

Algemene Voorwaarden

DUTCHEN

DUTCHEN B.V. is een professionele beheer- en verhuurorganisatie van luxe vakantiehuizen en villa's op bijzondere, kleinschalige vakantieparken langs de kust, op de Wadden en bij prachtige natuurgebieden. Dutchen B.V. is gevestigd te Haarlem en geregistreerd onder KVK nummer 34365953.

Artikel 1- Begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt begrepen onder:

1. *(Hoofd)Huurder*: een (natuurlijk) persoon, die een vakantiehuis uit het aanbod van DUTCHEN huurt of wenst te gaan huren.
2. *Medehuurder*: degene die samen met (hoofd)Huurder in het vakantiehuis verblijft.
3. *Beheerder*: degene die namens de eigenaar van een vakantiehuis taken van beheer van het vakantiehuis waarneemt.
4. *Consument*: een natuurlijke persoon die een vakantiehuis huurt en niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf.
5. *Derden*: ieder ander (rechts)persoon, niet zijnde DUTCHEN of Huurder.
6. *Eigenaar*: de rechtmatige eigenaar van een vakantiehuis (of diens vertegenwoordiger), die het vakantiehuis ter verhuur aan DUTCHEN heeft aangeboden.
7. *Boeking*: een door DUTCHEN geaccepteerde reservering van een vakantiehuis.
8. *Vakantiehuis*: een huis dat als vakantieaccommodatie door DUTCHEN ter verhuur wordt aangeboden.
9. *Verblijf*: het feitelijke gebruik van een vakantieaccommodatie.

Artikel 2- Toepasselijkheid algemene voorwaarden

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en offertes van, overeenkomsten met, leveringen en diensten van DUTCHEN. Afwijkende bedingen, afspraken of regelingen gelden slechts indien en voor zover deze door DUTCHEN schriftelijk zijn bevestigd. Deze algemene voorwaarden zijn uitsluitend van toepassing op rechtsverhoudingen tussen DUTCHEN en consumenten en niet op rechtsverhoudingen tussen DUTCHEN en bedrijven respectievelijk personen die handelen in de uitoefening van hun beroep.

Artikel 3- Herroepingsrecht

DUTCHEN wijst huurder erop dat reserveringen die hij maakt wettelijk definitief zijn. Het herroepingsrecht is niet van toepassing op diensten/overeenkomsten betreffende de terbeschikkingstelling van accommodatie, als in de overeenkomst een bepaalde datum of periode van uitvoering is voorzien en anders dan voor woondoeleinden. Deze diensten vormen namelijk een uitzondering op de 'Wet verkoop op afstand' en komen daardoor niet in aanmerking voor een herroepingsrecht ('bedenktijd') van 14 dagen.

Artikel 4- Prijzen en tarieven

1. Huurprijzen zijn vanaf-prijzen inclusief omzetbelasting en verplichte bijkomende kosten, exclusief optionele bijkomende kosten.

2. De bijkomende kosten bestaan uit plaatselijke door en vanwege de overheid vastgestelde vergoedingen (de zogenaamde parklasten) en de supplementaire kosten zoals reserveringskosten, schoonmaakkosten, kosten van bedlinnen, handdoeken en keukendoeken.
3. Optionele bijkomende kosten zijn bijvoorbeeld de kosten van een annuleringsverzekering en de kosten van bijboekartikelen.
4. De op enig moment geldende prijzen en tarieven staan uitsluitend vermeld op de website van DUTCHEN.

