

**Apartment rules Boerhaave complex**

**Dated 1 february 2022**

**Apartments Van Swietenstraat and Boerhaavelaan**

**Technical issues**

Technical issues can be reported on telephone number 071-5141766 or on e-mail address [info@suwb.nl](mailto:info@suwb.nl). Only urgent disturbances can be reported outside office hours.

**Painting and repairs**

In the apartment and in the general areas it is not allowed to repaint the walls, ceilings, woodwork etc. Clandestine overpainting and damage will be repaired at the tenant's expense.

No drilling is allowed in the walls or ceiling. Only the use of 'plastic concrete hooks' is allowed to hang light poster and picture frames.

**Floor**

It is not allowed to change the current floor covering. All furniture legs shall be fitted by the tenant with plastic caps or self-adhesive felt to prevent damage to the marmoleum.

**Windows**

The outside of the windows is washed by a cleaning company. The inside should be cleaned by the tenant.

Avoid cracks in the glass: do not stick anything on the window and do not cover the windows with foil, newspapers or rubbish bags.

Objects in front of or on the window can cause temperature differences in the glass, resulting in a thermal break. You can reduce the risk of thermal breakage by adhering to the following rules.

- Do not glue or paint the glass.
- Do not place large objects directly behind the glass.
- Hang lamellas, curtains or Venetian blinds at least 6 centimeters away from the glass.

The tenant pays the bill for a new window; the glass insurance does not cover the damage of a thermal break.

**Ventilate**

Regularly ventilate your home by opening the windows ajar. This prevents condensation and mould.

**Curtains**

There are curtains in the apartment. These curtains may not be removed or changed.

**City heating (Vattenfall), electricity and water**

Tenants must conclude a contract for the supply of city heating (Vattenfall) and electricity with an energy company on the effective date of the tenancy agreement. Regarding the supply of electricity, the tenant can make its own choice (e.g., Van de Bron, Greenchoice, Vattenfall, Eneco, etc.). SCIS and

SHWJ provide information about the contact details and application procedure of the energy and water suppliers.

The intermediate meters in the meter box measure the individual consumption. Once a year, the tenant receives a statement from both Vattenfall (district heating) and the electricity supplier based on actual use less any advances that have been paid.

For water use, the tenant must also conclude a supply contract with Dunea.

When the rent of the apartment ends (the rent must be terminated one month in advance), the supply contracts with the electricity supplier and Dunea (water) must also be terminated by the tenant. The suppliers will then prepare a final bill.

### Heating

The residence is heated by underfloor heating. The heating can be controlled by the thermostat on the wall in the living room and in the bedroom(s). Malfunctions can be reported to the SHWJ.

### Mechanical ventilation

The apartment is mechanically ventilated by means of a CO<sub>2</sub>-controlled ventilation unit. SHWJ have the unit in the apartments inspected once a year. An appointment will be made with the tenant beforehand.

Open the window while/after cooking or showering. If there is insufficient ventilation when cooking or if the bathroom door is opened after a long and hot shower, the smoke alarm may go off. Do not panic. Once the cause has been eliminated, the sound signal will automatically switch off.

So avoid an unnecessary alarm and ventilate sufficiently.

### Smoke detector

There is a smoke detector in the apartment. Press the test button to check whether the smoke alarm is still working. The battery must be replaced by the tenant. If there is insufficient ventilation when cooking or if the bathroom door is opened after a long, hot shower, the smoke alarm may go off. Once the cause has been eliminated, the alarm will automatically switch off. Avoid unnecessary alarms and ventilate sufficiently.

### Fire safety

The corridors, communal areas (building entrances) and staircases are also escape routes. No bicycles, rubbish bags or other items may be placed there. For safety reasons, you may not place a doormat in the corridor.

### Electric cooking

The apartment has a connection for induction cooking, a so-called perilex connection. The power for this is 220 volts. This means that this connection is only suitable for cooking with induction pans on a 4-burner induction cooker. If pans not suitable for induction are used, the cooker will break down and the tenant will have to pay for the repair. There is also a tabletop fridge in the kitchen.

### Internet and television

In this building, cheap and fast internet and television from Ziggo is available. You pay for this via the service costs in the rent.

### Activating internet

The internet is not wireless. A network cable must be purchased by yourself. Connect the network cable to the LAN connection in the wall to the computer. When connecting to the internet for the first time, you will see a start screen. Enter the contract number and date of birth. The 11-digit contract number can be found on the top left of the rental contract.

