

Huishoudelijk reglement

Dit huishoudelijk reglement geldt in aanvulling op elke huurovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene bepalingen (hierna: '**Algemene Bepalingen**') met betrekking tot de huur van woonruimte gelegen in de seniorenflat 'het oude land' aan de Berkenstraat 54 te (2691 CV) 's-Gravenzande, (hierna: '**het Gehuurde**'). Dit huishoudelijk reglement vormt een bijlage bij de huurovereenkomst en maakt daar derhalve onlosmakelijk onderdeel van uit.

Dit reglement is opgesteld in verband met brandveiligheidsvoorschriften die door overheid en gemeente aan zowel verhuurder (hierna: '**Verhuurder**') als huurder (hierna: '**Huurder**') zijn of nog zullen worden opgelegd en de zorgplicht die Verhuurder ten opzichte van Huurder heeft. Dit reglement beoogt voorts een bevordering van het goede woonklimaat in het Gehuurde en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten van het wooncomplex.

1 Wijziging van uw contactgegevens

- 1.1 Indien en voor zover uw contactgegevens wijzigen, dient u de beheerder als vermeld in uw huurovereenkomst hiervan schriftelijk of per e-mail op de hoogte te stellen. De contactgegevens van de beheerder vindt u terug in uw huurovereenkomst.

2 Bewoning bedoeld voor ouderen/senioren

- 2.1 Het Gehuurde mag alleen worden bewoond door ouderen/senioren. In ieder geval worden personen die de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt, geacht te vallen in voornoemde doelgroep. Voor alle overige personen dient Verhuurder eerst toestemming te verlenen voor bewoning in het Gehuurde.

3 Algemene gedragsregels

- 3.1 Er wordt van alle bewoners verwacht dat zij zich gedragen als 'goede buur', oftewel de andere bewoners met respect en tolerantie behandelen en zoveel mogelijk rekening houden met elkaars belangen. Mocht zich een geschil voordoen, dan dient u dit te bespreken met Verhuurder.
- 3.2 U dient het Gehuurde schoon en in nette staat te houden. Wanneer dit niet het geval is, zal Verhuurder u hierop aanspreken en/of u een e-mail sturen met verzoek u zich hier alsnog aan te houden.
- 3.3 Tussen 22.00 uur in de avond en 08.00 uur in de ochtend moet de nachtelijke rust van uw medebewoners worden bewaard. Voorkom dat er overlast wordt veroorzaakt bij uw medebewoners, en met name uw directe burens, door uzelf dan wel door derden die (namens u) aanwezig zijn in het Gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten. Overlast in dit kader omvat onder andere vervuiling, geluidsoverlast, (onaangename) geuren, aanstootgevend en ongepast gedrag (zoals dronkenschap en drugsgebruik), alsmede agressie en geweld.
- 3.4 Wanneer medebewoners of burens overlast ondervinden als gevolg van uw handelen of gedrag ziet Verhuurder zich genoodzaakt om een waarschuwing aan u te geven. Meerdere waarschuwingen kunnen ertoe leiden dat u zich niet als een goed huurder gedraagt en dat de huurovereenkomst met u wordt beëindigd.
- 3.5 Sluit alle ramen en deuren bij het verlaten van het Gehuurde en schakel elektrische apparatuur uit.

4 Afval

- 4.1 Het is niet toegestaan om afval in of rond het Gehuurde rond te laten slingeren. Afval dient alleen te worden aangeboden in de daarvoor bestaande containers.
- 4.2 Huurder dient eventuele voorschriften van Verhuurder inzake het voorkomen van ongedierte (waaronder muizen en houtworm) nauwgezet op te volgen.