Artikel 5- Betalingsvoorwaarden

1. Betaling van (minimaal) 50% van de totale huurprijs inclusief bijkomende kosten zoals aangegeven op de factuur dient per ommegaande na het maken van de boeking/reservering te worden voldaan en in ieder geval binnen 5 dagen na de reserveringsdatum door DUTCHEN te zijn ontvangen. Het resterende bedrag dient uiterlijk 6 weken voor de dag van aankomst door DUTCHEN te zijn ontvangen.
2. Bij reservering binnen 6 weken voor aankomst en bij betaling via de betaalmethode IDEAL, dient de betaling direct en in één keer te worden voldaan en uiterlijk 5 dagen na de reserveringsdatum door DUTCHEN te zijn ontvangen.
3. De sleutel van de vakantiewoning wordt niet eerder afgegeven dan nadat DUTCHEN 100% zekerheid heeft over de ontvangst van de volledige betaling. Hiertoe kan DUTCHEN huurder verzoeken tot het overleggen van een betaalbewijs.
4. Bij betaling per bank geldt als datum van betaling de dag van bijschrijving op de bankrekening van DUTCHEN. DUTCHEN heeft steeds het recht om zowel vóór als na de totstandkoming van de huurovereenkomst zekerheid voor de betaling te verlangen, zulks onder opschorting van de uitvoering van de huurovereenkomst totdat de zekerheid is gesteld; een en ander onverminderd het recht van DUTCHEN op nakoming, schadevergoeding en/of gehele of gedeeltelijke annulering, een en ander zonder enige rechterlijke tussenkomst en zonder dat DUTCHEN tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.
5. Indien niet aan de in dit artikel genoemde betalingsvoorwaarden is voldaan, behoudt DUTCHEN zich het recht voor de reservering te annuleren en de woning opnieuw ter verhuur aan te bieden.

Artikel 6- Annuleringsvoorwaarden

Indien huurder, om welke reden dan ook, tot annulering van een aangegane huurovereenkomst overgaat en geen gebruik heeft gemaakt van de via DUTCHEN aangeboden annuleringsverzekering, verbeurt hij ten behoeve van de verhuurder een schadeloosstelling (de annuleringskosten).

De annuleringskosten bij het 'Fully flexible' (flexibele) tarief bedragen:

- a. Bij annulering tot 30 dagen voor aanvang van het verblijf, zijn er geen annuleringskosten van toepassing.

- b. Bij annulering binnen 14 tot 29 dagen voor aanvang van het verblijf bedragen de annuleringskosten 90% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten.
- c. Bij annulering binnen 13 dagen voor aanvang van het verblijf of bij annulering tijdens het verblijf, bedragen de annuleringskosten 100% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten.
- d. De vergoeding zal naar evenredigheid gerestitueerd worden, na aftrek van de reserveringskosten en de bijdrage voor de annuleringsverzekering, indien de woning door een derde, op voordracht van de huurder en met schriftelijke instemming van DUTCHEN, wordt gereserveerd en betaald voor dezelfde periode of een gedeelte daarvan.

De volgende accommodaties vormen hierop een uitzondering:

Suitelodges Gooilanden

- a. Bij annulering meer dan 14 dagen voor aanvang van het verblijf, zijn er geen annuleringskosten van toepassing.
- b. Bij annulering binnen 13 dagen voor aanvang van het verblijf of bij annulering tijdens het verblijf, bedragen de annuleringskosten 100% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten.

Hotel Bleecker, Hotel Bloemendaal

- a. Bij annulering meer dan 2 dagen voor aanvang van het verblijf, zijn er geen annuleringskosten van toepassing.
- b. Bij annulering binnen 2 dagen voor aanvang van het verblijf of bij annulering tijdens het verblijf, bedragen de annuleringskosten 100% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten.

De annuleringskosten bij het 'Non-refundable' (reguliere) tarief bedragen:

- a. Bij annulering meer dan 91 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 25% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- b. Bij annulering binnen 90 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 50% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- c. Bij annulering binnen 60 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 60% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- d. Bij annulering binnen 30 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 90% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- e. Bij annulering binnen 14 dagen voor aanvang van het verblijf of bij annulering

tijdens het verblijf, bedragen de annuleringskosten 100% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten.

- f. De vergoeding zal naar evenredigheid gerestitueerd worden, na aftrek van de reserveringskosten en de bijdrage voor de annuleringsverzekering, indien de woning door een derde, op voordracht van de huurder en met schriftelijke instemming van DUTCHEN, wordt gereserveerd en betaald voor dezelfde periode of een gedeelte daarvan.

