

Verduurzaming en onderhoud Peldersveld.

De informatie gaat over de werkzaamheden in en rond uw woning.



ROCHDALE
woningstichting

Rochdale
geeft
thuis

Inhoud.

3	Over deze brochure
4	1. De brochure in het kort
6	2. Werkzaamheden in uw woning
10	3. Werkzaamheden buiten uw woning
12	4. Financiële zaken
14	5. Planning en uitvoering
16	6. Voorbereiding; wat vragen wij van u?
22	7. Doet u mee?
24	8. Contact en meer informatie

concept



Even voorstellen

Ik ben Silvia Prijden. Bij mij kunt u terecht over vragen over wat de werkzaamheden voor u betekent. Wilt u de informatie uit deze brochure samen doornemen? Of heeft u ergens hulp bij nodig? Laat mij het weten! Ik ben bereikbaar via telefoonnummer 06 81 29 24 58 of per e-mail sprijden@rochdale.nl

Over deze brochure.

Om ervoor te zorgen dat u fijn kunt wonen met minder energieverbruik wil Rochdale uw woning energiezuiniger maken en de klachten over tocht, vocht en schimmel oplossen. Hiervoor hebben wij wel uw toestemming nodig. In deze brochure geven we u informatie over de werkzaamheden die wij willen gaan uitvoeren en hoe we er samen voor kunnen zorgen dat alles soepel verloopt.

Deze brochure is voor de huurders van Rochdale die een woning huren voor onbepaalde tijd.

Het gaat om de volgende adressen:

Galjoenstraat (complex 13301-01)

Sociale en vrije sector huurwoningen (117 woningen)

- Fluitstraat 2, 4, 6, 10, 12, 16, 20, 26, 28, 32 t/m 40 (even)
- Galjoenstraat 2 t/m 12, 18, 20 (even), 43 t/m 67, 71, 73, 75, 79, 83, 89 t/m 101 (oneven)
- Hoekerstraat 1, 3, 7, 9, 11, 15 t/m 23, 27, 29, 33, 37, 41, 43, 49, 51, 53, 57 (oneven)
- Noordzee 1 t/m 5, 7 t/m 17, 19, 23 t/m 28, 30 (even en oneven)
- Schoenerstraat 1, 7, 9, 13, 15, 17, 23 t/m 29, 33 (oneven)
- Twiskeweg 65 t/m 79, 83 t/m 89, 93, 95, 97 (oneven)

Middellandse Zee (complex 13304-01)

Sociale en vrije sector huurwoningen (129 woningen)

- Brigantijnstraat 2, 4, 6, 10 t/m 30, 34 t/m 40 (even)
- Koopvaardijstraat 1, 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 14 t/m 20 (even en oneven), 24 t/m 36 (even)
- Korvetstraat 4 t/m 10, 14, 18, 24 t/m 36 (even)
- Kraakstraat 2, 4, 8, 10, 14 t/m 22, 26, 28, 30, 34 t/m 40 (even)
- Middellandse Zee 1 t/m 4, 7, 8, 9, 11 t/m 19, 22 t/m 29, 31 t/m 34, 36, 37, 38, 40 t/m 50 (even en oneven)
- Pinasstraat 3, 5, 7, 11 t/m 25, 29, 31, 35 t/m 41 (oneven)

Rochdale werkt samen met BAM Wonen b.v. om uw woning energiezuiniger te maken.

De brochure in het kort.

Door het uitvoeren van verschillende onderhoudswerkzaamheden lossen we klachten over tocht, vocht en schimmel op. Tegelijkertijd voeren wij duurzaamheidsmaatregelen uit om ervoor te zorgen dat uw energieverbruik verminderd.

Hieronder staan op hoofdlijnen welke werkzaamheden wij in en buiten uw woning willen uitvoeren. In **hoofdstuk 2 en 3** staan alle werkzaamheden benoemd.

- Installeren van mechanische ventilatie
- Aanbrengen van vloerisolatie waar nog niet aanwezig
- De spouwisolatie aanbrengen
- Gevelisolatie op de kopgevels wordt vervangen of bijgevuld
- Aanbrengen dakisolatie aan de buitenzijde van de woning
- Het glas vervangen door HR++ glas
- De voordeur en binnendeur (tussen keuken en berging) vervangen

U kunt in uw woning blijven wonen tijdens de werkzaamheden

De werkzaamheden voeren we uit in bewoonde staat. Dat betekent dat u tijdens de werkzaamheden in uw woning kunt blijven wonen. Natuurlijk merkt u dat er gewerkt wordt maar we zorgen ervoor dat we zo netjes mogelijk werken en zo snel mogelijk klaar zijn in uw woning.

