



Huurdersinformatie

Veranderingen in uw woning



Veranderingen

Rochdale geeft u zoveel mogelijk vrijheid om uw woning naar eigen inzicht aan te kleden. Wat u zelf mag aanpassen en wanneer u toestemming van Rochdale nodig heeft, leest u in deze brochure.

Inhoud

Algemene spelregels	2
Kluswijzers en tips	6
Veranderingen en einde huur	6
Vergoeding	7
Vergeet niet...	7
Overzicht	8



Algemene spelregels

Als u klusplannen heeft, hoeft u lang niet altijd toestemming aan Rochdale te vragen. In veel gevallen mag u gewoon veranderingen aanbrengen in uw woning. Voor een aantal veranderingen moet u vooraf schriftelijk toestemming van Rochdale vragen. Achter in deze brochure vindt u een overzicht met veelvoorkomende klussen en of u daar wel of geen toestemming voor nodig heeft.

Vaak heeft toestemming te maken met veiligheid. Vermoedt u dat u bij uw klus asbest



Met een aantal zaken moet u altijd rekening houden als u iets in of aan uw woning wilt veranderen.

bent tegengekomen? Neem dan meteen contact met ons op.

Voorwaarden

Rochdale stelt bepaalde voorwaarden en kwaliteitseisen aan veranderingen in uw woning. U heeft altijd toestemming nodig bij ingrijpende verbouwingen en voor werkzaamheden die de plattegrond of de buitenkant van de woning veranderen.



De verandering moet altijd aan de volgende criteria voldoen:

- De verandering mag niet leiden tot een lager voorzieningenniveau (het aantal woningwaarderingpunten mag niet afnemen).
- De verhuurbaarheid mag niet in gevaar komen.
- De verandering moet voldoen aan de kwaliteitseisen van Rochdale.
- De verandering moet voldoen aan de gemeentelijke regels voor woonruimteverdeling (mogelijk als u het aantal kamers vermindert) en het Bouwbesluit en de bouwverordening.
- Veranderingen aan gas-, water- en elektra-installaties moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd én u moet een keuringsrapport kunnen overhandigen.
- De veiligheid met betrekking tot brandwerendheid en vluchtwegen moet gewaarborgd zijn.
- De verandering mag geen overlast veroorzaken voor omwonenden.
- De uitvoering en het onderhoud van de verandering zijn voor uw rekening.
- Wanneer bij huuropzegging blijkt dat de verandering niet correct is uitgevoerd of onderhouden, moet u de verandering ongedaan maken of alsnog naar het juiste kwaliteitsniveau brengen. Als Rochdale niet kan beoordelen of een verandering correct is uitgevoerd, bijvoorbeeld in geval van weggewerkte (elektra)leidingen, behouden wij ons het recht voor de verandering niet te accepteren uit het oogpunt van veiligheid.



Achter in deze brochure vindt u een overzicht waarin u kunt zien voor welke veranderingen u schriftelijk toestemming nodig heeft en onder welke voorwaarde(n) u de verandering mag aanbrenge(n).

U heeft niet altijd toestemming nodig van Rochdale. Toch raden wij u aan om bij twijfel – of bij veranderingen die niet in het overzicht in deze brochure voorkomen – contact met ons op te nemen.

Mogelijk heeft u plannen waar een omgevingsvergunning voor nodig is of waar een meldingsplicht voor geldt. Ook wilt u zeker weten of u de verandering, als u die op een



goede wijze uitvoert én onderhoudt, kunt laten zitten als u ooit besluit te verhuizen.

U kunt ons schriftelijk toestemming vragen (per brief of e-mail, onze adresgegevens staan op de achterkant van deze brochure).

Harde vloerbedekking

Hieronder verstaan wij houten vloeren, parket, laminaat, tegels, plavuizen, linoleum, vinyl en alle andere vloerbedekkingen die geluidstrillingen kunnen geleiden. Of uw woning geschikt is voor harde vloerbedekking hangt af van uw wooncomplex en/of woningtype. Vraag daarom altijd vóór het leggen van harde vloerbedekking toestemming aan Rochdale. Plavuizen staan wij nooit toe.





Kluswijzers en tips

Voor een aantal veelvoorkomende veranderingen, uiteenlopend van het egaliseren van een muur, schilderen of behangen tot het plaatsen van een coniferen haag of schutting kunt u de filmpjes bekijken op onze website www.rochdale.nl. Daarin laten we zien hoe u klussen het beste kunt aanpakken en waar u op moet letten.