Indien huurder een annuleringsverzekering via DUTCHEN heeft afgesloten en annuleert met een voor de verzekering geldige reden, dan kunnen de kosten mogelijk via de verzekering teruggevorderd worden. De voorwaarden van de annuleringsverzekering zijn te vinden op <https://www.dutchen.nl/klantenservice/annuleren>

Artikel 7- Groepsannuleringsvoorwaarden

Indien er, om welke reden dan ook, tot een annulering of gedeeltelijke annulering van de aangegane huurovereenkomst over dient te gaan, verbeurt ten behoeve van de verhuurder een schadeloosstelling.

Deze schadeloosstelling bedraagt:

- a) Bij annulering meer dan 91 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 25% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- b) Bij annulering binnen 90 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 50% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- c) Bij annulering binnen 60 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 60% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- d) Bij annulering binnen 30 dagen voor aanvang van het verblijf, bedragen de annuleringskosten 90% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten;
- e) Bij annulering binnen 14 dagen voor aanvang van het verblijf of bij annulering tijdens het verblijf, bedragen de annuleringskosten 100% van de overeengekomen netto huurprijs plus de reserveringskosten.

Contactpersoon dient de huurovereenkomst schriftelijk op te zeggen. Een overeenkomst geldt als te zijn opgezegd op de werkdag dat Dutchen de schriftelijke opzegging heeft ontvangen. Opzeggingen buiten kantooruren worden geacht te zijn ontvangen op de eerstvolgende werkdag.

De vergoeding zal naar evenredigheid gerestitueerd worden, na aftrek van de reserveringskosten en de bijdrage voor de annuleringsverzekering, indien de woning door een derde, op voordracht van de huurder en met schriftelijke instemming van Dutchen, wordt gereserveerd en betaald voor dezelfde periode of een gedeelte daarvan.

Artikel 8- Ontbinding

Verhuurder is gerechtigd de reservering als ontbonden te beschouwen zonder dat hiervoor ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter vereist is, indien:

- a. bij aanvang van de huurperiode de volle huursom niet is voldaan conform de in artikel 5 genoemde betalingsverplichtingen;
- b. door huurder niet is voldaan aan één van de verplichtingen zoals genoemd in artikel 10, 'Rechten en Verplichtingen huurder'.

Artikel 9- Rechten en verplichtingen verhuurder

1. Verhuurder is pas gebonden aan de verhuurovereenkomst na ontvangst van de (aan-) betaling.
2. Verhuurder verplicht zich het gehuurde op het overeengekomen tijdstip schoon en in goede staat aan huurder op te leveren.
3. Verhuurder mag het gehuurde op elk redelijk tijdstip bezichtigen.

Artikel 10- Rechten en verplichtingen huurder

1. Huurder dient, tenzij in de reserveringsbevestiging anders is bepaald, bij aankomst de sleutels van het vakantiehuis bij de Eigenaar of Beheerder op te halen binnen de tijden zoals vermeld op <https://www.dutchen.nl/uw-verblijf>. Bij aankomst buiten de genoemde tijd dient huurder, uiterlijk vóór 16.00 uur op de dag waarop de huurperiode een aanvang neemt, aan verhuurder te berichten dat hij het gehuurde op een later moment wenst te betrekken.
2. Huurder dient, tenzij in de reserveringsbevestiging anders is bepaald, het vakantiehuis uiterlijk op de in de reserveringsbevestiging aangegeven tijd te hebben verlaten. DUTCHEN is nimmer verantwoordelijk voor de gevolgen van later vertrek dan de aangegeven tijd. Bij vertrek op een later tijdstip dan in de reserveringsbevestiging is aangegeven dient Huurder een extra huurbedrag per dag te betalen.
3. Huurder dient zich te gedragen als een goed huurder en het vakantiehuis te gebruiken overeenkomstig de door DUTCHEN of de eigenaar/beheerder gegeven redelijke gebruiksinstructies en het huishoudelijk reglement, welke beide te vinden zijn in de informatiemap in de woning en online via: <https://www.dutchen.nl/algemene-huurvoorwaarden>
4. Huurder dient linnengoed op bedden te gebruiken en is niet gerechtigd bedden zonder lakens te gebruiken.
5. Huurder mag het gehuurde niet aan derden in gebruik afstaan, noch daarin meer personen doen overnachten dan bij de reservering is overeengekomen, tenzij met schriftelijke toestemming van de verhuurder.
6. Huisdieren mogen alleen worden meegenomen indien dit in de reservering is overeengekomen. Is dit niet het geval, dan kan weigering van het huisdier of omboeking naar een ander vakantieverblijf het gevolg zijn.
7. Huurder zal het gehuurde uitsluitend als vakantieverblijf gebruiken en daarin uitdrukkelijk geen beroep of bedrijf mogen uitoefenen.
8. Voor boekingen met zakelijke doeleinden accepteert DUTCHEN een maximum van 1 gast per slaapkamer in verband met privacy redenen.

