

DEELNEMERSOVEREENKOMST

Tussen:

- (1) **Claimer.nl B.V.**, gevestigd aan het adres Centrum West 31 in (2711 AA) Zoetermeer, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 96049782 (**'Claimer'**); en
- (2) de **'Deelnemer'**, zoals beschreven onder B. van de overwegingen.

Overwegingen:

- A. Claimer houdt zich (onder meer) bezig met het voeren van gerechtelijke procedures, waaronder collectieve procedures;
- B. de Deelnemer heeft (mogelijk) een vordering op zijn of haar (huidige of voormalige) verhuurder, van welke verhuurder de identiteit blijkt uit de bij deze deelnemersovereenkomst, tevens akte van cessie, gevoegde en daarmee onverbrekelijk verbonden correspondentie van de verhuurder (zoals de huurovereenkomst, huurafrekeningen, betalingsoverzichten of brieven ter zake van huurverhoging), en waarbij onder verhuurder mede wordt begrepen de rechtsvoorgangster(s) en de groeps-, moeder-, dochter- of zustervenootschappen van de verhuurder of de rechtsvoorgangster(s) van de verhuurder (de **'Verhuurder'**) uit hoofde van (onder meer) onverschuldigde betaling of onrechtmatige daad, doordat de Deelnemer te veel huur heeft moeten betalen aan de Verhuurder, ter zake van de huurovereenkomst voor woonruimte in de zogenaamde "vrije sector" tussen de Verhuurder en de Deelnemer, als gevolg van een (mogelijk) oneerlijk prijswijzigingsbeding en/of onterechte huurverhoging (de **'Vordering'**), zoals genoemd in deze deelnemersovereenkomst (de **'Overeenkomst'**);
- C. Claimer is van plan om in de toekomst de Verhuurder, zoals genoemd in deze Overeenkomst, aansprakelijk te stellen en op basis van het cessie-model de Vordering te gelde te maken (de **'Huurclaim'**);
- D. de Deelnemer meldt zich kosteloos aan om deel te nemen aan de procedure om de Vordering te gelde te maken, in ruil voor overdracht van de Vordering aan Claimer, waarbij aan Claimer in het geval Claimer de Vordering te gelde maakt 25% van dat bedrag toekomt en 75% aan de Deelnemer; de Deelnemer begrijpt dat de Vordering juridisch wordt overgedragen aan Claimer.

I. Deelname aan de Huurclaim

- 1.1 De Deelnemer draagt door ondertekening van deze Overeenkomst de Vordering bij wijze van cessie (artikel 3:94 Burgerlijk Wetboek) over aan Claimer. Claimer aanvaardt deze overdracht.
- 1.2 Het hiervoor onder 1.1. genoemde houdt in dat Claimer de cessie aan de Verhuurder mede mag delen en alle handelingen mag verrichten die voor de voltooiing van de overdracht noodzakelijk of wenselijk zijn.
- 1.3 Als gevolg van deze cessie is uitsluitend Claimer gerechtigd om de overgedragen Vordering te gelde te maken. Claimer is bevoegd om ter zake sommaties te versturen, (gerechtelijke) (proef)procedures te voeren, schikkingen te treffen (waaronder het verlenen van finale kwijting) en alle overige handelingen te verrichten die samenhangen met de inning of afwikkeling van de Vordering.
- 1.4 Claimer is verplicht om de Deelnemer ten minste veertien (14) dagen voorafgaand aan een voorgenomen schikking per e-mail op de hoogte te brengen van de hoofdlijnen van de voorgenomen schikking. De Deelnemer heeft het recht om de voorgenomen schikking binnen veertien (14) dagen na kennisgeving daarvan te weigeren en kan daartoe een e-mail sturen naar huurclaim@claimer.nl; in dat geval eindigt deze Overeenkomst en zal de Vordering door Claimer aan de Deelnemer worden terug overgedragen (retrocessie).
- 1.5 De Deelnemer verklaart dat hij of zij bevoegd is tot overdracht van de Vordering en dat deze Vordering niet al aan een derde is overgedragen of op andere wijze is bezwaard.
- 1.6 De Deelnemer zal aan Claimer alle relevante bewijsstukken en informatie verstrekken die noodzakelijk zijn om de hoogte van de overgedragen Vordering te kunnen bepalen en te gelde te maken, voor zover deze bewijsstukken in zijn of haar bezit zijn of redelijkerwijs kunnen worden verkregen (waaronder in elk geval alle berichten van de Verhuurder ter zake van huurverhoging(en) en alle afrekeningen en/of betaalbewijzen en/of betalingsoverzichten), met dien verstande dat de stukken waaruit de identiteit van de Verhuurder blijkt reeds bij de ondertekening van deze Overeenkomst moeten zijn bijgevoegd.