If you prefer wireless internet, you need to buy a router. Always check first with ITT desk which type of router is required and how it can best be connected.

In case of problems with internet and television: contact the ITT desk. Tel.nr. 031-8501403.

### Bicycle storage

There is a communal bicycle storage area on the ground floor. Please do not park your bicycle in communal areas or in front of the entrance to the residence or building. This blocks escape routes and hinders emergency services when they need to get into the building quickly. Bicycles that we find in the communal hallway will be removed. Bicycles that are in the way must be moved. We remove bicycles that are parked inappropriately. The owner of the bike will have to pay the costs (for removal and storage; about €30). When the costs have been paid to the SHWJ, you can collect your bicycle (by appointment). The Boerhaave Foundation and the SHWJ are not responsible for any damage to locks that had to be sawed through to remove the bicycle.

Visitors can place their bicycles outside in the bicycle racks.

The 3- and 4-room residences have their own bicycle storage area on the ground floor.

### Lift

The building has one lift.

### Cleaning your own apartment

Your apartment must be cleaned regularly. When the tenancy agreement ends, you should clean your apartment thoroughly before you leave. Careless cleaning can lead to non-payment of the deposit.

### Cleaning common areas

The entrance hall, corridors and staircases are cleaned by a cleaning company: all residents contribute to this in the service costs. All residents pay a share of the service costs for this. They are jointly responsible for keeping the entrance hall, corridors and staircases clean.

### Letterbox

Each resident has their own locked post box that can be opened from the inside with a Polvo key. The residences on the ground floor have their own letterbox in the front door of the residence.

### Intercom

There is a video phone in the apartment with which the entrance door can be opened, and one can communicate with visitors.

## Washing machines

Each apartment is provided with a place to place a washing machine. You have to place the washing machine yourself. The dryer can be placed on top of the washing machine.

## Parking

There is paid parking in the vicinity or a (paid) parking permit can be requested from the municipality of Leiden via the website Gemeente Leiden, under "Parkeervergunning aanvragen voor bewoners" (request parking permit for residents) or at the municipal office Bargelaan 190.

## Waste

Waste belongs in the waste containers. The caretaker or caretaker will remove any waste bags left on the gallery or in the corridor; the costs are to be borne by the tenant. Waste can be deposited in the underground containers on the outside of the building. A pass can be obtained from the municipality of Leiden via the website Municipality of Leiden, under "Inhabitants and businesses"; "Waste"; "Waste containers"; "Apply for an underground waste container pass", or at the municipal office Bargelaan 190, or by calling 14071. Please state clearly that it concerns a self-contained dwelling.

## Surplus household effects

Surplus household effects must be taken to the municipal recycling center of the municipality of Leiden.

## Service costs

In addition to the basic rent, an advance payment is made for the service costs. The service costs do not include costs for the individual consumption of district heating, electricity and water. Please note: the contracts for city heating, electricity and water must be concluded by the tenant himself. One also pays an advance for service charges each month. Which costs fall under the service costs is stated in the rental contract.

## Rent allowance

If you want to know whether you are eligible for housing benefit, we refer you to the website of the tax authorities. On this site you can find out under which conditions you can be eligible for housing benefit and how you can arrange this. The information required for applying for housing benefit can be found in your rental contract or in the specification of the most recently sent annual rent increase letter.

## Keys

Every tenant is given three Polvo keys that can be used to open the general doors, the entrance door to the residence, the storage door and the post box in the central hall. This Polvo key is programmed per apartment. A normal key is issued for the meter box.

In case of loss of key or lockout, you can call the caretaker for assistance on tel. 071-5141766. Within office hours the costs for solving a key loss or lockout are € 50, --. Outside office hours (at night and in the weekend) the costs are € 100, --.

### Return of keys

At the end of the tenancy agreement, the keys can be left in the mailbox of your own residence on the ground floor. Put the key(s) in an envelope stating the address or attach an address label to the key(s).

### Taxes and benefits

As a tenant in Leiden you pay two municipal taxes:

- waste levy (costs for the removal of household waste and bulky waste in the municipality),
- sewerage charges (costs for the maintenance of the sewer).

In most cases, the Tax Cooperation Gouwe-Rijnland (BSGR) sends the bill (assessment) directly to the tenant, in which case the bill must be paid by the tenant himself.

It is also possible that the landlord receives the bill and passes it on to the tenant via the service costs. Check your contract for an overview of the service costs.

Under certain conditions, a waiver of municipal taxes can be obtained. The conditions can be found on the website of the [BSGR](#).