Veranderingen en einde huur

Rochdale beoordeelt de veranderingen in de woning op het moment dat u de woning verlaat. De verhuurmakelaar maakt daarvoor met u een afspraak zodra u de huur heeft opgezegd.

De beoordeling vindt plaats op basis van algemene criteria zoals eerder in deze brochure

Indien de nieuwe huurder de voorziening niet accepteert, dient de oude huurder deze alsnog te verwijderen.

omschreven. Smaak en kleur zijn geen criteria. Wel kijken we of de verhuurbaarheid niet in gevaar komt. Al te extreem kleurgebruik kunnen wij om die reden dan ook niet accepteren. Verder kijkt de verhuurmakelaar of de wijziging vakkundig is uitgevoerd en goed is onderhouden.

Meenemen naar uw nieuwe woning

Als u zelf aangebrachte veranderingen wilt meenemen naar uw nieuwe woning, dan bent u daar vrij in. Als u bijvoorbeeld een andere keuken heeft geplaatst, mag u deze weghalen en meenemen naar uw nieuwe woning. Uiteraard dient u de woning wel in goede staat aan ons op te leveren. U moet dus de standaardkeuken terugplaatsen, of een andere keuken van minimaal het standaardniveau van Rochdale. Wat het huidige standaardniveau is, kunt u navragen bij Rochdale.

Wat gebeurt er als u zelf aangebrachte veranderingen niet wilt meenemen?

Rochdale bepaalt dan of de verandering kan blijven, aan de hand van de eerdergenoemde criteria. Zo ja, dan wordt het onderdeel van het gehuurde.

Als Rochdale de voorziening niet accepteert, dan kunnen Rochdale en de nieuwe huurder overeenkomen dat de verandering wordt gebruikt door de nieuwe huurder, zonder dat Rochdale hieraan onderhoud verricht. Bij ernstige gebreken gedurende het gebruik

zal Rochdale de voorziening verwijderen en vervangen door een standaardvoorziening.

Overname

U kunt zogenoemde roerende zaken zoals zachte vloerbedekking, lamellen of gordijnen, wel overdoen aan de volgende huurder. Dit is een zaak tussen huurders onderling, waarbij geldt dat de nieuwe huurder geen enkele verplichting heeft tot overname.

Vergoeding

Rochdale verstrekt in principe geen vergoedingen voor door uzelf aangebrachte veranderingen. Daarop bestaan twee uitzonderingen: centrale verwarming en isolatieglas komen wel in aanmerking voor een vergoeding. Uiteraard is daarbij van belang dat u van ons schriftelijk toestemming heeft gekregen voor het aanbrengen van de veranderingen en dat de verandering voldoet aan alle voorwaarden.

Voor de vergoeding hanteren wij vaste bedragen. Bij vertrek dient de huurder aan te kunnen tonen wanneer de wijziging is aangebracht (aankoopbon/-factuur) in verband met de berekening van de hoogte van de vergoeding. afhankelijk van de ouderdom van de voorziening keert Rochdale een bepaald percentage van de vergoeding aan u uit.

Ouderdom voorziening	Vergoedingspercentage
0 tot 1 jaar	100%
1 tot 2 jaar	90%
2 tot 3 jaar	80%
3 tot 4 jaar	70%
4 tot 5 jaar	60%
5 tot 6 jaar	50%
6 tot 7 jaar	40%
7 tot 8 jaar	30%
8 tot 9 jaar	20%
9 tot 10 jaar	10%
> 10 jaar	0

Vergeet niet...

Veranderingen aan gas, water en elektra moeten in verband met de veiligheid altijd door een erkend installateur zijn uitgevoerd. U dient een keuringsrapport te kunnen overhandigen.

In het overzicht staan bij sommige veranderingen aanvullende voorwaarden. Een aantal van deze voorwaarden heeft te maken met de verhuurbaarheid. Een verandering wordt niet getoetst op smaak en kleur. Toch moet in verband met de verhuurbaarheid binnen één ruimte het kleurgebruik en het materiaalgebruik worden afgestemd. Daarnaast verzoeken wij u om gangbare kleuren te gebruiken. Wilt u hierover advies? Neem contact met ons op.

