

ALGEMENE DEFINITIE

Functie van de "beheerder" Wonen023

- Binnen zijn bevoegdheden zorgdragen voor een optimalisatie van het rendement op lange termijn van het onroerend goed dat hij in beheer heeft.
- Definiëring van de daaruit voortvloeiende taken:
 - Advisering in beleidsmatige zaken zoals preventief onderhoud, huurprijzen, gedeeltelijke of gehele verkoop;
 - Het in goede staat van onderhoud (laten) houden van het beheerde met inachtneming van het door opdrachtgever in overleg met de beheerder verstrekte mandaat -; opdat het volgens zijn bestemming kan worden gebruikt;
 - Het verhuren overeenkomstig de door opdrachtgever te stellen voorwaarden
 - Het verrichten van alle met het voorgaande verbonden feitelijke en rechtshandelingen, die met opdrachtgever zijn overeengekomen.

KERNTAKEN

Kerntaken bij:

1. Onderhoud en technisch beheer
2. Financieel en administratief beheer
3. Onvoorziene omstandigheden

1 Onderhoud en technisch beheer

Tot de taak van de beheerder wordt ter zake onder meer gerekend:

- Het, naar maatstaven van goed beheer, inspecteren van de betreffende objecten;
- Het behandelen van meldingen van huurder van technische onvolkomenheden;
- Het verstrekken van onderhoudsopdrachten, c.q. het uitbesteden van onderhoudswerk, dat voor rekening van opdrachtgever komt. Tot een limietbedrag van maximaal € 250,00 per onderhoudsopdracht kan zulks geschieden zonder voorafgaand overleg met opdrachtgever; zijn de verwachte kosten hoger, dan zullen ter zake een of meerdere offertes met een daarbij behorend advies aan opdrachtgever worden voorgelegd. In spoedeisende gevallen is de beheerder gemachtigd tot het treffen van de noodzakelijke maatregelen, met dien verstande dat voor zover de kosten daarvan meer bedragen dan de genoemde limiet, opdrachtgever daarover terstond wordt

ingelicht, met zo nodig een uitvoerige toelichting op de ontstane situatie en de getroffen maatregelen;

- Het controleren van de uitgevoerde werkzaamheden en erop attent zijn, dat de aannemer de nota's voor uitgevoerd werk binnen redelijke termijn na de uitvoering van de opdracht indient;
- Het controleren van de betreffende onderhoudsnota's op prijs en uitvoering van de werkzaamheden in relatie tot de verstrekte opdracht;
- In het algemeen ervoor zorgdragen, dan wel erop toezien, dat de onderhoudswerkzaamheden alsmede de uit te voeren servicewerkzaamheden op verantwoorde wijze en tegen redelijke prijzen plaatsvinden. Ook op de uitvoering van de servicewerkzaamheden dient regelmatig controle te worden uitgeoefend;
- In het kader van zijn taak zal de beheerder tevens het toezicht en de controle uitoefenen op de naleving door de huurders van de bepalingen van de huurovereenkomst en de wijze waarop het gehuurde met aanhorigheden wordt gebruikt;
- Controle van leegstaande panden;
- Met betrekking tot alle genoemde werkzaamheden zal de beheerder de relevante stukken dienaangaande, zoals bestekken, offertes, goedkeuringsformulieren, inspectierapporten en dergelijke, gedurende de wettelijk voorgeschreven termijn in zijn archief bewaren.

