

## **ALGEMENE HUURVOORWAARDEN CASADE 2014**

### **Het toepassingsbereik van deze voorwaarden**

#### Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor. Tussen huurder en Casade overeengekomen wijzigingen van huurovereenkomst en/of algemene voorwaarden, worden schriftelijk aan huurder bevestigd.

### **Meer dan één huurder**

#### Artikel 2

##### 2.1.

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

##### 2.2.

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

##### 2.3.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

##### 2.4.

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

##### 2.5.

Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst kan medehuurderschap aangevraagd worden. Casade beoordeelt in ieder specifiek geval of medehuurderschap kan worden verleend.

##### 2.6.

Indien Casade op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, Casade van zijn verplichting.

### **De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

#### Artikel 3

##### 3.1.

Behoudens overmacht zal Casade op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

3.2.

Voor zover het woonruimte betreft, is vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst tussen huurder en Casade een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en Casade ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van die beschrijving

3.3.

Huurder heeft tot twee maanden na datum van het beschikbaar stellen van het gehuurde de gelegenheid om eventuele gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen te melden aan Casade.

3.4.

Casade is verplicht gebreken, beschadigingen en/of tekortkomingen aan het gehuurde die binnen twee maanden na aanvang van de huurovereenkomst door huurder zijn gemeld, binnen een redelijke termijn te herstellen. Over het plan van aanpak van die herstelling zijn binnen veertien dagen na melding van het gebrek afspraken gemaakt tussen huurder en Casade.

## **Huurprijswijziging / indexering**

### Artikel 4

4.1.

Indien het gehuurde woonruimte betreft, kan de huurprijs geliberaliseerd of niet-geliberaliseerd zijn. In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- “Niet-geliberaliseerde huurprijs”: een huurprijs waarop de dwingend - wettelijke bepalingen (artikel 7:246 e.v. BW) over de hoogte van de huurprijs van toepassing zijn. Hiervan is sprake als de huurprijs bij het begin van de huur lager of gelijk is aan het bedrag dat op dat tijdstip in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag wordt genoemd.
- “Geliberaliseerde huurprijs”: een huurprijs waarop de meeste dwingend - wettelijke bepalingen over de hoogte van de huurprijs niet van toepassing zijn. Hiervan is sprake als de huurprijs bij het begin van de huur hoger of gelijk is aan het bedrag dat op dat tijdstip in artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag wordt genoemd.

### **Niet geliberaliseerde huurprijs**

4.2.

Wanneer sprake is van een niet-geliberaliseerde huurprijs, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli gewijzigd in overeenstemming met de daarvoor geldende wettelijke regels (art. 7:246 e.v. BW).

### **Geliberaliseerde huurprijs**

4.3.

Wanneer sprake is van een geliberaliseerde huurprijs, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli verhoogd met de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, met de huurverhoging als bedoeld in artikel 4.2, of met een minimum huurverhoging van 4%, naar gelang welk huurverhogingspercentage het hoogst is. De consumentenprijsindexcijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Casade mag uitgaan van de meest recente reeks waarbinnen de genoemde gegevens beschikbaar zijn. Bij het opstellen van deze voorwaarden is dit de reeks 2006=100.

4.4.

De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van het hele kalenderjaar dat

ligt vóór het kalenderjaar van het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar dat ligt vóór het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast.

Voorbeeld: bij een huurprijsherziening per 1 juli 2013 wordt de huurprijs (€ 950,-) gedeeld door het indexcijfer over 2011 (109,22) en vermenigvuldigd met het indexcijfer over 2012 (111,9):  $€ 950 / 109,22 \cdot 111,9 = €973,31$ .

4.5.

Onverminderd deze indexering van geliberaliseerde huurprijzen heeft Casade de mogelijkheid tot het doen van een redelijk aanbod. Dit aanbod kan (mede) een wijziging van de huurprijs inhouden, dan wel een andere wettelijke regeling die een huurprijswijziging op verzoek van Casade mogelijk maakt.

4.6.

Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd, die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Casade gedragen.

4.7.

De huurprijs van het gehuurde, niet zijnde woonruimte, wordt jaarlijks per 1 juli verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, met een minimum van 4%. De artikelen 4.3. tot en met 4.6. zijn van dienovereenkomstige toepassing.

4.8.