Andere voorwaarden hebben te maken met de (brand)veiligheid. Rochdale staat een wijziging niet toe als de brandveiligheid in het geding komt.



Overzicht

In het overzicht op de volgende pagina's ziet u voor welke veranderingen u schriftelijk toestemming nodig heeft en onder welke voorwaarden u de veranderingen mag aanbrengen.

- 8
- ✘ **Niet toegestaan**
Veranderingen zijn niet toegestaan.
 - **Voraf schriftelijke toestemming noodzakelijk** Voor alle veranderingen in deze categorie, moet u vooraf schriftelijk toestemming vragen. Als wij toestemming verlenen, ontvangt u deze op papier. De verandering wordt geaccepteerd als deze voldoet aan alle in deze brochure vermelde voorwaarden.
 - ✓ **Acceptatie Rochdale mogelijk**
De verandering komt bij vertrek in aanmerking voor acceptatie door Rochdale. Wij accepteren de verandering als deze voldoet aan alle in deze brochure vermelde voorwaarden én als u het veranderde goed heeft onderhouden. Als Rochdale de verandering niet accepteert, dan moet u deze op eigen kosten herstellen.
 - **Acceptatie door nieuwe huurder mogelijk**
Veranderingen in deze categorie komen in aanmerking voor acceptatie door de nieuwe huurder als de verandering voldoet aan de voorwaarden in deze brochure. De nieuwe huurder heeft echter geen enkele verplichting tot acceptatie (ook niet als er geen vergoeding wordt gevraagd). Rochdale behoudt zich het recht voor om te eisen dat u de verandering ongedaan maakt als de veiligheid in het geding is of als er sprake is van overlast voor derden. Als de nieuwe huurder de veranderingen niet accepteert, dan moet de u deze alsnog herstellen/ ongedaan maken.
 - **Herstel bij vertrek**
Veranderingen zijn wel toegestaan, maar u moet ze bij vertrek ongedaan maken.

Elektra		Voorwaarden, toelichting
Extra wandcontactdozen	✓	
Andere schakelaars e.d	✓	Per vertrek dezelfde soort i.v.m. verhuurbaarheid
Wasmachineaansluiting	✓	Door erkend installateur
Wasdrogeraansluiting	✓	Door erkend installateur
Schotelantenne	● + ●	Een aantal complexen heeft een centrale aansluiting en is het plaatsen van een schotelantenne nooit toegestaan. Plaatst u daar wel een schotel, dan heeft Rochdale het recht om de schotel op uw kosten te verwijderen.
Zendantenne	● + ●	
Extra groep voor elektrisch koken	✓	Door erkend installateur
Elektra in berging of garage	✓	Door erkend installateur

Installaties/verwarming		
Plaatsen cv-installatie	● + ✓	Door erkend installateur
Extra radiator	✓	Vergoeding mogelijk (aankoopbon/factuur aanwezig)
Verplaatsen radiator	✓	
Sierradiator	✓	

- ✘ Niet toegestaan
- Vooraf schriftelijke toestemming noodzakelijk
- ✓ Acceptatie Rochdale mogelijk
- Acceptatie nieuwe huurder mogelijk
- Herstel bij vertrek

Vloerverwarming	✘	
Thermostaatknoppen	✓	
Klokthermostaat	✓	
Close-in boiler	✓	
Wijziging gas/water/elektra	● + ✓	Door erkend installateur met keuringsrapport
Open haard/houtkachel	✘	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid

Keuken		
Ander keukenblok	✓	
Extra onderkastjes	✓	Niet afwijkend van de andere kastjes i.v.m. verhuurbaarheid
Extra bovenkastjes	✓	Niet afwijkend van de andere kastjes i.v.m. verhuurbaarheid
Planken tussen kastjes	✓	
Planken overig	✓	
Ander aanrechtblad	✓	
Andere deurtjes	✓	Niet afwijkend van de andere deurtjes i.v.m. verhuurbaarheid
Geen standaardtegels	✓	
Extra tegels	✓	Niet afwijkend van de andere tegels i.v.m. verhuurbaarheid
Andere kraan	✓	
Inbouwapparatuur	✓	
Afzuigkap/wasemkap	● + ✓	