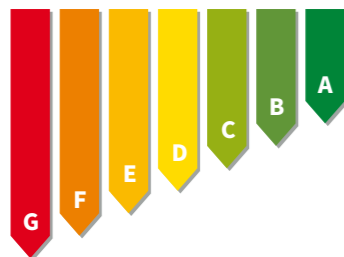
Voordat de werkzaamheden in de woning starten is er een opname en bespreken we met u of u hulp nodig is. Rochdale biedt u een tegemoetkoming herstelkosten van € 715,-. Dit bedrag is bedoeld om u tegemoet te komen in de herstelwerkzaamheden na uitvoering van de werkzaamheden.

Beter Label = besparen

Door de werkzaamheden wordt uw woning energiezuiniger en krijgt het een beter energielabel. Dat is goed voor het milieu en voor uw portemonnee. De woning stoot dan namelijk minder CO2 uit en u hoeft minder gas te verbruiken om te wonen te verwarmen.

Van E,F,G label naar een A- label

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties hebben afgesproken dat huurwoningen in 2029 minimaal een energielabel D moeten hebben. Op 35 woningen na hebben alle woningen een label E of hoger. Door de verduurzamings – en onderhoudsaanpak verbeterd het label naar A.



concept

Planning

In 2024 zijn de cv-ketels vervangen die ouder waren dan 2017 en is gestart met het vervangen van de verouderde badkamers.

We verwachten in januari 2026 met de onderhoudswerkzaamheden en de verduurzaming te starten. De werkzaamheden worden in stappen uitgevoerd en duren in totaal ongeveer 12 werkdagen in de woning.

Doet u mee?

Om uw woning te verbeteren hebben wij uw medewerking nodig. We starten namelijk pas met de uitvoering als minimaal 70% van de huishoudens akkoord gaat met de werkzaamheden.¹

Ook moet het bestuur van Rochdale de investeringsnotitie nog goedkeuren. Er is dus nog geen definitief besluit over het plan.

We hebben uw toestemming nodig voor de volgende werkzaamheden :

- HR++ glas
- Gevel -en dakisolatie
- Nieuwe voordeur
- Nieuwe binnendeur tussen keuken en berging
- Wasmachine aansluiting in de keuken
- Dakraam verplaatsen
- Mechanische ventilatie

Wij vragen voor deze verbetering geen huurverhoging. In **hoofdstuk 4** leest u hier meer over.

¹Voor de veranderingen is ook nog toestemming van de gemeente nodig

Werkzaamheden in uw woning.



De werkzaamheden in uw woning duren ongeveer twaalf werkdagen. We informeren u minimaal drie maanden van tevoren over de startdatum. Hiernaast een overzicht van alle werkzaamheden in uw woning.

concept

Veiligheid (verplicht onderhoud)

- **Asbestsanering:** verwijderen we indien aanwezig
- **Zachtboardplafonds op de overloop** vervangen we alleen waar nodig.
- **Rookmelders:** aanbrengen waar niet aanwezig
- **Gipsplaat op zolder:** we brengen een gipsplaat aan bij de scheidingsmuur - en dak met uw burens. Dit doen we alleen als de eigenaren niet mee doet met de dakisolatie aan de buitenzijde.

Verduurzaming

- **Voordeur:** vervangen van de huidige voordeur voor een geïsoleerde voordeur
- **Tussendeur:** vervangen van de deur tussen keuken en de berging door een nieuwe deur die naar berging open draait.
- **Binnendeuren** inkorten i.v.m. ventilatie als dat nodig is
- **Glas:** het huidige glas vervangen voor HR++ glas met roosters. Deze roosters sluiten vanzelf bij harde wind. Raam voorzijde wordt voorzien van suskasten, deze houdt geluid tegen.
- **Paneel achterdeur en boven keukenraam:** vervangen van het paneel door een geïsoleerd paneel
- **Kierdichting verbeteren:** rondom kozijnen en door onderhoud aan de kunststof ramen en deuren
- **Mechanische ventilatie (mv)**
Plaatsen van een mechanische ventilatie box op zolder met een pijp naar de keuken en badkamer die vervuilde of vochtige lucht afzuigt. Op het toilet komt een climarad; dat is een speciale ventilatiebox. In de woonkamer en grootste slaapkamer plaatsen we een CO2 sensor. In de mv-box zit ook een vochtsensor. De afzuiging gaat hierdoor automatisch. In de badkamer en keuken komt ook een handmatige bediening.