2 Financieel en administratief beheer

- Tot de taak van de beheerder wordt ter zake onder meer gerekend:
- Het maandelijks verzorgen van de huurafrekening met verrekening van de ten laste van opdrachtgever komende uitgaven;
- Het administreren van de service- en energiekosten en het jaarlijks vervaardigen van de afrekening met de huurders van de werkelijke kosten ter zake van leveringen en diensten en de door de huurders betaalde voorschotbedragen;
- Het monitoren (in overleg met de eigenaar) van tijdige betaling van de huurvorderingen, de registratie en de verwerking van de huurbedragen, inclusief de eventuele vergoeding of voorschotbedragen voor service- en energiekosten, dan wel aanmaningen inzake achterstallige (huur)bedragen, alsmede het eventueel inschakelen van een incassobureau of een gerechtsdeurwaarder tot het nemen van gerechtelijke maatregelen.
- Het aanleggen en bijhouden van een administratie ten dienste van een verantwoord beheer, ook de verantwoordelijkheid ten aanzien van mutaties in de bestandsadministratie valt hieronder, zoals wijziging in huurprijzen, etc;
- Bij beëindiging van de huurovereenkomst de huurder aansprakelijk stellen voor eventueel geconstateerde schade, c.q. beschadigingen en/of vermissingen, met inbegrip van het (laten) verhalen van de daarmee gemoeide kosten op de (ex)huurder, c.q. verrekening daarvan met de eventueel betaalde waarborgsommen en verstrekte bankgaranties;
- Voorts in het algemeen het verrichten van al die administratieve handelingen welke in het kader van een goed beheer wenselijk of noodzakelijk worden geacht;
- Beheerder rapporteert periodiek aan opdrachtgever omtrent eventuele huurachterstanden.

3 Onvoorziene omstandigheden

- a. Bijzondere gebeurtenissen zoals brand, explosie, inbraak, storm/waterschade en dergelijke, welke direct of indirect schade aan het gebouw (kunnen) veroorzaken zullen binnen 24 uur (telefonisch) aan opdrachtgever worden meegedeeld.
- b. Schaden zoals bedoeld onder a. zullen op de door opdrachtgever nader aangegeven wijze worden afgewikkeld.

III ADDITIONELE DIENSTVERLENING

- De hierna te noemen diensten maken geen deel uit van de beheerovereenkomst tenzij zulks uitdrukkelijk is overeengekomen.
- Onderhoud en technisch beheer. De begeleiding met betrekking tot de uitvoering van groot onderhoud, in de zin van renovatie, isolatie etc.; het voldoen aan dwingend voorgeschreven verscherpte inspectie-eisen buiten de normale inspectie.
- Financieel en administratie beheer. Advisering en begeleiding in juridische zaken in het algemeen; verstrekken van management informatie overeenkomstig nader vast te stellen eisen van opdrachtgever.
- Verhuur van onroerend goed. Behandeling van zaken voor kantongerechten; vervaardigen van marktrapporten als verhuur ondersteunende activiteit.
- Onvoorziene activiteiten van omvangrijke aard voortvloeiende uit overheidsmaatregelen.
- Taxaties van onroerende goederen – voor welk doel dan ook – worden geacht geen deel uit te maken van de beheerwerkzaamheden.

IV Algemeen

Artikel 1: Algemeen

- Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere aanbieding tot het uitvoeren van werkzaamheden van Wonen023, en op alle overeenkomsten tot het uitvoeren van werkzaamheden die Wonen023 sluit met een opdrachtgever.
- Toepasselijkheid van eventuele algemene voorwaarden van de opdrachtgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

[Artikel 2: Aanbiedingen; totstandkoming van de overeenkomst](#)

- Alle aanbiedingen tot het uitvoeren van werkzaamheden van Wonen023 worden schriftelijk verstrekt en zijn gebaseerd op een schriftelijke werkschrijving met opgave van kosten.
- De kosten worden bepaald door de in de werkschrijving genoemde omvang van de werkzaamheden waarbij wordt uitgegaan van het tijdig en juist verschaffen van alle benodigde gegevens door de opdrachtgever. De werkzaamheden worden door Wonen023 verricht op basis van deze gegevens, tenzij met de opdrachtgever schriftelijk anders wordt overeengekomen.
- Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend en 1 maand geldig, tenzij in de aanbieding anders is vermeld.
- Een overeenkomst tussen Wonen023 en de opdrachtgever wordt geacht te zijn tot stand gekomen indien de opdrachtgever, al dan niet op grond van een voorstel van Wonen023, schriftelijk een overeenkomst aan Wonen023 verstrekt.