Tenzij in de overeenkomst anders is aangegeven, is de op basis van deze algemene voorwaarden berekende huurprijs in alle gevallen een huurprijs exclusief BTW. Indien en voor zover aanpassing in regelgeving met zich meebrengt dat de huur belast moet worden met BTW, wordt de huurprijs vermeerderd met het daartoe strekkende percentage.

## **Levering van bijkomende zaken en diensten (Servicekosten)**

### Artikel 5

5.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de levering van bijkomende zaken en diensten (servicekosten). In de huurovereenkomst zijn, indien van toepassing, de volgende voorschotbedragen gespecificeerd:

- voorschotbedragen voor levering van bijkomende zaken en diensten die verrekenbaar zijn;
- voorschotbedragen voor levering van bijkomende zaken en diensten die niet verrekenbaar zijn.

5.2

De voorschotbedragen voor de levering van bijkomende zaken en diensten die niet verrekenbaar zijn, worden niet verrekend. Er behoeven geen bijbetalingen plaats te vinden en er vinden geen terugbetalingen plaats. De toekomstige voorschotbedragen kunnen worden gewijzigd, afhankelijk van de door Casade daadwerkelijk betaalde bedragen.

5.3

Voor de levering van bijkomende zaken en diensten die verrekenbaar zijn, verstrekt Casade aan huurder elk jaar een overzicht van alle in rekening gebrachte kosten, met vermelding van de wijze van berekening. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten, inclusief een opslag voor

administratieve werkzaamheden, en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen, worden bij deze gelegenheid verrekend.

#### 5.4.

De voor de levering van bijkomende zaken en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door Casade niet eerder worden verhoogd dan met ingang van de maand volgend op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het derde lid is verstrekt.

#### 5.5.

Indien huurder één of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden en/of diensten wil wijzigen, verklaart Casade zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- a. het belang van huurder bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat Casade in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- b. de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering uitsluitend complexgewijze kan worden gerealiseerd, en
- c. tenminste 70% van de huurders van het betreffende complex zich voor de voorgestelde wijziging heeft uitgesproken.

#### 5.6.

Indien Casade één of meer tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, het pakket wil uitbreiden en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeen gekomen pakket wil uitbreiden of verminderen met één of meer leveringen of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding van één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:

- a. het belang van Casade bij de wijziging, uitbreiding of vermindering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en
- b. Casade tijdig huurder of, zo deze er is, de vertegenwoordiging van de huurders over de wijziging, uitbreiding of vermindering heeft geïnformeerd en met de huurder of de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd.

#### 5.7.

Huurder is in ieder geval gebonden aan de wijziging, uitbreiding of vermindering als bedoeld in 5.6. indien:

- a. tenminste 70% van de huurders van het betreffende complex zich vóór de gestelde wijziging heeft uitgesproken, en
- b. de voorgestelde wijziging, uitbreiding of vermindering alleen complexgewijze kan worden gerealiseerd.

#### 5.8.

In de gevallen bedoeld in het vijfde en zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing van de kosten en van het maandelijks voorschotbedrag dan wel de vergoeding, voor zover de aanpassing redelijk is en in overeenstemming met de daarvoor geldende regels. De aanpassing van het voorschotbedrag of van de vergoeding zal niet eerder ingaan dan op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de wijziging, uitbreiding of vermindering is ingegaan.

## **De algemene verplichtingen van Casade**

### Artikel 6

#### 6.1.

Casade is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij:

- dit onmogelijk is;
- dit uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de Casade zijn te vergen;
- het verhelpen van dit gebrek ingevolge de wet, de huurovereenkomst, deze Algemene Huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komt;
- het gaat om gebreken waarbij de huurder tegenover Casade aansprakelijk is voor het ontstaan ervan.

De termijn van herstel is mede afhankelijk van de aard van het gebrek en de omstandigheden. Casade verplicht zich bij grotere gebreken binnen veertien dagen afspraken te maken met de huurder over aanpak en herstel van het gebrek.

#### 6.2.

Ten aanzien van veranderingen in het gehuurde die Casade van de vorige huurder heeft overgenomen geldt het volgende. Casade is slechts verplicht deze veranderingen op standaardniveau te onderhouden (waaronder mede begrepen: te vervangen). Onder "op standaardniveau" wordt verstaan het niveau van een vergelijkbare woning zonder de door de huurder of een vorige huurder aangebrachte veranderingen.