5 Barbecueapparatuur, bloembakken, wasgoed, schotelantennes e.d.

- 5.1 Het is verboden een of meer van de volgende zaken in/aan/om/rond het Gehuurde aanwezig te hebben, te houden, te plaatsen dan wel te gebruiken:
- barbecueapparatuur (dit verbod geldt dus óók voor de begane grond aan de buitenkant van het Gehuurde en/of het balkon);
 - brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en/of andere zaken die een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in of rond het gebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt;
 - elektrische kachels (tenzij hier vooraf de uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Verhuurder voor is verkregen). Verhuurder is gemachtigd niet vooraf goedgekeurde, elektrische kachels te verwijderen.
 - bloembakken (dit verbod betreft de begane grond aan de buitenkant van het Gehuurde en/of het balkon) in het geval dat de bloembakken een vrije doorlooproute belemmeren;
 - schotels of (schotel)antennes. Het bepaalde in deze bullet geldt dus in afwijking en aanvulling op art. 8.1 van de Algemene Bepalingen;
 - andere dan reeds oorspronkelijk aanwezige verlichting, banieren, vlaggen, reclameaanduidingen, zonnepanelen of dergelijke voorwerpen;
- 5.2 Het is verboden wasgoed aan het balkon te laten drogen c.q. zichtbaar daaraan op te hangen.
- 5.3 Het voorgaande geldt in aanvulling op c.q. ter verduidelijking van artikel 4 van de Algemene Bepalingen. Voor alle overige, in artikel 4 van de Algemene Bepalingen bedoelde wijzigingen en/of toevoegingen aan het Gehuurde dient eerst schriftelijke goedkeuring door Verhuurder te worden verkregen.

6 (Huis)dieren

- 6.1 In aanvulling op hetgeen reeds in artikel 14.3 onder a van de Algemene Bepalingen is opgenomen ("*het is huurder niet toegestaan in of bij het gehuurde (huis)dieren te houden die overlast bezorgen*"), is het in beginsel weliswaar toegestaan om (huis)dieren te houden in het door u bewoonde appartementsgedeelte van het Gehuurde, maar geldt daarbij uitdrukkelijk als uitgangspunt dat het moet gaan om dieren die geen overlast geven en ongevaarlijk zijn voor medebewoners. Vóórdat u overgaat tot het houden van een of meer (huis)dieren, dient u het voornemen daartoe te allen tijde voor te leggen aan Verhuurder. Het hebben en houden van het/de door u beoogde (huis)dier(en) dient eerst door Verhuurder akkoord te worden bevonden, voordat u daartoe daadwerkelijk kan overgaan. U bent en blijft te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het welzijn van uw (huis)dier, alsmede voor de hygiëne in verband met (eventuele) uitwerpselen daarvan. Dit laatste geldt zowel in als buiten het appartementsgedeelte van het Gehuurde, alsook de nabije omgeving van het Gehuurde.
- 6.2 Het is onder geen beding geoorloofd om een of meer (huis)dieren te houden in de gemeenschappelijke ruimten. Ter verduidelijking van dit artikellid geldt dat onder dit 'houden' in ieder geval wordt verstaan: het op bestendige basis laten verblijven van uw (huis)dier(en) in een gemeenschappelijke ruimte, met name – maar dus niet uitputtend bedoeld – door gebruikmaking van manden, hokken, volières, aquaria en/of terraria.
- 6.3 Wanneer u een gemeenschappelijke ruimte met een vooraf voorgelegd en door Verhuurder akkoord bevonden huisdier betreedt, dient u dit op dusdanige wijze te doen dat dit de orde in en om het Gehuurde niet verstoort en evenmin (op enigerlei wijze) overlast toebrengt aan uw medebewoners. Het betreden van welke ruimte dan ook in het Gehuurde met een niet vooraf voorgelegd en door Verhuurder akkoord bevonden huisdier is ten strengste verboden.
- 6.4 Slechts ter illustratie – en dus niet uitputtend bedoeld – komen de volgende huisdieren in ieder geval niet in aanmerking om door Verhuurder goed bevonden te worden: zeer grote en/of agressieve en/of gevaarlijke dieren, giftige dieren, duiven, bijen en kippen.
- 6.5 Indien een door Verhuurder akkoord bevonden (huis)dier achteraf toch gevaarlijk en/of overlastgevend mocht blijken te zijn (hetgeen ter redelijke beoordeling van Verhuurder zelf staat), is Huurder verplicht diens verantwoordelijkheid ter zake te nemen en onverwijld over te gaan tot het verwijderen en verwijderd houden van dit (huis)dier door dat op een ander adres (dat geen deel uitmaakt van de seniorenflat) onder te brengen.