[Artikel 3: Prijswijzigingen](#)

- Basis voor de aanbieding vormen de ten tijde van de aanbieding geldende bruto lonen, huren en prijzen van machines en diensten. Indien na het sluiten van de overeenkomst een of meerdere van de hier genoemde kostenfactoren wijzigen, is Wonen023 gerechtigd de aangeboden prijs dienovereenkomstig aan te passen.
- De loon- en overige kosten zullen jaarlijks per 1 januari worden aangepast aan de wijzigingen van het door de C.B.S. te publiceren cijfer van de afgeleide consumentenprijsindex – alle huishoudens (2015 = 100).

[Artikel 4: Uitvoering van de overeenkomst](#)

- De in het kader van de overeenkomst te verrichten werkzaamheden, welke te kwalificeren zijn als inspanningsverbintenis, worden naar beste vermogen en inzicht uitgevoerd.
- Wonen023 zal echter nimmer gehouden zijn werkzaamheden uit te voeren welke in strijd komen met haar professionaliteit, inbreuk maken op een recht, in strijd zijn met een wettelijke plicht of met hetgeen in het omschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.

[Artikel 5: Verplichtingen opdrachtgever](#)

- De opdrachtgever is gehouden volledige medewerking aan de uitvoering van de overeenkomst te verlenen en aan Wonen023 al datgene dat daartoe benodigd is ter beschikking te stellen. Dit houdt onder meer in dat inzage wordt verleend in alle gegevens die voor een goede uitvoering van de overeenkomst benodigd zijn.
- Indien door de opdrachtgever of van derden niet tijdig dan wel onjuiste of gebrekkige gegevens worden verstrekt, zullen de hieruit voor Wonen023 gemaakte kosten afzonderlijk in rekening worden gebracht.
- De opdrachtgever is gehouden Wonen023 alle bevoegdheden te verlenen die voor een goede uitvoering van de taken nodig zijn.

- De opdrachtgever verplicht zich bij aanvang respectievelijk beëindiging van de overeenkomst onverwijld zorg te dragen voor aanpassing c.q. wijziging van eventuele in het kader van de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijke in(uit)schrijvingen in registers.
- Indien de opdrachtgever verzuimt zorg te dragen voor wijziging van de inschrijving van de inschrijving in registers als hiervoor bedoeld, vrijwaart opdrachtgever Wonen023 voor alle schade en kosten van eventuele gevolgen die hieruit voortvloeien.

Artikel 6: Duur van de overeenkomst

- De duur van de overeenkomst is zoals overeengekomen in de beheerovereenkomst voor een onroerende zaak.
- Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover ze schriftelijk zijn overeengekomen.
- Deze algemene voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende- en vervolgovereenkomsten.
- Opzegging dient te geschieden per aangetekend schrijven.
- Indien de opdrachtgever één van zijn verplichtingen jegens Wonen023 niet nakomt, of Wonen023 vreest dat de opdrachtgever zijn verplichtingen niet zal nakomen en de opdrachtgever niet in staat is om op eerste verzoek van Wonen023 voldoende zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen te stellen, er beslag wordt gelegd op zaken van de opdrachtgever, de opdrachtgever surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard of anderszins de vrije schikking over zijn vermogen verliest, dan heeft Wonen023 het recht (verdere) uitvoering van alle met opdrachtgever gesloten overeenkomsten op te schorten, dan wel deze overeenkomsten geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- Indien een partij ten aanzien van de bepalingen van deze overeenkomst of ten aanzien van enige andere verplichting welke betreffende de onderhavige samenwerking op partijen rust, verwijtbaar tekortschiet, is de andere partij bevoegd de overeenkomst te beëindigen, doch niet eerder dan nadat hij de tekortschietende partij schriftelijk tot nakoming heeft gesommeerd en deze in verzuim blijft binnen een redelijke, in de sommatie genoemde, termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen. In dat geval eindigt de overeenkomst op de vervaldag in de sommatie genoemd.
- Bij beëindiging van de overeenkomst, zal door de opdrachtgever aan Wonen023 volledige decharge worden verleend. Een en ander ontslaat de opdrachtgever niet van de plicht de vergoedingen te voldoen tot en met de dag van de beëindiging van de overeenkomst, tenzij in strijd met redelijkheid en billijkheid.