## **De algemene verplichtingen van huurder**

### Artikel 7

#### 7.1.

De huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en de vergoedingen voor bijkomende leveringen en diensten voor het gehuurde in zijn geheel, maandelijks bij vooruitbetaling, door betaling van het verschuldigde bedrag op één van de door Casade geboden incassomomenten en overigens op de door Casade aangegeven wijze.

De huurder machtigt Casade om de huur automatisch van de bankrekening van de huurder af te schrijven in overeenstemming met de geldende (Europese) regelgeving. Casade heeft het recht om een door de huurder gedane betaling in mindering te brengen op de oudste openstaande vordering, ongeacht wat de huurder bij de betaling heeft aangegeven.

#### 7.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, tenzij Casade in verzuim is met het verrichten van herstelwerkzaamheden als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

#### 7.3.

Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de bestemming ervan gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Huurder is ermee bekend en hij erkent dat elk gebruik dat plaatsvindt in strijd met de bestemming van het gehuurde, ontbinding van de overeenkomst tot gevolg heeft.

#### 7.4.

Indien het gehuurde een woonbestemming heeft, zal huurder het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten,

in overeenstemming met de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, binnenplaatsen, tuinen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt. Huurder zal de aanwijzingen door of namens Casade met betrekking tot het gebruik en schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten stipt opvolgen.

#### 7.5.

Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van Casade toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van Casade geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan Casade dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,- te vermeerderen met € 50,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 15.000,-.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die toestemming door Casade worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de Casade schade zou kunnen lijden.

#### 7.6.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder op of in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

#### 7.7.

Het is huurder niet toegestaan op of in het gehuurde hennep te kweken, te knippen en/of te drogen, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij ernstige verdenkingen op dit punt is Casade gerechtigd, ondersteund door de politie, het gehuurde te betreden ter controle.

Bij overtreding van dit punt is Casade gerechtigd:

- a. de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden;
- b. de kosten van herstel van het gehuurde op de huurder te verhalen;
- c. aan huurder gedurende een bepaalde termijn met een minimum van twee jaren geen woonruimte beschikbaar te stellen, noch medehuuderschap toe te kennen, noch toestemming tot inwoning te verlenen.

#### 7.8.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, evenals gebreken aan het gehuurde direct aan Casade te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

#### 7.9.

Indien het gehuurde woonruimte betreft zal huurder gebreken aan het gehuurde of stoornis anderszins van het woongenot direct ter kennis brengen van Casade. Indien huurder gebruik wenst te maken van zijn recht als bedoeld in artikel 7:206, derde lid van het Burgerlijk Wetboek, om gebreken als daar bedoeld zelf te verhelpen, dient hij dat vooraf schriftelijk aan te kondigen bij Casade onder opgave van een omschrijving van de werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande kosten. Indien huurder gebreken zelf verhelpt dient hij dat zorgvuldig te doen, met inachtneming van de belangen van omwonenden. Na uitvoering van de werkzaamheden dient huurder het werk gereed te melden bij Casade.

#### 7.10.

In verband met controle door Casade van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Voorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door Casade uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder Casade in het gehuurde toelaten, mits deze controle vooraf door of namens Casade is aangekondigd. Onder Casade wordt mede verstaan: de door of namens Casade aangewezen personen.

#### 7.11.

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan Casade, direct nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover Casade aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht Casade hiervan direct schriftelijk mededeling te doen.

#### 7.12.

Indien het gehuurde een appartement of een etagewoning betreft in een groter woongebouw, dient een zodanige vloerbedekking en ondervloer te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is. Een stenen vloerafwerking is in geen geval toegestaan.

#### 7.13.

Indien tot het gehuurde een voor-, zij- en/of achtertuin behoort, dient huurder deze als tuin te gebruiken en deze op een naar maatschappelijke opvattingen goede manier in te richten en te onderhouden. Indien het gehuurde mede bereikt kan worden door middel van een brandgang, dan wel bij het gehuurde een brandgang ligt die naar maatschappelijke opvattingen tot het gehuurde gerekend moet worden, dient huurder deze als zodanig te gebruiken en deze op een naar maatschappelijke opvattingen goede manier te onderhouden.

#### 7.14.

De huurder zal (klein) chemisch afval, huisvuil en grofvuil via de daarvoor bestemde methoden en procedures afvoeren. Huisvuilcontainers dienen te worden geplaatst in de daarvoor bestemde ruimten, dan wel in de achtertuin.