Elektrische- en overige installaties

- **Groepenkast aanpassing:** Onderhoud aan de meterkast waar nodig.
- **Wasmachine aansluiting:** indien niet aanwezig maken we een aansluiting in de keuken. We halen de wasmachineaansluiting in de berging weg als deze daar aanwezig is. (zie keuze formulier: met de maatregelen die u moet treffen als u deze wijziging niet wilt)
- **Aanpassen leidingwerk:** waar nodig bijvoorbeeld: wasmachine aansluiting, mechanische ventilatie en/ of elektra.
- **Aanbrengen thermostaatknoppen:** in slaapkamers waar nog niet aanwezig.

² Susroosters plaatsen we bij de ramen aan achtergevels van de Twiskeweg.

Asbestinventarisatie

Uw woning is gebouwd voor 1994 en mogelijk is er asbesthoudend materiaal in uw woning aanwezig. Wij zijn voor uw veiligheid daarom verplicht om voorafgaand aan de werkzaamheden onderzoek te doen naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. We kijken of er asbest aanwezig is en zo ja of het nodig is om het te verwijderen. Het eerst onderzoeken en mogelijk verwijderen van asbest zijn onderdeel van de werkzaamheden. We maken daarover afspraken met u, als dat nodig is.

Goed om te weten dat asbest in de meeste gevallen geen risico's oplevert. Het is dus niet altijd nodig om het asbest te verwijderen!

8

Verschillen tussen woningen

In principe voeren wij bovengenoemde werkzaamheden bij alle woningen uit. Wel zijn er in de loop der jaren verschillen tussen woningen ontstaan. Deze verschillen zorgen ervoor dat de werkzaamheden in iedere woning iets anders zijn en is maatwerk nodig. Een voorbeeld van een verschil is het zachtboardplafond op de overloop. In een aantal woningen is deze al vervangen. Als dat bij u nog niet het geval is, moeten wij deze vervangen.

Voor de werkzaamheden plant de aannemer een woningopname met u in. Tijdens de woningopname bekijken zij uw woning en stellen vast welk maatwerk in uw woning nodig is. En mocht u nog vragen hebben over de werkzaamheden dan kunt u deze uiteraard ook stellen tijdens de woningopname.



3

Werkzaamheden buiten uw woning.



We gaan in en buiten uw woningen aan de slag. De werkzaamheden vinden plaats met steigers en kranen. Let op: we gaan vanwege het riool graven in uw in uw voor- en achtertuin.

concept

Algemene onderhoudswerkzaamheden

- Asbestsanering: verwijderen indien aanwezig
- Hemelwaterafvoer vervangen
- Dakgoot vervangen
- Onderhoud daken, zoals vervangen van dakpannen.
- Vervangen van de dakramen
- Schilderwerk van al het houtwerk
- Onderhoud voegwerk en spouwankers
- Onderhoud en aanpassingen aan riolering.

Let op; indien graafwerkzaamheden nodig zijn maken we daarover afspraken met u.

Gevelisolatie

- Spouwisolatie aanbrengen, bij de kopgevels wordt alleen waar nodig vervangen of bijgevoerd.
- In de gevel en dakoverstek (is een stukje dak dat buiten uw gevel uitsteekt) op de kopgevels moeten we nestkasten voor zwaluwen en vleermuizen plaatsen.
Dat is een verplichting vanuit de wet natuurbescherming.

Dakisolatie

- Aanbrengen van dakisolatie aan buitenzijde
- Vervangen en/ of verplaatsen van dakraam
 - heeft u een klein zolderraam vervangen we door een geïsoleerd raampje, dit is onderhoud.
 - heeft u een groter dakraam vervangen (voor 94x118cm) en verplaatsen we deze naar de niet zonnige kant om opwarming van de zolder na isoleren te voorkomen, dit valt onder verduurzaming.

Vloerisolatie

- Waar nog niet aanwezig brengen we vloerisolatie aan door zakken met isolatiekorrels en een geïsoleerd vloerluik. De woningen die al isolatie hebben hoeven niet te worden bijgevoerd.