### Deposit

As of January 1, 2022, a deposit of €750 will be charged to new tenants upon signing the tenancy agreement and commencement of occupancy.

If, after termination of the tenancy agreement, the apartment is handed over clean, without any defects, with the inventory present and full payment of the tenancy obligation, the deposit will be refunded.

## Huisregels Boerhaave complex

d.d. 1 februari 2022

### Woningen aan de Van Swietenstraat en Boerhaavelaan

#### Storingsmeldingen

Storingsmeldingen kunnen gemeld worden op telefoonnummer 071-5141766 of op emailadres [info@suwb.nl](mailto:info@suwb.nl). Alleen urgente storingsen kunnen buiten kantooruren worden gemeld.

#### Klussen

In de woning of in de algemene ruimtes mogen de wanden, plafonds, houtwerk etc. niet overgeschilderd worden. Clandestiene overschilderingen en beschadigingen zullen op kosten van de huurder worden hersteld.

In de muren en het plafond mag niet geboord worden. Slechts de toepassing van 'kunststof betonhaakjes' is toegestaan om lichte poster- en schilderijlijsten op te hangen.

#### Vloer

Het is niet toegestaan om iets te veranderen aan de huidige vloerbedekking. Alle poten van het meubilair dienen voorzien te worden van kunststofdoppen of zelfklevende plakvilt om beschadiging van het marmoleum te voorkomen.

#### Ramen

De buitenkant van de ramen wordt gewassen door een schoonmaakbedrijf. De binnenkant dient door de huurder zelf schoongemaakt te worden. Voorkom barsten in het glas: plak niets op het raam en dek de ramen niet af met folie, kranten of vuilniszakken.

Voorwerpen voor of op het raam kunnen temperatuurverschillen in het glas veroorzaken, waardoor er een thermische breuk ontstaat. Je verkleint de kans op een thermische breuk door je aan de volgende regels te houden.

- Beplak het glas niet, ook niet met plakfolie en beschilder het niet;
- Zet géén grote voorwerpen direct achter het glas;
- Hang lamellen, gordijnen of jaloezieën op minimaal 6 centimeter afstand van het glas.

De huurder betaalt de rekening van een nieuw raam; de glasverzekering dekt de schade van een thermische breuk niet.

#### Ventileren

Ventileer uw woning met regelmaat door de ramen op een kierstand open te zetten. Voorkom daarmee condens- en schimmelvorming.

#### Gordijnen

In de woning hangen overgordijnen. Deze gordijnen mogen niet verwijderd of veranderd worden.

### **Stadsverwarming (Vattenfall), elektra en water**

Huurders moeten op de ingangsdatum van het huurcontract een overeenkomst voor de levering van stadsverwarming (Vattenfall) afsluiten, alsmede voor de elektralevering met een energiebedrijf. Met betrekking tot de elektralevering kan door de huurder een eigen keuze gemaakt worden (bijvoorbeeld Van de Bron, Greenchoice, Vattenfall, Eneco, etc.). SCIS en SHWJ geven informatie m.b.t. de contactgegevens en aanvraagprocedure van de energie- en waterleveranciers.

De tussenmeters in de meterkast meten het individuele verbruik. 1x per jaar krijgt de huurder van zowel Vattenfall (stadsverwarming) als de elektraleverancier een afrekening op basis van het werkelijke gebruik onder aftrek van de voorschotten die betaald zijn.

Ook voor watergebruik dient de huurder zelf een leveringscontract af te sluiten met Dunea.

Als de huur van het appartement eindigt (de huur dient 1 maand van te voren opgezegd te worden), dienen ook de leveringsovereenkomsten met Vattenfall (stadsverwarming), elektra en Dunea (water) door de huurder zelf te worden opgezegd. De leveranciers maken dan een eindafrekening.

### **Vloerverwarming**

De woning wordt verwarmd met vloerverwarming. De verwarming kan worden geregeld met de thermostaat aan de wand in de woonkamer en in de slaapkamer(s). Storingen kunnen worden gemeld bij de SHWJ.

### **Mechanische ventilatie**

De woning wordt mechanisch geventileerd middels een CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie-unit. SHWJ laat eenmaal per jaar de unit in de woningen inspecteren. Hiervoor wordt van tevoren een afspraak met de huurder gemaakt.

Zet tijdens/na het koken of douchen even het raam open. Als er tijdens het koken onvoldoende geventileerd wordt of na een lange en warme douche wordt de badkamerdeur geopend, dan kan de rookmelder afgaan. Raak dan niet in paniek. Als de oorzaak is weggenomen, schakelt het geluidssignaal automatisch uit. Dus voorkom een onnodig alarm en ventileer voldoende.