#### 7.15.

De huurder gebruikt de parkeervakken in de omgeving van het gehuurde, ook indien die geen eigendom zijn van Casade en/of niet tot het gehuurde behoren, uitsluitend voor het parkeren van een auto of motor. Auto's, motoren en dergelijke mogen niet (deels) op het trottoir worden geplaatst. De huurder gebruikt de parkeervakken niet voor het langdurig stallen van een auto. De huurder gebruikt

de parkeervakken niet voor het parkeren van wrakken of het plaatsen van voorwerpen, caravans, aanhangwagens e.d., anders dan voor kortstondig laden en lossen.

7.16.

Indien en voor zover het gehuurde of het gebouw waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementen, is de huurder tegenover Casade en tegenover de overige bewoners verplicht de uit de splitsingsakte en -reglement en uit het huishoudelijk reglement voortvloeiende verplichtingen over het gebruik van het gehuurde na te leven. Voorts is de huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars hierover na te leven waaronder de besluiten en regels met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten (zoals bedoeld in art. 5:128 BW).

7.17.

Indien het gehuurde de bestemming parkeren / parkeerplaats heeft, is het huurder niet toegestaan het gehuurde, evenals de eventuele toegangswegen te gebruiken voor verkoopdoeleinden, fabricage, montage of reparatiewerkzaamheden, waartoe tevens gerekend wordt het verversen van olie.

7.18.

Indien het gehuurde de bestemming parkeren / parkeerplaats heeft en voorzien is van een (automatische) deur, is huurder verplicht die na het in- of uitrijden te sluiten.

7.19.

Indien het gehuurde de bestemming parkeren / parkeerplaats heeft en uitgerust is met een automatische deur, heeft huurder bij het aangaan van de overeenkomst een zender of sleutel ontvangen waarmee hij de toegangsdeur kan bedienen. Indien huurder deze zender kwijt raakt, dan wel bij het einde van de huur deze zender niet inlevert, verbeurt hij een schadevergoeding aan Casade van € 100,-- incl. BTW, zonder dat enige ingebrekestelling behoeft plaats te vinden. Casade heeft het recht dit bedrag te indexeren in overeenstemming met de artikelen 4.3. en 4.4., voor het eerst per 1 januari 2015.

7.20.

Huurder is gehouden ten aanzien van het gehuurde een passende inboedelverzekering af te sluiten, tevens dekking gevende aan het huurdersbelang, zowel op als in het gehuurde en de daarvan deel uitmakende gemeenschappelijke ruimten.

7.21

Casade is bevoegd om, als de huurder – ondanks een gerichte sommatie en ingebrekestelling daartoe – zijn verplichtingen als bedoeld in dit artikel niet (geheel) nakomt, de betreffende werkzaamheden op kosten van de huurder uit te (laten) voeren.

## **De herstellingen door huurder**

### Artikel 8

8.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, onder meer bedoeld in het Besluit Kleine Herstellingen, evenals het herstel van de gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder aansprakelijk is.

8.2.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of Casade gegeven voorschriften in acht nemen.



## **Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door Casade**

### Artikel 9

#### 9.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

#### 9.2.

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

#### 9.3.

Indien Casade het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer een meerderheid van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Casade, dat een meerderheid van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

#### 9.4.

Casade mag niet zonder schriftelijke toestemming van huurder wijzigingen aanbrengen in de woning. Huurder is slechts gehouden deze toestemming te geven indien dit gelet op zwaarwegende belangen van Casade in redelijkheid van de huurder gevegd kan worden.

#### 9.5.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen echter uitgezonderd.

## **Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

### Artikel 10

#### 10.1.

Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor Casade of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van Casade nodig.

#### 10.2.

Casade kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- het onderhoud van de verandering, danwel nadelige gevolgen voor het onderhoud van het gehuurde of belendende percelen
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen

Casade zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

10.3.

Alle veranderingen die zonder toestemming van Casade of in strijd met de voorwaarden van Casade zijn aangebracht, zullen op eerste aanzegging van Casade ongedaan worden gemaakt door huurder.

10.4.

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht, of die schriftelijk zijn overgenomen van de vorige huurder.

10.5.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart Casade voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

## **De beëindiging van de huurovereenkomst**

### Artikel 11

11.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt op de manier zoals door Casade is aangegeven, of schriftelijk bij aangetekende brief.

11.2.

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van tenminste één maand en maximaal drie maanden in acht te nemen.

11.3.