Artikel 7: Honorering

- Gedurende de overeenkomst zal Wonen023 aan de opdrachtgever per kwartaal achteraf een factuur toezenden ten aanzien van de vaste werkzaamheden.
- Bij beëindiging van de overeenkomst vindt een eindafrekening plaats.

- De opdrachtgever dient de factuur binnen 14 dagen na factuurdatum zonder opschorting, korting of verrekening aan Wonen023 te voldoen. Indien de opdrachtgever niet binnen de hiervoor genoemde termijn de factuur heeft voldaan is hij gehouden tot vergoeding van een vertragingsrente van 1,5% per maand waarbij een gedeelte van een maand voor een maand wordt gerekend. Alle kosten gemoeid met buitengerechtelijke incasso komen voor rekening van de opdrachtgever. In dat geval is Wonen023 voor gerechtigd zijn werkzaamheden op te schorten.
- Wonen023 is te allen tijde gerechtigd van de opdrachtgever enige zekerheidsstelling te verlangen voor al hetgeen de opdrachtgever te eniger tijd uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigd mocht zijn.
- Bij beëindiging van de overeenkomst wordt de eindafrekening aan de opdrachtgever toegezonden. Indien de opdrachtgever niet binnen 14 dagen na ontvangst van de eindafrekening schriftelijk heeft gereageerd, wordt deze als akkoord beschouwd.
- In geval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst geschiedt facturering op basis van de stand van de door Wonen023 verrichte werkzaamheden op het moment van beëindigd.

[Artikel 8: Aansprakelijkheid en vrijwaring](#)

- Wonen023 zal de overeenkomst naar beste weten en zo zorgvuldig mogelijk uitvoeren. Wonen023 heeft dienaangaande een inspanningsverplichting en geeft geen garantie met betrekking tot de resultaten van de werkzaamheden uit hoofde van deze overeenkomst.
- Wonen023 is tegenover de opdrachtgever over de uitvoering van de overeenkomst niet aansprakelijk voor schade te gevolge van tekortkomingen van de kant van Wonen023, behoudens deze door opzet of grove schuld van Wonen023 is toegebracht.
- In geen geval is Wonen023 aansprakelijk voor de gevolgen van overschrijding van de datum waarop de overeenkomst dient te worden uitgevoerd.
- Wonen023 is in geen geval aansprakelijk voor indirecte schade, waaronder in ieder geval is begrepen derving van belastinginkomsten, kosten voortvloeiende uit veroordeling in proceskosten, rente- c.q. vertragingssschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen door gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van onjuiste of gebrekkige medewerking, informatie of materialen door opdrachtgever en schade wegens door Wonen023 gegeven inlichtingen of adviezen, waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de schriftelijke overeenkomst vormt.
- In alle gevallen waarin Wonen023 gehouden is tot betaling van schadevergoeding, zal deze nooit hoger zijn dan 5% van het totaalbedrag van de vergoeding als vermeld in artikel 4 en 8. van de overeenkomst tussen Wonen023 en de opdrachtgever.
- Eventuele aanspraken van de opdrachtgever in hier bedoelde zin dienen binnen één jaar na het ontdekken van de schade te zijn ingediend, bij gebreke waarvan de opdrachtgever zijn rechten heeft verwerkt.
- De opdrachtgever is gehouden om Wonen023 volledig te vrijwaren en schadeloos te stellen terzake van alle met de onderhavige overeenkomst samenhangende vorderingen van derden en alle daarmee verband houdende financiële gevolgen.