9. Het is niet toegestaan te roken in de woningen. Indien dit geconstateerd wordt, zullen voor de extra schoonmaak (bijvoorbeeld stomen van gordijnen) kosten in rekening gebracht worden.
10. Het is verboden in het huurobject andere toestellen voor kook- of was doeleinden te gebruiken dan die door verhuurder zijn aangebracht of geplaatst.
11. Het is huurder verboden door het maken van muziek of lawaai overlast te veroorzaken aan andere bewoners van het park.
12. Het is niet toegestaan om met jeugdgroepen in de vakantiewoningen te verblijven. DUTCHEN behoudt zich het recht voor om jeugdgroepen te weigeren of te verwijderen bij overlast.
13. Het huren van meerdere objecten door groepen, anders dan jeugdgroepen, is alleen mogelijk indien er als zodanig gereserveerd wordt met vermelding van de aard of de samenstelling van de groep. Tevens dient er per woning een extra borgsom te worden betaald. Niet als zodanig aanmelden kan ontbinding van de huurovereenkomst als gevolg hebben. DUTCHEN behoudt zich het recht voor om groepen te weigeren of te verwijderen bij overlast. Bij specifieke vakantieparken zijn aanvullende regels van kracht.
14. Huurder verplicht zich zijn voertuigen te parkeren op de daarvoor bestemde plaatsen. Parkeren in tuinen en op grasvelden is verboden.
15. Bij vertrek dient Huurder het vakantiehuis in een behoorlijke staat, dat wil zeggen bezemschoon achter te laten. De in het vakantiehuis aanwezige zaken dienen steeds op de oorspronkelijke plaats (bij aankomst) te worden teruggezet. Serviesgoed dient te zijn afgewassen en opgeborgen op de daartoe bestemde plaats, keuken en ijskast dienen schoon te worden achtergelaten en vuilnis dient te worden gedeponeed in de daartoe bestemde container. De Eigenaar/Beheerder is gerechtigd een eindcontrole op het tijdstip van vertrek te doen. Indien Eigenaar/Beheerder constateert dat (meerdere) zaken niet op hun oorspronkelijke plaats zijn teruggezet of indien het vakantiehuis niet bezemschoon is, of anderszins niet in orde is, is Eigenaar/ Beheerder gerechtigd om extra (reinigings) kosten aan Huurder in rekening te brengen.
16. Huurder verplicht zich de in de reservering overeengekomen schoonmaakkosten te betalen, onverminderd de verplichting het object na afloop van de huurperiode bezemschoon en in goede orde achter te laten.
17. Bij overtreding van één of meerdere van de in artikel 10 punt 1 t/m 16 genoemde verplichtingen, behoudt DUTCHEN zich het recht voor huurder te verwijderen.