- 6.6 In het bijzonder voor honden geldt dat deze steeds aan de lijn gehouden dienen te worden binnen het gebouw. Voor alle (huis)dieren geldt voorts dat het uitlaten daarvan buiten het gebouw dient plaats te vinden. Evenmin is het toegestaan bij langere afwezigheid het huisdier afgesloten in het gebouw of woonruimtegedeelte van het Gehuurde achter te laten. Indien u een dier hebt met verlatingsangst, dient u een deugdelijk oppasadres voor uw huisdier te regelen voordat u het Gehuurde verlaat.
- 6.7 Overlijdt een door u gehouden (huis)dier, dan is het opnieuw houden van een (huis)dier niet toegestaan.

7 Roken en drugs

- 7.1 In het Gehuurde geldt dat roken verboden is, met als enige uitzondering het woonruimtegedeelte van het Gehuurde. Het is dus uitdrukkelijk niet toegestaan te roken in het gebouw en evenmin op enig balkon, ongeacht of het desbetreffende balkon tot uw woongedeelte behoort. Het overtreden van dit algehele rookverbod wordt aangemerkt als 'overlast' in de zin van de Algemene Bepalingen. Indien wordt geconstateerd dat u (heeft) (ge)rookt riskeert u de boete als bepaald in uw huurovereenkomst.
- 7.2 In het Gehuurde geldt een algeheel drugsverbod. Het is nergens toegestaan om soft of hard drugs voor handen te hebben, te (laten) gebruiken (al dan niet in groepsverband), op te (laten) slaan of te houden voor een ander. Dit geldt zonder uitzondering voor alle delen van het gebouw, waaronder dus uitdrukkelijk ook de gemeenschappelijke ruimten, liften en gangen en/of delen daarvan, alsook voor het woonruimte van het Gehuurde en de directe omgeving van het Gehuurde. Schending van dit verbod resulteert in de onmiddellijk opeisbare boete als bepaald in uw huurovereenkomst en die schending geldt tevens als dusdanig zwaarwegend dat Verhuurder het recht heeft wegens die overtreding de huurovereenkomst te ontbinden. Dit artikelid geldt in aanvulling en ter verduidelijking van art. 14.3 onder c van de Algemene Bepalingen.

8 Feesten, vergaderingen en vergelijkbare bijeenkomsten

- 8.1 Het is Huurder – zonder expliciete toestemming van de Verhuurder - niet toegestaan feesten, vergaderingen of vergelijkbare bijeenkomsten te organiseren of te houden in de gemeenschappelijke ruimten van het Gehuurde, waaronder (maar niet beperkt tot) trappenhuis en gangen.

9 Schade en strafbare feiten

- 9.1 Het is niet toegestaan om acties of activiteiten uit te voeren die mogelijk schade aan het Gehuurde tot gevolg hebben, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en inventaris. U bent aansprakelijk voor schade die door u is veroorzaakt aan het Gehuurde tijdens uw verblijf. U bent tevens aansprakelijk voor eventuele schade die het gevolg is van het handelen of nalaten van degenen die namens u in het Gehuurde aanwezig zijn.
- 9.2 Het is uit den boze strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan (de uitstraling van) het Gehuurde, het rustig woongenot van uw medebewoners /of de directe (woon)omgeving. Overtreding van dit verbod wordt beschouwd als een dusdanig zwaarwegende schending dat Verhuurder het recht heeft wegens die overtreding de huurovereenkomst te ontbinden.