2. **Machtiging tot Steunverklaring en Opt-out-verklaring**

- 1.1 Hierbij machtigt de Deelnemer Claimer om namens de Deelnemer een steunverklaring uit te brengen ten behoeve van een vereniging of stichting op grond van de Wet afwikkeling massaschade in collectieve actie ('**WAMCA**') in een eventuele WAMCA-procedure met betrekking tot (ongeveer) hetzelfde onderwerp als de Huurclaim, met welke steunverklaring de representativiteit van de achterban van die vereniging of stichting wordt gesterkt (artikel 3:305a BW). Claimer mag namens de

Deelnemer alle noodzakelijke handelingen verrichten om deze steunverklaring tijdig en op de juiste wijze in te dienen.

- 1.2 Hierbij machtigt de Deelnemer Claimer om namens de Deelnemer een opt-out-verklaring uit te brengen in een eventuele WAMCA-procedure met betrekking tot (ongeveer) hetzelfde onderwerp als de Huurclaim, zowel na aanwijzing van een exclusieve belangenbehartiger (artikel 1018e gelezen in samenhang met artikel 1018f van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, Rv) als na rechterlijke goedkeuring van een collectieve schikking (artikel 1018h gelezen in samenhang met artikel 1018f Rv). Deze opt-out-verklaring houdt in dat de Deelnemer niet gebonden wil zijn aan (de uitkomst van) de betreffende WAMCA-procedure. Claimer mag namens de Deelnemer alle noodzakelijke handelingen verrichten om deze opt-out-verklaring tijdig en op de juiste wijze in te dienen. De Deelnemer dient zich te realiseren dat het uitbrengen van een opt-out-verklaring noodzakelijk kan zijn om te voorkomen dat er zowel aan de betreffende vereniging of stichting (de “exclusieve belangenbehartiger” op grond van de WAMCA) als aan Claimer een vergoeding moet worden betaald. De mogelijkheid tot een opt-out-verklaring is daardoor inherent aan het cessie-model van deze Huurclaim van Claimer.
- 1.3 Claimer is verplicht de Deelnemer ten minste veertien (14) dagen van tevoren in kennis te stellen van het voornemen om van (één van) de onder 2.1. en 2.2. van deze Overeenkomst bedoelde bevoegdheden gebruik te maken.
- 1.4 De Deelnemer kan de onder 2.1. en 2.2. van deze Overeenkomst bedoelde machtiging(en) te allen tijde intrekken. Het intrekken van de machtiging(en) heeft geen gevolgen voor de rest van deze Overeenkomst: die blijft (overigens) in beginsel in stand en Claimer blijft (dus) eigenaar van de Vordering, omdat dit inherent is aan het cessie-model van deze Huurclaim van Claimer.

2. Voorwaarden deelname

- 2.1 De Deelnemer verklaart en garandeert te voldoen aan de voorwaarden voor deelname aan deze Overeenkomst, te weten:
- ten tijde van de cessie woonachtig te zijn in Nederland;
 - ten minste achttien (18) jaar oud te zijn; en
 - als particulier een woning c.q. woonruimte te huren of te hebben gehuurd van de Verhuurder, in de zogenaamde “vrije sector”, waarbij de huurprijs minimaal één keer is verhoogd.