- Indien Wonen023 op het bepaalde in dit artikel beroep zou kunnen doen, kunnen de eventuele personen belast met het uitvoeren van de overeenkomst van Wonen023 daarop eveneens een beroep doen, als waren zij zelf bij deze overeenkomst partij.
- Onder overmacht in de zin van dit artikel wordt verstaan omstandigheden die de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk verhinderen of ernstig bemoeilijken, en die niet aan Wonen023 zijn toe te rekenen.
- Tijdens overmacht worden de verplichtingen door Wonen023 opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door Wonen023 niet mogelijk is langer duurt dan één maand zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.
- Wonen023 heeft het recht zich op overmacht te beroepen, als de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert of ernstig bemoeilijkt intreedt nadat Wonen023 zijn verbintenis had moeten nakomen.

[Artikel 11: Gedragsregels, geheimhouding](#)

- Wonen023 verplicht zich om uiterste zorgvuldigheid en geheimhouding te betrachten ten aanzien van bedrijfsgegevens van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever zal zich zonder toestemming onthouden van mededelingen aan derden over de aanpak, werkwijze, rapportage en dergelijke van Wonen023.

[Artikel 12: Eigendom](#)

- Wonen023 behoudt zich het eigendom voor van alle aan opdrachtgever geleverde en te leveren zaken totdat volledige betaling is ontvangen van alle door opdrachtgever verschuldigde bedragen met betrekking tot werkzaamheden die Wonen023 in verband met de overeenkomst heeft uitgevoerd en van vorderingen wegens het toerekenbaar tekortschieten door de opdrachtgever in de nakoming van de overeenkomst.

[Artikel 13: Opslag en transport](#)

- Opslag en transport van materialen van opdrachtgever geschieden voor rekening en risico van opdrachtgever.

[Artikel 14: Intellectuele eigendom](#)

- Het auteursrecht en alle overige rechten van intellectuele of industriële eigendom op alle programmatuur, systeemontwerpen, documentatie, informatie, methodes, formules, technieken, systemen etc. die door Wonen023 aan de opdrachtgever worden geleverd of op welke wijze dan ook ter beschikking worden gesteld, berusten uitsluitend bij Wonen023.
- Auteursrechten en industriële eigendomsrechten, voortvloeiend uit werkzaamheden verricht c.q. gedaan tijdens werkzaamheden voor de opdrachtgever komen aan Wonen023 toe, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 15: Diversen

- Wonen023 zal de met de opdrachtgever afgesproken termijnen zoveel mogelijk in acht nemen, doch overschrijding daarvan geeft de opdrachtgever geen recht op schadevergoeding, opschorting dan wel ontbinding van de overeenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders zijn overeengekomen.
- Eventuele reclames, zowel ten aanzien van het uitvoeren van de overeenkomst als ten aanzien van het bedrag van de factuur, dienen te geschieden per aangetekende brief binnen 10 dagen na factuurdatum.
- Het indienen van een reclame ontslaat de opdrachtgever nimmer van zijn betalingsverplichtingen.

Artikel 16: Slotbepalingen

- Wijziging van deze voorwaarden c.q. van de overeenkomst tussen Wonen023 en de opdrachtgever of aanvullingen daarop zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen.
- Wijziging van het karakter, de aard en de inhoud of de omvang van de overeenkomst is slechts mogelijk in overleg met Wonen023. De hieruit voortvloeiende kosten worden afzonderlijk in rekening gebracht.

Artikel 17: Toepasselijk recht en forumkeuze

- Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- Alle geschillen, welke mochten ontstaan in verband met of uit deze overeenkomst, hetzij direct, hetzij indirect, zullen alleen kunnen worden voor gelegd aan de competente rechter te 's-Hertogenbosch.