Bergingen

- Onderhoud aan het dak en schilderen van het houtwerk
- De bergingen worden niet geïsoleerd en glas wordt niet vervangen.
- In de berging verbeteren hemelwaterafvoer en riool.
- Eventueel weghalen van wasmachine aansluiting (zie bijlage; keuze formulier).

Verbeteringen Pact

Rochdale zorgt ervoor dat er bij de oplevering van woningen een budget beschikbaar is voor het aanleggen van groen in de gemeenschappelijke buitenruimte. Wilt u hierover meedenken? Meldt u bij Buurtcoördinator **Ali Jebbar** via AJebbar@rochdale.nl

4

Financiële zaken.



In dit hoofdstuk vindt u informatie over de tegemoetkoming en verhoging van de servicekosten.

concept

Tegemoetkoming herstelkosten

Rochdale biedt u een herstelkostenvergoeding van € 715,00 (prijspeil 2024)*. Dit bedrag is bedoeld om u tegemoet te komen in de herstelwerkzaamheden na uitvoering van de werkzaamheden. Deze vergoeding is voor bijvoorbeeld herstelwerkzaamheden aan een strook behang, verf, vloerbedekking of (rol)gordijn. Voor welke schade afhandeling de aannemer verantwoordelijk is leest u in **hoofdstuk 6**.

Deze vergoeding kunt u vrij besteden en krijgt u na oplevering van de woning.

Geen huurverhoging voor de verbeteringen

Sinds 2023 mag Rochdale geen huurverhoging meer vragen voor isolerende verbeteringen. Voor deze werkzaamheden vraagt Rochdale dus geen huurverhoging.

Dit geldt niet voor de jaarlijkse huuraanpassing. Elk jaar passen we de huur aan op **1 juli**. De overheid besluit ieder jaar hoeveel de huur mag stijgen en passen wij onze huurprijzen aan. U ontvangt elk jaar **voor 1 mei** een persoonlijk brief of mail waarin staat hoeveel per 1 juli de huurverhoging is.

Servicekosten

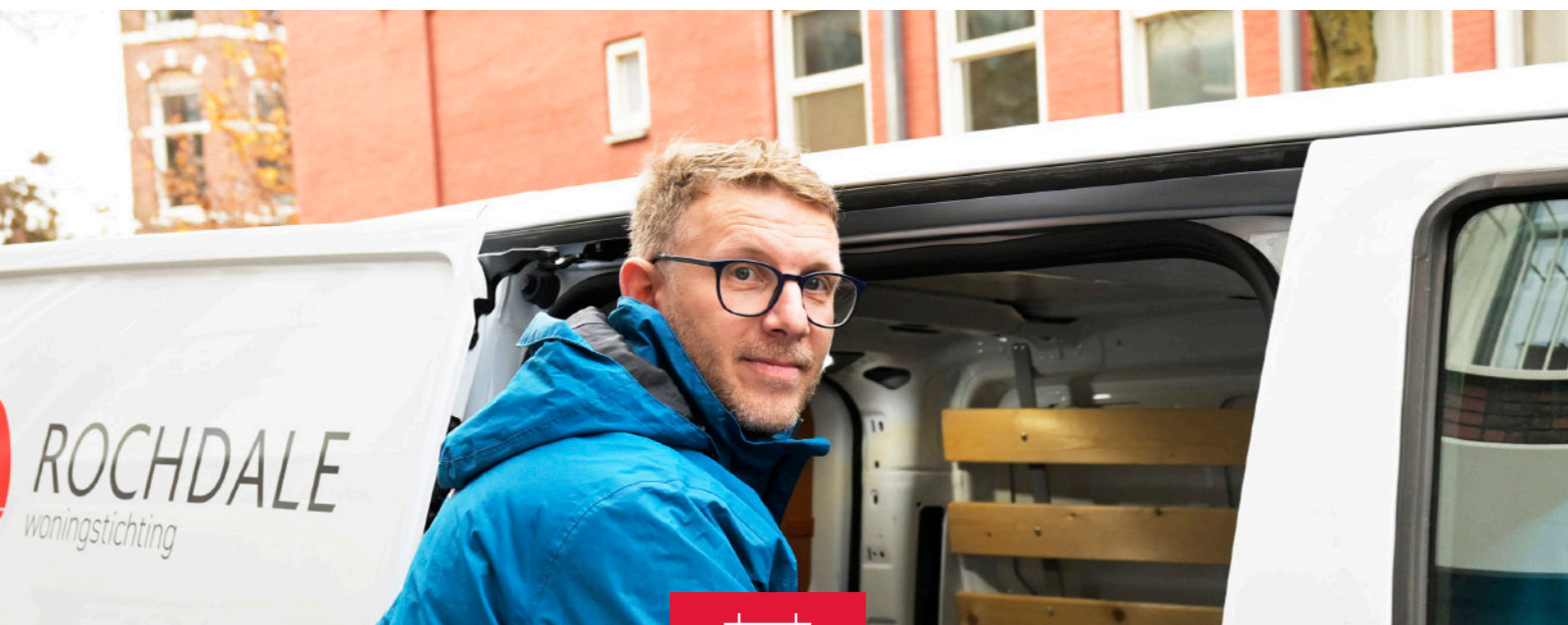
Voor het onderhoud van de mechanische ventilatie vragen wij € 1,70 servicekosten per maand. Let op; u betaald al servicekosten, deze kosten komen erbij.