10 Parkeren/stallen van (elektrische) fietsen en andere voertuigen, rollators

- 10.1 Het is verboden (elektrische) fietsen of andere voertuigen in het Gehuurde (waaronder ook begrepen wordt de begane grond aan de buitenkant, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten, de hallen en/of trappenhuis) te plaatsen. Dit soort voertuigen mag uitsluitend worden geplaatst op of in de daarvoor door Verhuurder uitdrukkelijk aangewezen ruimten/gelegenheden.
- 10.2 In het bijzonder voor rollators geldt dat deze uitsluitend op de door Verhuurder aangewezen plekken mogen worden geplaatst. Het is verboden om rollators achter te laten in de eerste entree van het gebouw. Rollators mogen worden geplaatst in de garderobe. Daarnaast kunt u uw rollator laten wegzetten en bij thuiskomst weer laten ophalen door een van de beheerders.

11 Bediening van gemeenschappelijke voorzieningen

- 11.1 Het is verboden om gemeenschappelijke installaties te bedienen op andere wijze dan waarvoor zij zijn bestemd.
- 11.2 Het is verboden energie af te nemen van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, ongeacht het doel daarvan.

12 Veiligheidsregels

- 12.1 U dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
- 12.2 Het is verboden veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het Gehuurde aan te passen, te blokkeren of verwijderen.
- 12.3 U dient zich te onthouden van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
- 12.4 Open vuur is verboden in het Gehuurde.
- 12.5 Algemene toegangsdeuren, dan wel deuren van gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde na gebruik daarvan te worden gesloten, zodat geen toegang wordt verschaft aan onbevoegden en brandgevaar zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

13 (Brand)veiligheidseisen, verantwoordelijk gebruik van het Gehuurde

- 13.1 Op elke verdieping hangt een rookmelder die af zal gaan wanneer rook wordt gesignaleerd. Als de batterij op is, zal de rookmelder elke minuut piepen. Geef dit door aan Verhuurder zodat de batterij zo snel mogelijk kan worden vervangen. Het is niet toegestaan de rookmelder te verwijderen of op andere wijze uit te schakelen.
- 13.2 U dient duurzaam om te gaan met gas, water en elektriciteit.
- 13.3 Het is belangrijk dat u regelmatig zorg draagt voor het ventileren van de (slaap)kamers, gemeenschappelijke ruimtes en badkamer. U kunt hiervoor de ventilatieroosters, ramen en deuren gebruiken. Met name het ventileren van de badkamer is van belang ter voorkoming van schimmel.
- 13.4 Het is verboden vet door de keukenafvoer of het toilet te spoelen. Dit stolt in de leidingen met verstoppingen tot gevolg. Dit geldt ook voor het overmatig gebruik van toiletpapier, vochtige doekjes, toiletblokjes of het niet verwijderen van haren uit het doucheputje.
- 13.5 Pas op met het neerzetten van hete pannen op het aanrecht en/of de tafels in het Gehuurde. Gebruik een onderzetter om schade te voorkomen.
- 13.6 Het snijden van etenswaren dient te gebeuren op een bord of snijplank en niet rechtstreeks op een tafel of aanrecht.
- 13.7 U dient zelf een verzekering af te sluiten voor uw persoonlijke bezittingen die in het Gehuurde aanwezig zijn. Verhuurder is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor persoonlijke bezittingen in en/of rondom het Gehuurde.
- 13.8 Het is niet toegestaan derden langer dan 24 uur achtereenvolgens in het Gehuurde te laten verblijven, tenzij u hiervoor vooraf toestemming hebt verkregen van Verhuurder.
- 13.9 Voor wat betreft het gebruik van harde vloeren in het Gehuurde – waaronder zowel de aanleg als het onderhoud daarvan worden verstaan – dient u voorafgaand aan dit gebruik het document in te vullen en te ondertekenen dat u aantreft als **bijlage** ("*Contract voor het aanbrengen van harde vloerbedekking*"). Bij gebruik van harde vloerbedekking dienen de eisen uit dit contract te allen tijde te worden nageleefd. Het gebruik van harde vloerbedekking zonder dit contract te hebben gesloten en de eisen daaruit na te leven is niet toegestaan. Mocht blijken dat u in strijd met deze bepaling niettemin bent overgegaan tot het gebruik van harde vloeren in het Gehuurde, dan bent u aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende schade.