### **Rookmelder**

In de woning hangt een rookmelder. Druk op de testknop om te controleren of de rookmelder nog functioneert. De batterij dient door de huurder zelf vervangen te worden. Als er onvoldoende wordt geventileerd tijdens het koken of als na een lange en warme douche de badkamerdeur geopend wordt, dan kan de rookmelder afgaan. Als de oorzaak is weggenomen, schakelt het geluidssignaal automatisch uit. Voorkom een onnodig alarm en ventileer voldoende.

### **Brandveiligheid**

De gangen, de gemeenschappelijke ruimtes (gebouw-entrees) en de trappenhuizen zijn ook vluchtwegen. Er mogen géén fietsen, vuilniszakken<sup>2</sup> of andere zaken neergezet worden. Vanwege de veiligheid mag er ook geen deurmat in de gang gelegd worden.

### **Elektrisch koken**

In de woning zit een aansluiting voor inductiekoken, een zogenaamde perilexaansluiting. Het vermogen hiervoor is 220 volt. Dit betekent dat deze aansluiting uitsluitend geschikt is om met inductiepannen te koken op een 4-pits inductiekooktoestel. Bij gebruik van niet voor inductie geschikte pannen zal de kookplaat defect raken, kosten van herstel zijn dan voor de huurder. Tevens is er een tafelmodel koelkast in de keuken aanwezig.

### Internet en televisie

In dit gebouw is goedkoop en snel internet en televisie van Ziggo beschikbaar. Men betaalt hiervoor via de servicekosten in de huur.

### Internet activeren

Het internet is niet draadloos. Er dient zelf een netwerkkabel aangeschaft te worden. Verbind de netwerkkabel in de LAN-aansluiting in de muur met de computer. Als er voor de eerste keer verbinding gemaakt wordt met internet, dan krijgt men een startscherm. Vul daar het contractnummer en geboortedatum in. Het 11-cijferige contractnummer vindt men linksboven op het huurcontract.

Wil men liever draadloos internet, dan dient een router gekocht te worden. Controleer altijd eerst bij ITT-desk welk type router nodig is en hoe deze het beste aangesloten kan worden.

Bij problemen met internet en televisie: neem contact op met de ITT-desk, tel. 031850140403.

### Fietsenberging

Er is een gezamenlijke fietsenberging op de begane grond. Zet de fiets **niet** in gemeenschappelijke ruimtes of voor de ingang van woning of gebouw. Daarmee worden de vluchtwegen geblokkeerd en worden hulpdiensten gehinderd als die snel het gebouw in moeten. Fietsen die we in de gemeenschappelijke gang aantreffen, halen we weg. Fietsen die in de weg staan, verplaatsen we. We verwijderen verkeerd geparkeerde fietsen. De eigenaar van de fiets zal de kosten moeten betalen (voor verwijdering en opslag; ongeveer €30). Wanneer de kosten bij de SHWJ zijn betaald, kan u uw fiets ophalen (op afspraak). De Stichting UW Boerhaave en de SHWJ zijn niet verantwoordelijk voor enige schade aan sloten die doorgezaagd moesten worden om de fiets te kunnen verwijderen.

Bezoekers kunnen hun fietsen buiten in de fietsenrekken plaatsen.

De 3- en 4-kamerwoningen hebben een eigen fietsenberging op de begane grond.

### Lift

Het gebouw heeft één lift.

### Schoonmaak eigen woning

Uw woning dient met regelmaat schoongemaakt te worden. Bij beëindiging van het huurcontract dient u voor uw vertrek uw woning zorgvuldig schoon te maken. Onzorgvuldige schoonmaak kan leiden tot niet-uitbetaling van de borgsom.

### Schoonmaak algemene ruimten

De entreehal, gangen en de trappenhuizen worden door een schoonmaakbedrijf schoongemaakt: daar betalen alle bewoners in de servicekosten aan mee. Men is er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat de entreehal, gangen, trappenhuizen en de wasmachineruimtes netjes blijven.

### Brievenbus

Elke bewoner heeft een eigen, afgesloten postkastje dat van binnenuit geopend kan worden met een Polvosleutel.

De woningen op de begane grond hebben een eigen brievenbus in de voordeur van de woning.



### Intercom

In de woning hangt een videofoonstelsel waarmee de entree deur geopend kan worden en men kan communiceren met bezoekers.