*Het prijspeil voor 2026 is op 1 maart 2026 bekend.

5

Planning en uitvoering.

concept



Nu

Huisbezoek



Twee weken voor start werkzaamheden

Januari 2026



Informatie

U krijgt deze onderhoudsbrochure met de omschrijving van de werkzaamheden in en buiten uw woning.

Informatiebijeenkomst

Wij nodigen u graag uit op de informatiebijeenkomst op donderdag 13 februari 2025 van 15.00 tot 20.30 uur op het buurtkantoor Brandaris. Tijdens deze bijeenkomst kunt u vragen stellen en uw mening geven over de plannen. De projectcommissie verzamelt alle reacties en geeft Rochdale daarna advies over het plan.

Uitnodiging woning opname

U krijgt **vanaf maart 2025** uitnodigingsbrief van BAM Wonen b.v. voor het maken van een afspraak voor het huisbezoek.

Geen enkele woning is gelijk en daarom komt BAM Wonen b.v. bij u langs voor een huisbezoek. Er wordt gekeken op welke punten uw woning extra aandacht nodig heeft en waar maatwerk nodig is. Ook krijgt u een toelichting op het hele proces, planning en uitvoering en kunt u al uw vragen stellen.

Akkoordverklaring

Nu het plan definitief is, vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met de werkzaamheden. Dit gaat via een schriftelijke akkoordverklaring die u van ons ontvangt. Ook als u niet akkoord gaat horen wij dat graag.

Zodra wij toestemming hebben van minimaal 70% van de bewoners informeren wij u daarover en mogen wij het plan bij 100% van de woningen uitvoeren.

Startgesprek

2 weken voor de start van de werkzaamheden komt de werkvoorbereider van Bam Wonen b.v. weer bij u langs om met u de werkzaamheden voor te bereiden. We bespreken met u de planning, het vrij maken van de werkruimte, wie thuis is om toegang te geven of we maken afspraken over sleuteluitgifte. Ook krijgt u afdekfolie voor bescherming van uw spullen en meubels.

We kunnen niet overal tegelijkertijd beginnen. De Wet Natuurbescherming (de wet moet ervoor zorgen dat de verschillende planten- en diersoorten in de natuur blijven bestaan. Ook kwetsbare soorten mogen niet verdwijnen), bepaalt de route in de wijk en waar we als eerste gaan starten met de werkzaamheden.

We verwachten dat werkzaamheden starten **begin januari 2026 met de eerste 10 woningen**. Daarna ga we door naar het volgende blok met 10 woningen. Deze planning blijven we volgen totdat we klaar zijn.

Wij brengen u 3 maanden van tevoren op de hoogte als de werkzaamheden starten. U krijgt minimaal 2 weken van tevoren de definitieve planning wanneer wij starten in uw woning.

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. In 2024 zijn we al gestart met de uitvoering van de volgende werkzaamheden:

Centrale verwarming

De centrale verwarming (cv-ketels), die zorgen voor warm water en verwarming in de woning en ouder zijn dan 2017, zijn in 2024 door Rochdale vervangen. De overige ketels vervangen we nog niet.

Vervanging badkamer en vervanging zachtboardplafond op de overloop

Niet bij iedereen hoeft de badkamer te worden vervangen en/ of is nog niet bezocht voor een woning opname. Alleen de verouderde badkamers (ouder dan 35 jaar) vervangen we. Dit is onderhoud.