14 Melden van ontstane schades

- 14.1 Een ongelukje kan gebeuren en schade kan ontstaan. Als dit gebeurt, geef dit dan wel zo snel mogelijk per e-mail door aan de beheerder die vermeld staat in uw huurovereenkomst. Het beste is om ontstane schade onverwijld per e-mail door te geven. Als u niet over een e-mailmogelijkheid beschikt, kunt u dit ook telefonisch melden. De actuele contactgegevens van de beheerder (waaronder in ieder geval diens e-mailadres en telefoonnummer) vindt u terug in

uw huurovereenkomst. U wordt verzocht ook foto's van de schade toe te zenden c.q. te overhandigen, zodat de schade zo snel mogelijk kan worden verholpen.

15 Onderhoud door Huurder

15.1 In aanvulling c.q. ter verduidelijking van het onderhoud dat voor de verantwoordelijkheid van Huurder komt op grond van artikel 11 van de Algemene Bepalingen, geldt dat in ieder geval alle volgende werkzaamheden dienen te worden beschouwd als kleine herstellingen in de zin van dat artikel (die dus voor de verantwoordelijkheid van Huurder komen):

- a) het witten of sausen van de binnenmuren en plafonds, alsmede het behangen daarvan. Ter vermijding van eventuele onduidelijkheid geldt dat het Huurder uitdrukkelijk is toegestaan om alle wanden en plafonds in het door hem gehuurde woonruimtegedeelte van het Gehuurde te behangen. In afwijking van artikel 4.10 van de Algemene Bepalingen, eerste zin, geldt dat dus óók voor zover Huurder wanden en plafonds wenst te behangen die (nog) niet (door een vorige huurder) van behang zijn voorzien;
- b) het binnenschilderwerk en het vervangen van gebroken ramen;
- c) het onderhoud van waterkranen;
- d) het herstellen en vernieuwen van schakelaars, wandcontactdozen en hang- en sluitwerk;
- e) het ontstoppen van gootstenen, vaste wastafels en afvoerleidingen voor huishoudwater;
- f) het schoonhouden van balkons;
- g) het vervangen van gebroken closetpotten, closetreservoirs, vaste wastafels en dergelijke;
- h) het treffen van voorzieningen ter voorkoming van of als gevolg van bevroren leidingen;
- i) alle herstellingen, voor zover niet genoemd, die het gevolg zijn van nalatigheid, slordigheid, onreinheid of onvoorzichtigheid van Huurder;

15.2 Indien de Huurder de voor zijn rekening komende reparaties niet naar behoren verricht, kan de Verhuurder deze na ingebrekestelling op kosten van de Huurder (laten) verrichten.

Bijlage bij het Huishoudelijk reglement

Contract voor het aanbrengen van harde vloerbedekking

het oude land serviceappartementen

Berkenstraat 54 2691 CV 's-Gravenzande

CONTRACT (2 pagina 's)

Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, tegels, vinyl en linoleum), anders dan in douche of toilet, zijn de volgende eisen van toepassing.

