming is ontdekt dan wel redelijkerwijs had moeten worden ontdekt, doch uiterlijk binnen 30 dagen na het verrichten van de betreffende prestatie door M&G Housing, Schriftelijk een klacht bij M&G Housing is ingediend.
13. De verjaringstermijn van alle rechtsvorderingen jegens M&G Housing bedraagt 12 maanden na ontstaan van die vordering, met dien verstande dat elk recht op schadevergoeding als verwerkt wordt aangemerkt indien 18 maanden zijn verstreken sinds het eindigen van de Overeenkomst en de rechtsvordering niet binnen die laatste termijn is ingesteld.
14. De Opdrachtgever vrijwaart M&G Housing van eventuele aanspraken van derden die in verband met de uitvoering van de Overeenkomst schade lijden en waarvan de oorzaak aan anderen dan M&G Housing toerekenbaar is. Indien M&G Housing uit dien hoofde door een derde mocht worden aangesproken, dan is de Opdrachtgever gehouden M&G Housing zowel buiten als in rechte bij te staan en onverwijld al hetgeen te doen dat van hem in dat geval redelijkerwijs verwacht mag worden. Mocht de Opdrachtgever in gebreke blijven in het nemen van adequate maatregelen, dan is M&G Housing, zonder ingebrekestelling, gerechtigd zelf daartoe over te gaan. Alle kosten en schade aan de zijde van M&G Housing en/of derden daardoor ontstaan, komen integraal voor rekening en risico van de Opdrachtgever.

ARTIKEL 16. | WIJZIGING VAN DE ALGEMENE VOORWAARDEN

1. M&G Housing is steeds gerechtigd deze algemene voorwaarden te wijzigen, met dien verstande dat een wijziging niet van toepassing is op lopende Overeenkomsten, tenzij de Overeenkomst een Beheerovereenkomst betreft dan wel de wijziging voor de Opdrachtgever niet nadelig is. Wijzigingen van deze algemene voorwaarden die voor de Opdrachtgever niet nadelig zijn, treden met onmiddellijke ingang in werking. Indien in het kader van een Beheerovereenkomst een wijziging van deze algemene voorwaarden plaatsvindt, ten nadele van de Opdrachtgever, vindt het bepaalde in het volgende lid toepassing.
2. Pas vanaf eventuele stilzwijgende verlenging van een Beheerovereenkomst zullen de ten nadele van de Opdrachtgever gewijzigde algemene voorwaarden van toepassing zijn, waarbij M&G Housing de Opdrachtgever uiterlijk twee maanden vóór inwerkingtreding daarvan, uitdrukkelijk en Schriftelijk van de gewijzigde algemene voorwaarden in kennis stelt. Indien de Beheerovereenkomst voor onbepaalde tijd is aangegaan of stilzwijgend verlengd, geldt de bevoegdheid van wijziging van de algemene voorwaarden voortdurend, doch tevens met inachtneming van de termijn en verdere eisen van bekendmaking zoals hiervoor bedoeld.

ARTIKEL 17. | SLOTBEPALINGEN

1. Op alle Overeenkomsten en alle daaruit tussen Partijen voortvloeiende rechtsverhoudingen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alvorens een eventueel beroep te doen op de rechter, zijn Partijen verplicht zich optimaal in te spannen om het geschil in onderling overleg te beslechten.
3. Uitsluitend de bevoegde rechter binnen het arrondissement van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht, wordt in eerste aanleg aangewezen om van eventuele gerechtelijke geschillen tussen Partijen kennis te nemen, onverminderd het recht van M&G Housing een andere volgens de wet bevoegde rechter aan te wijzen. Indien de Opdrachtgever een Consument is, is de Consument gerechtigd de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen binnen een maand nadat M&G Housing Schriftelijk heeft aangekondigd bij de door hem aangewezen rechter te willen procederen.
4. Indien deze algemene voorwaarden in meerdere talen beschikbaar zijn, is de Nederlandstalige versie van de onderhavige voorwaarden steeds bepalend voor de uitleg van de hierin opgenomen bedingen.