Kozijn, raam, deur		
Andere binnendeuren	✓	Passend bij andere binnendeuren in dezelfde ruimte
Weghalen binnendeuren	✓	Verwijderde binnendeuren dienen aanwezig te zijn bij vertrek
Dichtzetten deur	● + ✓	Toestemming i.v.m. brandveiligheid
Betimmering/beplating	✓	
Binnendeuren schilderen	✓	Kleuren afstemmen en redelijk gangbaar
Schuifdeur of –wand	● + ✓	Toestemming i.v.m. brandveiligheid
Harmonicadeur	● + ✓	Toestemming i.v.m. brandveiligheid

- ✘ Niet toegestaan
- Vooraf schriftelijke toestemming noodzakelijk
- ✓ Acceptatie Rochdale mogelijk
- Acceptatie nieuwe huurder mogelijk
- Herstel bij vertrek

Andere deurkrukken	✓	
Bijzetsloten	✓	
Politiekeurmerk	✓	
Deur- en raamhorren	●	
Kattenluik in buitendeur	●	
Sierglas/glas-in-lood (binnen)	✓	
Isolatieglas	● + ✓	
Dakraam	● + ✓	
Zonnescherm	● + ●	
Rolluiken	● + ✓	
Stickers	●	

Buiten de woning		
Schuur/garage	● + ✓	
Serre/bijkeuken	● + ✓	
Carport	● + ✓	
Buitenkraan installeren	✓	
Dierenverblijf	●	
Wijziging buitenkant woning	● + ✓	

Meubilair en stoffering		
Meubilair en stoffering	●	

Plafond		
Houten schroten	✓	
Kunststof schroten	✘	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Polystyreen platen	✘	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Gipsplaten	✓	
Verlaagd plafond	✓	

- ✘ Niet toegestaan
- Vooraf schriftelijke toestemming noodzakelijk
- ✓ Acceptatie Rochdale mogelijk
- Acceptatie nieuwe huurder mogelijk
- Herstel bij vertrek

Inbouwspots	✓	
Houten balken	✓	
Polystyreen balken	✘	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Ornamenten (polystyreen)	✘	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Ornamenten (gips)	✓	

Sanitair		
Andere toiletput of duoblok	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
(Ander) fonteintje	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
Tweede toilet in de badkamer	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
Andere wastafel	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
Douchebak	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
Douchecabine	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
Ligbad	✓	Kleur- en materiaalgebruik op elkaar afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
Andere kranen	✓	
Wasmachineaansluiting	✓	
Inrichting badkamer wijzigen	✓	

Tuinen		
Schutting	✓	De schutting tussen twee woningen mag niet hoger zijn dan twee meter
Heg	✓	Alleen beplanting toegestaan met een max. groei tot ca. drie meter hoogte en een maximale stamdikte van 10 cm. plaatsing: minimaal 0,5 m uit de erfafscheiding
Vaste planten en bomen	✓	
Vijver	●	
Andere terrastegels	✓	
Uitbreiding bestrating	✓	

Vloer		
Vóór het leggen van harde vloerbedekking altijd toestemming vragen aan Rochdale.		
Tapijt	●	
Linoleum/vinyl	● + ●	

- ✘ Niet toegestaan
- Vooraf schriftelijke toestemming noodzakelijk
- ✓ Acceptatie Rochdale mogelijk
- Acceptatie nieuwe huurder mogelijk
- Herstel bij vertrek

Laminaat	● + ●	Alleen zwevend leggen
Parket	● + ●	Alleen zwevend leggen, nooit gespijkerd in ondervloer
Plavuizen	✘	Nooit toestemming
Tegels in toilet/badkamer	● + ●	
Tegels over granitovloer	✘	

Wand		
Verwijderen van een wand	● + ✓	
Verplaatsen van een wand	● + ✓	
Vaste kast verwijderen	✓	
Schoorsteen verwijderen	● + ✓	
Schrotenwand (hout, mdf)	✓	
Schrotenwand (kunststof)	✘	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Lambrisering (hout, tegels)	✓	
Sierpleister of structuurverf	✓	Sierpleister tot ca. 2 mm dikte toegestaan
Steenstrips	✓	
Andere wandtegels	✓	
Wandtegels schilderen	●	
Voegen in kleur geschilderd	●	

Woningstichting Rochdale
 Bos en Lommerplein 303
 1055 RW Amsterdam
 Postbus 56659
 1040 AR Amsterdam
 Telefoon 020 215 00 00
 E-mail info@rochdale.nl

rochdale.nl



november 2014