In 2024 zijn we daarmee gestart en gaan we mee door in 2025. Als op de overloop een zachtboardplafond aanwezig is, wordt deze meteen ook vervangen. Logchies b.v. voert deze werkzaamheden uit. Zij benaderen de bewoners die hiervoor in aanmerking komen. De medewerking om de badkamer te vervangen is vrijwillig, maar het vervangen van de zachtboardplafond op de overloop is wel verplicht.

6

Vorbereiding: wat vragen wij van u?



We hebben uw medewerking nodig.

In dit hoofdstuk vindt u informatie over de hulp en advies van de bewonersbegeleider u kunt krijgen en welke voorbereiding wij voor en tijdens de werkzaamheden van u verwachten.

concept

Bewonersbegeleiding

Tijdens het onderhoud kunnen bewoners contact opnemen met de bewonersbegeleider (de gegevens staan in **hoofdstuk 8**). De begeleiding bestaat uit:

- Het bieden van extra hulp en voorzieningen wanneer individuele bewoners in de knel komen.
- Informatie over het project en de werkzaamheden in zijn algemeen.
- Informatie over verhuisregelingen zoals: 'Van een grote woning naar een kleinere woning' of 'Naar een benedenwoning of woning met lift' en/ of 'ander woonwensen?

17

Extra hulp en voorzieningen

Heeft u hulp nodig?. Denk aan zware spullen sjouwen, schilderijtje ophangen, hulp bij schilderen en andere kleine klusjes, of is er sprake van een bijzonder situatie? Dan kunt u contact opnemen met de woonbegeleider **Silvia Prijden**. Die kijkt samen met u welke hulp er nodig is.

Samen beschermen we uw vloer en meubels

We doen er alles aan om stof in u woning zoveel mogelijk te voorkomen. Toch geven werkzaamheden altijd extra stof. Daarom dekken we de vloer waar we werken af met afdek materiaal. Voor het beschermen van bijvoorbeeld meubels geven wij u afdekfolie. Wij vragen u er zelf voor te zorgen dat uw persoonlijke spullen beschermd zijn.

Werkruimte

Om de werkzaamheden in uw woning goed uit te kunnen voeren, is er 'vrije werkruimte' nodig. Dat betekent dat de plek waaraan gewerkt wordt of helemaal leeg of voor een deel, meestal anderhalf à twee meter, leeg moet zijn, zodat er niets in de weg staat en/of beschadigd kan raken. U krijgt hierover uitleg tijdens het bezoek van de aannemer.

Heeft u huisdieren?

Tijdens de werkzaamheden staat uw deur regelmatig open, omdat onze collega's in en uit moeten kunnen lopen. Ook geven sommige werkzaamheden, zoals boren en zagen, extra geluid. Dit kan voor eventuele huisdieren erg vervelend zijn. Daarom adviseren we u om op tijd maatregelen te nemen voor uw huisdier(en). Als uw huisdieren thuisblijven, bespreek dit met BAM Wonen en de bewonersbegeleider van Rochdale om tot een oplossing te komen.

Bent u thuis?

Tijdens de werkzaamheden in de woning, willen we graag dat u, of iemand in uw huishouden, thuis is.

Kunt u niet thuis zijn? U kunt met uw burens bespreken of zij toegang tot uw woning kunnen geven, als u daar goed contact mee heeft. U kunt ook met de BAM afspraken maken over sleuteluitgifte. Meldt dit bij de uitvoerder tijdens huisbezoek of planningsgesprek.

Werktijden

De werkzaamheden duren van 07.00 uur tot 16.00 uur, vijf dagen in de week. Als het tegenzit, gaan de werklui eind van de dag door tot het klaar is. Denk bijvoorbeeld aan het leidingenwerk, die werkzaamheden worden niet onafgemaakt achtergelaten.

Hinder en overlast

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijft u in de woning wonen.

Tijdens de werkzaamheden zult u hinder en overlast ervaren. Denkt u daarbij aan geluidshinder en last van stof, werklieden in uw woning, spullen die verplaatst moeten worden, steigerwerk etc. We proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken.

De hinder verschilt per werkzaamheden, zoals:

Mechanische ventilatie

De mechanische ventilatie boxen – en ventielen worden in de keuken, toilet en badkamer aangebracht. Tijdens de uitvoering kunt u in overleg met de installateur/ aannemer wel of tijdelijk geen gebruik maken van de ruimte.