In het geval het gehuurde woonruimte betreft geschiedt opzegging van de huurovereenkomst door Casade met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

In het geval het gehuurde geen woonruimte betreft geschiedt opzegging van de huurovereenkomst door Casade met inachtneming van een termijn van één maand.

11.4.

In het geval het gehuurde woonruimte betreft, kan de opzegging door Casade slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

11.5.

Huurder is verplicht, als Casade na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

## **De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

### Artikel 12

12.1.

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan Casade op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde in overeenstemming met de onderhoudsovereenkomst bij aanvang van de huurovereenkomst heeft

ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van Casade komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

#### 12.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en Casade gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal Casade daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een inspectierapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen vóór het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het inspectierapport.

#### 12.3.

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- a. Casade kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt.
- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer Casade dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond en mits niet anders is bepaald bij de toestemming voor het aanbrengen van deze veranderingen en toevoegingen.

#### 12.4.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is Casade gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

#### 12.5.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is Casade bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op Casade een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de nalatige huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan Casade is kennis gegeven.

#### 12.6.

Huurder verleent aan Casade een onherroepelijke volmacht om het gehuurde te ontruimen als huurder komt te overlijden en er geen medehuurder is die de overeenkomst voortzet of als er geen nabestaanden zijn die er zorg voor dragen dat de woning aan het einde van de tweede maand die volgt op de maand van overlijden leeg wordt opgeleverd. Door het afsluiten van een huurovereenkomst met Casade verklaart huurder uitdrukkelijk dat de hiervoor genoemde volmacht bij zijn overlijden niet komt te vervallen.

## **De aansprakelijkheid van huurder**

### Artikel 13

#### 13.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens Casade op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop of daarin bevinden.

#### 13.2.

Indien sprake is van het huren van een onzelfstandige woonruimte is huurder hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal Casade de schade dienen te verhalen op die persoon.

## **Het in verzuim zijn van huurder en Casade**

### Artikel 14

#### 14.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de partij die in verzuim is.

#### 14.2.

Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldaan heeft, verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.

Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijke persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met inachtneming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend in overeenstemming met artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,- verschuldigd zal zijn.

Indien de partij die in verzuim is geen natuurlijke persoon is, dan is deze partij direct vanaf het intreden van het verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, die 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,-.

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 75,- vermeerderd met het geldend BTW percentage.

## **Contractuele boete**

### Artikel 15

#### 15.1.

Huurder is verplicht ten behoeve van Casade een onmiddellijk opeisbare boete van € 35,- per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze huurovereenkomst overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog in overeenstemming met deze overeenkomst te handelen en onverminderd de overige rechten van Casade op schadevergoeding. Casade heeft het recht deze boete te indexeren in overeenstemming met de artikelen 4.3. en 4.4., voor het eerst per 1 januari 2015.

#### 15.2.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

## **Overige bepalingen**

### Artikel 16

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

### Artikel 17

De huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst of indien de huurder daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, is de huurder verplicht direct zijn nieuwe adres en woonplaats bekend te maken aan Casade. Indien de huurder na het einde van de huurovereenkomst geen nieuw adres aan Casade heeft medegedeeld, heeft Casade het recht het adres van het gehuurde als postadres van de huurder aan te houden.

### Artikel 18

#### 18.1.

Door ondertekening van de huurovereenkomst verstrekt huurder toestemming aan Casade en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

#### 18.2.

De huurder verklaart ermee in te stemmen dat Casade informatie over de huurder en/of zijn gezin verstrekt aan instanties die belast zijn met (schuld)hulpverlening bij ernstige woonproblematiek en/of betalingsproblemen, dan wel deze gegevens opvraagt bij die instanties.

De huurder verklaart tevens ermee in te stemmen dat Casade informatie vraagt c.q. verstrekt krijgt voor en/of in verband met de uitvoering van wettelijke maatregelen en/of de jaarlijkse huurverhoging.

#### 18.3.

Casade is gerechtigd om, na overleg met en instemming van de door de huurders werkzame huurdersorganisatie(s) deze Algemene Huurvoorwaarden eenzijdig te wijzigen. Wijzigingen gelden ook ten aanzien van reeds gesloten huurovereenkomsten. Wijzigingen gaan in één maand na bekendmaking of nader aangegeven datum door middel van een schriftelijke mededeling aan de huurder. Na het tijdstip van inwerkingtreding wordt huurder geacht de wijzigingen stilzwijgend te hebben aanvaard.

Artikel 19

Deze Algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene Huurvoorwaarden Casade 2014.