1. U dient een TNO rapport te kunnen overleggen waarin de geluiddempende waarde van de vloer berekend is.
2. Onder harde vloerbedekking moet een geluidsisolerende laag, thermovilt (of gelijkwaardig) worden aangebracht.
3. Contact geluidsisolatie van de kale vloer, inclusief vloerbedekking moet zijn groter dan of gelijk aan 10 dB. (zie brochure: Nederlandse Stichting Geluidshinder in Delft)
4. De vloer moet worden vrijgehouden van de wanden om geluidsoverdracht te voorkomen, of u past randisolatie toe.
5. Het is niet toegestaan in de ondervloer spijkers te slaan of schroeven te boren, dit in verband met leidingen.
6. De ondervloer mag niet verlijmd worden.
7. Het geheel moet worden uitgevoerd door een gerenommeerd bedrijf. De materialen moeten zijn voorzien van een testrapport van TNO of een gelijkwaardig instituut.
8. De akoestische prestatie van de vloerbedekking moet gewaarborgd blijven voor de periode van ten minste 5 jaren.
9. Indien voor onderhoudswerk de vloer geheel of gedeeltelijk moet worden verwijderd, kunt u de stichting (bestuur) 'het oude land' niet aansprakelijk stellen voor de schade aan de door u zelf aangebrachte vloerafwerking. U moet de vloerafwerking dan ook zelf verwijderen.
10. De vloerafwerking kan, indien u verhuist, worden overgenomen door de opvolgende huurder
11. Indien bij vertrek uit de woning de vloerbedekking verwijderd wordt mag de ondervloer niet beschadigd zijn en moet glad worden opgeleverd. De plinten en stofdorpels moeten worden herplaatst.
12. De deuren mogen niet worden ingekort.
13. Er mag in geen geval geluidsoverlast ontstaan bij naastgelegen of onderliggende woningen ten gevolge van harde vloerbedekking. Indien ondanks de hier omschreven voorzorgsmaatregelen toch gegronde (geluids-) klachten zijn, dan zullen door een erkend bureau, op kosten van ongelijkheid, geluidsmetingen worden verricht. Indien uit dit rapport blijkt dat er geluidsoverlast is geconstateerd, dan moet de aangelegde vloer alsnog verwijderd worden op kosten van de huurder.

Materialen die niet zijn toegestaan als harde vloerafwerking: board en tempex-tegels, spaanplaattegels, polystyreentegels, polystyreenplaten, houtwolcementenplaten, asbesthoudende materialen.

Bron: Nederlandse Stichting Geluidshinder te Delft en Kwaliteitseisen Westland Wonen.

Blad 2.

Indien u kiest voor een vinyl vloerbedekking dan adviseren wij u daaronder een polyester vlies te leggen omdat dit de vinyl beschermd tegen de harde (betonnen) ondervloer.

Voor een harde vloerbedekking dient u in onderstaande tekst de naam te vermelden van het materiaal. Daarna kunt u het contract voorzien van uw handtekening. Beide getekende contracten retourneren in de brievenbus van ons kantoor of afgeven aan de beheerder. Hierna ontvangt u een door de penningmeester getekend contract retour voor uw archief.

De huurder(s),

De huurder heeft kennis genomen van alle op blad 1. genoemde voorschriften c.q. eisen inzake geluidshinder welke van toepassing zijn op het aanbrengen van een harde vloerbedekking (laminaat etc.) of vinyl vloerbedekking.

De harde vloerbedekking, type[BENAMING HARDE VLOERBEDEKKING] in appartement Berkenstraat [HUISNR] 's-Gravenzande, is gelegd door[NAAM BEDRIJF] op [DATUM].

De geluiddempende ondervloer is conform testrapport TNO en van geluiddempende waarde. (kopie testrapport van de leverancier voor de harde vloerbedekking overhandigen aan de verhuurder)

De huurder gaat akkoord met de in dit contract gestelde voorwaarden en genoemde eisen, was getekend,

's-Gravenzande,..... [DATUM]

De verhuurder:

De huurder(s):

het oude land serviceappartementen

financieel bestuurslid

.....
(NAAM HUURDERS)

Bron: Nederlandse Stichting Geluidshinder te Delft en Kwaliteitseis en Westland Wonen.

Maakt u geen gebruik van een "harde" vloerbedekking zoals omschreven in dit contract, dan kunt u dit formulier bewaren in uw dossier voor het moment dat u dit wel voornemens bent te gaan doen.