Artikel 11- Schade

1. Huurder is wettelijk aansprakelijk voor de door hem of zijn medehuurlers aan het vakantiehuis of de daarin aanwezige zaken (zoals bijvoorbeeld stoffering en huisraad, maar daartoe niet beperkt) toegebrachte schade. Zulks geldt eveneens voor vermissing van een van deze zaken.
2. Een schadegeval dient door Huurder direct aan de Beheerder doorgegeven te worden.
3. Reparatie of vervangingskosten dienen door Huurder onmiddellijk aan de Eigenaar/Beheerder op diens eerste verzoek te worden vergoed.
4. Indien het vakantiehuis niet bezemschoon of met beschadiging aan bijvoorbeeld de inventaris wordt achtergelaten, kan een gedeelte van of de totale waarborgsom, als

- bedoeld in artikel 12, worden ingehouden.
- Huurder wordt geacht het gehuurde met de daarin aanwezige inventaris, overeenkomstig de in het gehuurde aanwezige inventarislijst zonder schade te hebben aanvaard, tenzij hij binnen 2 uur na het betrekken van het huurobject bij verhuurder heeft gereclameerd. Voor zover de huurder niet voor het ontstaan van de schade aansprakelijk is, zal verhuurder zich inspannen, voor zover dit redelijkerwijze van haar verlangd kan worden, de schade binnen 2 werkdagen vanaf het moment waarop de melding is gedaan, te herstellen. Huurder heeft geen recht op korting, verrekening van huurpenningen, of schadevergoeding anderszins.
 - Mocht er door verhuurder achteraf schade worden geconstateerd waarvoor Huurder niet heeft gereclameerd, dan zal deze schade worden beschouwd als door Huurder tijdens diens huurperiode te zijn ontstaan.

Artikel 12- Waarborgsom

- Huurder zal bij aankomst bij de Beheerder een waarborgsom voldoen dan wel een schriftelijke machtiging afgeven voor het incasseren van een waarborgsom. De hoogte van de waarborgsom is afhankelijk van het vakantiepark waar de Huurder verblijft.
- Schade aan het vakantiehuis, het park of inventaris daarvan die is toegebracht tijdens de huurperiode, extra schoonmaakkosten wegens het niet netjes achterlaten van het gehuurde en eventuele ter plaatse te betalen kosten kunnen met de waarborgsom worden verrekend.
- Mochten de schade of de gemaakte kosten het bedrag van de borgsom te boven gaan, dan zal Verhuurder het restant van het schadebedrag verhalen op Huurder middels het sturen van een factuur.

Artikel 13- Overige bepalingen

- Verhuurder is niet aansprakelijk voor diefstal of beschadigingen van eigendommen van huurder.
- Verhuurder is niet aansprakelijk voor overlast veroorzaakt door derden.
- In geval het door huurder gereserveerde object onverhoopt niet beschikbaar is, is verhuurder gerechtigd Huurder gelijkwaardig vervangende accommodatie ter beschikking te stellen. Dit alles naar oordeel van verhuurder. Huurder heeft in het onderhavige geval geen recht op schadevergoeding of korting.
- Wanneer huurder een definitieve boeking maakt op de website van Dutchen, wordt het hiervoor gebruikte e-mailadres toegevoegd aan de database van Dutchen. Huurder zal op dit mailadres communicatie ontvangen met betrekking tot de boeking, alsmede nieuwsbrieven met inspiratie en tips voor een volgende vakantie bij Dutchen.

Artikel 14- Productomschrijving

DUTCHEN staat in voor de juistheid van de omschrijving van het vakantiehuis. De beschrijving en indrukken van het vakantiehuis en de directe omgeving, waaronder voorzieningen, inrichtingen, faciliteiten en recreatiemogelijkheden vallen, kunnen naar hun aard of vanwege tussentijdse veranderingen of seizoeninvloeden of anderszins iets afwijken van de beschrijving op de website van DUTCHEN. Hieraan kunnen door Huurder geen

rechten worden ontleend. Huurder heeft geen recht op schadevergoeding of korting.

Artikel 15- Klachten

De melding van een klacht kan telefonisch tijdens kantooruren op het telefoonnummer van DUTCHEN (+31 (0)23 7410061) geschieden.

Indien een klacht, na overleg met de Eigenaar/Beheerder en DUTCHEN, ter plaatse niet naar tevredenheid van de Huurder kan worden opgelost, dient de Huurder de klacht schriftelijk, binnen dertig dagen na het vertrek van de verblijfsplaats, aan DUTCHEN te zenden naar info@dutchen.com