Veilig op het dak werken

Als aan het dak wordt gewerkt wordt de rookgasafvoer tijdelijk afgekoppeld en de cv-ketel tijdelijk uitgezet. In die periode heeft u tijdelijk geen verwarming en warm water uit de kraan. Daarvoor moet de installateur naar binnen om deze af te sluiten en later op de dag weer naar binnen om aan te sluiten. Deze werkzaamheden duren ongeveer 1 dag. Mocht meer tijd nodig zijn, zorgen we ervoor dat einde werkdag u weer warmte en warmwater heeft.

Aanbrengen dubbelglas

Als het glas wordt vervangen, gebeurt dat kamer voor kamer. Tijdens de uitvoering zijn de kamers niet te gebruiken door de bewoner. Dit geldt ook voor het vervangen en verplaatsen en aftimmeren van het dakraam. De kamers kunnen 's avonds wel weer worden gebruikt, ook als de werkzaamheden niet in een dag uit te voeren zijn. Wel moet u er rekening mee houden dat uw inrichting dan nog tijdelijk anders staat en de spullen en uw vloer afgedekt zijn.

Voor veel werkzaamheden werken we vanaf de buitenkant van uw woning. Dat geeft geluidshinder en (stof)overlast.

Werkzaamheden in uw voor – en achtertuin

U kijkt gedurende de werkzaamheden aan de buitenkant tegen kranen, steigers en gaas aan. Ook zult u spullen uit uw voor- en achtertuin moeten verwijderen voor de (graaf) werkzaamheden aan de buitenkant en plaatsen van de steigers. U kunt gedurende de werkzaamheden geen, of beperkt, gebruik maken van uw tuin.

Bouwplaats

Daarnaast worden er keten, opslagruimte en een kraan geplaatst. Hierdoor zijn parkeerplaatsen, deel van straten en stoepen niet bereikbaar en toegankelijk.

Meldt een eventueel schade direct

Natuurlijk gaan we voorzichtig om met uw spullen. Toch raden we u aan om kostbare spullen tijdelijk extra goed af te dekken of op te bergen. Volgt u het advies van de BAM Wonen niet op en er ontstaat schade aan uw spullen? Dan bent u hiervoor zelf verantwoordelijk.

Ontstaat er schade aan uw woning door de werkzaamheden anders dan door verandering of vervanging? Dan herstelt de BAM Wonen de schade. Ontstaat er schade aan uw eigendommen? Maak foto's en meldt dit binnen 24 uur bij de uitvoerder. Gooi geen spullen weg of voor reparaties uit voordat de uitvoerder de gemelde schade heeft gezien. Alleen zo kunnen we vaststellen dat u schade heeft, hoe groot deze is en hoe de schade is ontstaan. We zorgen voor een snelle en juiste afhandeling van uw schademelding. U kunt tijdens de werkzaamheden een schadeformulier ophalen bij de uitvoerder.

Voor schade verwijzen wij ook naar de tegemoetkoming voor herstelwerkzaamheden die u van ons ontvangt, zie **hoofdstuk 4**.

concept

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Het kan zijn dat u een zogenaamde 'zelf aangebrachte voorziening' (ZAV) in de woning heeft. Dat is een aanpassing aan de woning die u of een eerdere huurder gedaan heeft.

Wat betekent het onderhoud voor de ZAV in uw woning?

Wanneer u schriftelijk toestemming heeft ontvangen van Rochdale bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Zorg dat u bij het huisbezoek de schriftelijke toestemming kan laten zien. Het kan zijn dat de ZAV niet in het onderhoud is in te passen. Wij gaan dan met u hierover in overleg.

Als de ZAV de werkzaamheden niet belemmert, probeert Rochdale de ZAV te behouden. Als de ZAV het onderhoud wel belemmert moet u de ZAV verwijderen.

Het kan ook zijn dat wij een ZAV tegenkomen die niet geoorloofd is. Hij is dan in strijd met wet- en regelgeving of bepalingen uit het huurcontract. Wij zullen dan verlangen dat u de ZAV verwijderd.

Voorbeelden van Zelf Aangebrachte Voorzieningen zijn: overkappingen aan de woning in de tuin, dakkappen, radiator in berging, zonneschermen, maar ook de vaste trap naar zolder.

Vaste trap naar zolder

Als bewoners in de toekomst ook een vaste trap naar zolder willen, moeten zij hiervoor bij Rochdale een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening) aanvraag indienen voor toestemming. U ontvangt na afloop van het project hier meer informatie over.