- 2.2 Indien Deelnemer niet voldoet aan één van de voorwaarden of verplichtingen van deze Overeenkomst, heeft Claimer het recht de Overeenkomst per direct te ontbinden of, voor zover mogelijk, nakoming van de Overeenkomst te vorderen.
- 2.3 De Deelnemer mag de Vordering niet buiten Claimer om (proberen) te gelde (te) maken en de Deelnemer mag zich ten aanzien van de Vordering niet buiten Claimer om aansluiten bij een andere (collectieve) actie, dus ook niet bij een eventuele actie op grond van de WAMCA. Dat is alleen anders ingeval Claimer gedurende een aaneengesloten periode van twaalf (12) maanden geen werkzaamheden heeft verricht met betrekking tot de Huurclaim. Onder werkzaamheden met betrekking tot de Huurclaim (**'Werkzaamheden'**) wordt verstaan: het stuiten van (eventuele) verjaring van de Vordering, het versturen van (een) sommatie(s), het voeren van (een) gerechtelijke (proef)procedure(s), het optreden in een proefprocedure tegen de Verhuurder waarmee ook de gegrondheid van de Vordering van de Deelnemer aannemelijk kan worden gemaakt, het voeren van (schikkings)onderhandelingen en overige werkzaamheden die direct verband houden met het incasseren van de Vordering.
- 2.4 De hieronder (onder 4.) genoemde vergoeding is door de Deelnemer ook aan Claimer verschuldigd indien de Deelnemer de Vordering buiten Claimer om te gelde maakt, tenzij de Overeenkomst op grond van artikel 1.4, artikel 6.1 of artikel 6.2 terecht is geëindigd. De door de Deelnemer verschuldigde vergoeding (indien de Deelnemer de Vordering buiten Claimer om te gelde maakt) kan niet hoger zijn dan de vergoeding die bij Succes verschuldigd zou zijn indien Claimer de Vordering overeenkomstig het doel van deze Overeenkomst te gelde zou hebben gemaakt.
- 2.5 De Deelnemer dient zich te realiseren dat bovenstaande bepalingen inherent zijn aan het cessie-model: zonder deze bepalingen kan Claimer de gegrondheid van de Vordering niet effectief laten vaststellen en/of de Vordering niet effectief te gelde maken. Het ongewenst buiten Claimer om handelen zou de strategie van Claimer om de Vordering zo effectief en tegen een zo hoog mogelijk bedrag te gelde te maken namelijk doorkruisen, en dat is niet het belang van de Deelnemer en Claimer. De Deelnemer moet zich ook realiseren dat bovenstaande bepalingen voorkomen dat Claimer zich (mede) voor de Deelnemer inspant, maar voor die inspanningen uiteindelijk niet beloond zou worden.

3. Vergoeding: beloning bij succes

- 3.1 Claimer draagt in eerste instantie alle kosten van het stuiten van (eventuele) verjaring van de Vordering, sommaties, gerechtelijke (proef)procedures, (schikkings)onderhandelingen en overige werkzaamheden die nodig zijn om de Vordering te incasseren, tenzij anders is overeengekomen.
- 3.2 Claimer werkt op basis van "*no cure, no pay*". Dit betekent dat de Deelnemer geen kosten aan Claimer verschuldigd is indien Claimer geen resultaat behaalt. Eventuele

proceskostenveroordelingen in gerechtelijke procedures worden betaald door Claimer aan de Verhuurder, of andersom, en vallen niet onder de hoofdsom zoals genoemd onder 4.4. van deze overeenkomst.

- 3.3 Onder '**Succes**' wordt verstaan dat vaststaat dat de Verhuurder een bedrag verschuldigd is, bijvoorbeeld als gevolg van terugbetaling van onverschuldigde betalingen, schadevergoeding of een andere soort vergoeding. Succes kan onder meer worden bereikt door een onherroepelijke schikking (al dan niet een collectieve schikking) of een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak (al dan niet een collectieve uitspraak).
- 3.4 In geval van Succes, is de Deelnemer aan Claimer een vergoeding verschuldigd van 25% (inclusief 21% BTW) van het door de Verhuurder ter zake van de Deelnemer verschuldigde bedrag (hoofdsom; tot de hoofdsom behoren niet proceskostenveroordelingen en (wettelijke) rente). Wat er na aftrek van de vergoeding van Claimer overblijft, komt volledig toe aan de Deelnemer. In dit verband wijst Claimer op het volgende voorbeeld: indien de Verhuurder een bedrag van € 1.000 moet (terug)betalen, komt Claimer € 250 (25%, inclusief BTW) toe en komt € 750 (75%) toe aan de Deelnemer. Indien de Verhuurder een afzonderlijk bedrag aan rente verschuldigd is, komt die toe aan de Deelnemer.
- 3.5 Claimer zal het aan de Deelnemer toekomende bedrag zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen dertig (30) dagen na ontvangst van het bedrag door Claimer overmaken aan de Deelnemer. Claimer hoeft niets aan de Deelnemer te betalen zolang Claimer geen betaling van de Verhuurder heeft ontvangen. De betaling door de Verhuurder aan Claimer, en vervolgens door Claimer aan de Deelnemer, dient plaats te vinden via een (notariële) derdenrekening of kwaliteitsrekening, dan wel een bankrekening op naam van een stichting.