### Wasmachines

Ieder appartement is voorzien van een opstelplek voor een wasmachine. Men dient zelf een wasmachine te plaatsen.

De eventuele droger kan bovenop de wasmachine worden geplaatst.

### Parkeren

In de omgeving kan men betaald parkeren of er kan bij de gemeente Leiden een (betaalde) parkeervergunning aangevraagd worden via de website Gemeente Leiden, onder "Parkeervergunning aanvragen voor bewoners" of op het Stadskantoor Bargelaan 190.

### Afval

Afval hoort in de afvalcontainers. De huismeester of beheerder verwijdert afvalzakken die op de galerij of in de gang staan; de kosten zijn voor rekening van de huurder.

Afval kan worden gedeponeerd in de ondergrondse containers, aan de buitenzijde van het gebouw. Hiervoor kan een pasje worden verkregen bij de gemeente Leiden via de website Gemeente Leiden onder "Inwoners en ondernemers"; "Afval"; "Afvalcontainers"; "Containerpas aanvragen Ondergrondse Afvalcontainers" of op het Stadskantoor Bargelaan 190 of via telefoonnr. 14071. Vermeld hierbij duidelijk dat het om zelfstandige woonruimte gaat.

### Overtollige huisraad

Overtollige huisraad dient te worden weggebracht naar de gemeentelijke milieustraat van de Gemeente Leiden.

### Servicekosten

Naast de kale huurprijs wordt een voorschot voor de servicekosten betaald. In de servicekosten zijn geen kosten opgenomen voor het individueel verbruik van stadsverwarming, elektriciteit en water. Let op: de contracten voor stadsverwarming, elektra en water moeten door de huurder zelf afgesloten worden. Men betaalt elke maand ook een voorschot servicekosten. Welke kosten onder de servicekosten vallen, is weergegeven in het huurcontract.

### Huurtoeslag

Indien je wilt weten of je in aanmerking komt voor huurtoeslag verwijzen wij je naar de website van de [belastingdienst](#). Op deze site kun je terugvinden onder welke voorwaarden je in aanmerking kunt komen voor huurtoeslag en hoe je dit regelt. De benodigde informatie voor het aanvragen van huurtoeslag kun je vinden in je huurcontract of in de specificatie van de laatst toegestuurde brief jaarlijkse huurverhoging.

### Sleutels

Iedere huurder krijgt drie Polvosleutels waarmee de algemene deuren, de woningtoegangsdeur, de bergingsdeur en het postkastje in de centrale hal geopend kan worden. Deze Polvosleutel wordt per appartement geprogrammeerd. Voor de meterkast krijgt men een gewone sleutel uitgereikt.

Bij sleutelverlies of buitensluiting kunt u de hulp van de huismeester invoeren via tel.nr. 071-5141766. Binnen kantooruren zijn de kosten voor het verhelpen van sleutelverlies of buitensluiting € 50,-. Buiten kantooruren ('s nachts en in het weekend) bedragen de kosten € 100,-.

### Sleutels inleveren

Aan het einde van het huurcontract kunnen de sleutels achtergelaten worden in de postbus van de eigen woning op de begane grond of souterrain (historisch gedeelte). Doe de sleutel(s) in een envelop waarop het adres staat, of bevestig een adreslabel aan de sleutel(s).

### Belastingen en toeslagen

In Leiden betaal je als huurder twee gemeentelijke heffingen:

- afvalstoffenheffing (kosten voor de afvoer van huisvuil en grofvuil in de gemeente),
- rioolheffing (kosten voor de onderhoud van het riool).

De Belasting Samenwerking Gouwe-Rijnland (BSGR) stuurt de rekening (aanslag) in de meeste gevallen rechtstreeks naar de huurder, in dat geval moet de rekening door de huurder zelf betaald worden. Het kan ook zijn dat verhuurder de rekening ontvangt en deze via de servicekosten aan huurder doorberekent. Kijk in je contract voor een overzicht van de servicekosten.

Onder bepaalde voorwaarden kan er kwijtschelding verkregen worden van de gemeentelijke heffingen. De voorwaarden kun je vinden op de website van de [BSGR](#).

### Borgsom

Met ingang van 1 januari 2022 wordt bij nieuwe huurders bij ondertekening van het huurcontract en start van de bewoning een borgsom van € 750,- in rekening gebracht.

Indien de woning na beëindiging van het huurcontract schoon, zonder gebreken, met aanwezigheid van de inventaris en volledige betaling huur- en servicekostenbetaling wordt overgedragen, wordt de borgsom gerestitueerd.