Heeft u al een vaste trap naar zolder

Rochdale maakt een afspraak met u om de situatie te beoordelen.

- Situatie voldoet: de ZAV wordt geregistreerd als dat nog niet is gebeurd
- Situatie voldoet niet
 - U verwijderd de aanpassing
 - U past de situatie aan volgens de regelgeving
 - U laat de aanpassing tegen huurverhoging door Rochdale uitvoeren.



Doet u mee?



Wij willen de werkzaamheden graag met steun van zoveel mogelijk bewoners uitvoeren. Laat ons snel weten wat u van het plan vindt! In dit hoofdstuk leest u hoe.

concept

Deze brochure is de uitleg van het plan of 'projectvoorstel'. Voor de verduurzamingsmaatregelen in dit plan hebben wij uw toestemming nodig. Zie het hoofdstuk "de brochure in het kort". Alleen als 70% of meer van de bewoners akkoord gaan met het verduurzamingsmaatregelen kunnen wij deze werkzaamheden starten. Ook moet het bestuur van Rochdale de investering goedkeuren en de gemeente instemmen met de verandering.

Voor de onderhoudswerkzaamheden in en buiten de woning hoeft u geen akkoord te geven. Deze werkzaamheden moeten wij uitvoeren en moet u altijd toestaan als onderdeel van het huurcontract. Dat geldt ook voor werkzaamheden die nodig zijn om de brandveiligheid te verbeteren.

Akkoordverklaring

Als het plan definitief is, vragen wij u om aan te geven of u akkoord gaat met de werkzaamheden. Dit gaat via een schriftelijke akkoordverklaring die u van ons ontvangt.

Uw akkoord is belangrijk!

Gaat 70% van alle huurders akkoord met ons voorstel? Dan gaan we de verduurzamingsmaatregelen uitvoeren.

Wij vragen u om twee keuzes te maken;

1. Akkoord met de verduurzamingswerkzaamheden
2. Akkoord voor het plaatsen van wasmachineaansluiting in keuken

De twee akkoordverklaringen

Op het eerste formulier van de akkoordverklaring staan:

- De werkzaamheden waarmee u akkoord gaat
- Onderhoud van mechanische ventilatie is € 1,70 per maand

Op het tweede formulier geeft u aan of u ook voor een wasmachineaansluiting in de keuken kiest:

Aanbrengen wasmachineaansluiting in de keuken, de aansluiting in de berging wordt verwijderd. De waterleiding kan namelijk bevriezen tijdens vorst, omdat de berging niet geïsoleerd is en de herstellkosten die hieruit voortkomen zijn voor eigen rekening

Let op: wilt u de wasmachine aansluiting in de berging behouden, dan bent u op de hoogte van de risico's en neem zelf maatregelen om bevroering van leidingen te voorkomen. Als bevroering toch voorkomt, bent u zelf verantwoordelijk voor de schade.

Contact en meer informatie.



Heeft u vragen over de renovatie en alles wat daarbij komt kijken? Neem dan contact op met de bewonersbegeleiding.

concept

Bewonersbegeleider

Uw contact met Rochdale verloopt via bewonersbegeleidster **Silvia Prijden**. Zij is bereikbaar op telefoonnummer **06 81 29 24 58** en email **sprijden@rochdale.nl**

BAM wonen

Pascal Holleman (projectleider)
Rob van der Knoef (Projectmanager Wonen)

Reparatie

Heeft u technisch klachten en wilt u eerder geholpen worden? Dan hoeft u niet op de aanpak te wachten. U kunt deze klachten gewoon bij ons melden via onze Klantenservice of **www.rochdale.nl/contact**

U kunt ons buiten kantoor tijden bereiken via **020 215 00 00**. Hier zijn wij 24 uur per dag bereikbaar als u een spoedreparatie nodig heeft of een dringende vraag wilt stellen.

Tijdens de uitvoering zijn onze medewerkers zijn op de hoogte van het onderhoud en hebben verbinding met de alarmcentrale van de aannemer(s).

Informatie

Voor de start en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt u per persoonlijk en/ of per nieuwsbrief op de hoogte gehouden over de onderhoudswerkzaamheden.

Rochdale
geeft
thuis

JANUARI 2025

concept



ROCHDALE
woningstichting

www.rochdale.nl
020 215 00 00