4. Enkele bepalingen over de kans op Succes

- 4.1 De Huurclaim is bedoeld om *mogelijke vorderingen* van de Deelnemer op de Verhuurder door Claimer efficiënt te gelde te laten maken, en om (mogelijke) verjaring te stuiten. Op het moment dat deze Overeenkomst wordt gesloten, is er nog veel onzeker over de gegrondheid van de Vordering. Als de Vordering al gegrond is – wat beslist niet vaststaat – is onzeker wat de hoogte van de Vordering is en welk bedrag de Verhuurder zal moeten en kunnen betalen. Het kan zeer lang duren voordat duidelijk wordt of de Vordering gegrond is en, zo ja, wat de omvang daarvan is en of de Vordering daadwerkelijk kan worden geïncasseerd. Claimer kan niet aangeven hoeveel tijd een en ander zal kosten, maar een redelijke inschatting is een tijdsperiode van tussen twee (2) en zes (6) jaren. Die inschatting hangt ermee samen dat de Hoge Raad op 29 november 2024 heeft geoordeeld dat een bepaald huurverhogingsbeding niet oneerlijk is (ECLI:NL:HR:2024:1780), maar dat de kantonrechter in Amsterdam prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie (een hogere rechter dan de Hoge Raad) zal stellen (zie het vonnis van 28 april 2026, ECLI:NL:RBAMS:2026:4166).

Claimer is verplicht om de Deelnemer ten minste elke zes (6) maanden per e-mail te informeren over de stand van zaken van de Huurclaim en de verrichte Werkzaamheden.

- 4.2 Gelet hierop kán Claimer nu ook niet de exacte, absolute, kosten die de Deelnemer aan Claimer bij Succes verschuldigd zal zijn noemen. Claimer kan nu alleen het percentage geven van het bedrag waarvoor Claimer de Vordering te gelde weet te maken. Het afspreken van een vast bedrag zou niet in het belang van de Deelnemer zijn, omdat de Deelnemer dan mogelijk veel meer zou moeten betalen dan op basis van hetgeen nu onder 4. van deze Overeenkomst is bepaald. In dit verband wijst Claimer op het volgende voorbeeld: indien de Deelnemer € 1.000 te veel huur aan de Verhuurder heeft betaald, zou een vaste vergoeding van € 250 kunnen worden afgesproken; stel dat Claimer de Vordering vervolgens voor € 500 te gelde weet te maken, dan zou door deze afspraak de Deelnemer geen 25% (€ 125) maar 50% (€ 250) aan kosten moeten betalen. Om die reden wordt in deze Overeenkomst volstaan met een succespercentage.

5. **Het recht deze Overeenkomst te beëindigen**

- 5.1 Claimer kan deze Overeenkomst beëindigen indien uit één of meer gerechtelijke uitspraken blijkt dat de Vordering redelijkerwijs onvoldoende kans van slagen heeft of indien op basis van juridische, feitelijke of financiële omstandigheden redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de Vordering anderszins redelijkerwijs niet te gelde kan worden gemaakt. Claimer zal de Deelnemer per e-mail op de hoogte stellen van de beëindiging van de Overeenkomst. De Vordering zal, in geval van beëindiging van de Overeenkomst door Claimer, door Claimer aan de Deelnemer worden terug overgedragen (retrocessie).
- 5.2 De Deelnemer kan deze Overeenkomst kosteloos beëindigen indien Claimer gedurende een aaneengesloten periode van twaalf (12) maanden geen Werkzaamheden verricht met betrekking tot (het incasseren van) de Vordering. De Deelnemer zal Claimer per e-mail op de hoogte stellen van de beëindiging van de Overeenkomst. De Vordering zal, in geval van beëindiging van de Overeenkomst door de Deelnemer, door Claimer aan de Deelnemer worden terug overgedragen (retrocessie).

6. **Bedenktijd**

- 6.1 De Deelnemer kan de Overeenkomst binnen veertien (14) dagen, te rekenen vanaf de totstandkomingsdatum van de Overeenkomst, kosteloos herroepen door een e-mail of brief te sturen aan Claimer. De Deelnemer kan, in plaats van herroeping per e-mail of brief, ook het modelformulier voor herroeping gebruiken, te vinden op de website van Claimer. De Vordering zal, in geval van herroeping, door Claimer aan de Deelnemer worden terug overgedragen (retrocessie).

Claimer.nl B.V.
Centrum West 31
2711 AA Zoetermeer
E-mail: huurclaim@claimer.nl
KvK-nummer: 96049782.

Namens Claimer.nl B.V.,
Dhr. mr. N.G.A. (Nick) Voorbach

Deelnemer
[naam] [achternaam]



[handtekening]