



Huurdersinformatie

**Welkom bij
Rochdale**



ROCHDALE

Welkom Gefeliciteerd met uw nieuwe woning! U heeft uw huurovereenkomst ondertekend en bent nu huurder bij Rochdale.

Inhoud

Huren bij Rochdale	2
Uw onderhoudsrechten en -plichten	7
Overleg met huurders	9
Verzekeringen	10



Huren bij Rochdale

In deze brochure vindt u informatie over huren bij Rochdale, onder meer:

- Wat kunt u van ons verwachten?
- Wat vragen wij van u?

Als u na het lezen nog vragen heeft, kunt u contact met ons opnemen. De contactgegevens vindt u achterin deze brochure. Wij staan u graag te woord.

Veel succes met de verhuizing en veel plezier in uw nieuwe woning!



De huurovereenkomst

In de huurovereenkomst (en de daarbij uitgereikte 'Algemene Huurvoorwaarden') staan uw rechten en plichten als huurder en die van Rochdale als verhuurder. Enkele hiervan lichten we in deze brochure toe.

De huurovereenkomst kan, na ondertekening, uitsluitend gewijzigd worden als beide partijen (huurder en verhuurder) daarmee instemmen.

Waarborgsom

Bij het ondertekenen van een huurovereenkomst voor een garage of vrijesectorwoning betaalt u een waarborgsom aan Rochdale. Wanneer u bij verhuizing het gehuurde in goede staat achterlaat, dan krijgt u de waarborgsom plus de opgebouwde rente terug. Mocht er sprake zijn van herstelkosten en/of huurachterstand, dan brengt Rochdale de kosten die nodig zijn om het gehuurde weer verhuurbaar te maken en/of de huurachterstand bij u in rekening. Dit wordt dan met de waarborgsom verrekend.



Huurbetaling

In de huurovereenkomst hebben we afgesproken dat u de huur elke maand vooruit betaalt. De huur moet op de eerste dag van de maand op de rekening van Rochdale staan. Let op: een overschrijving kan enkele dagen duren!

U kunt op verschillende manieren betalen:

- Via een machtiging.
Wanneer u uw huurovereenkomst tekent, kunt u meteen een machtigingskaart tekenen. Deze vorm van automatisch betalen is voor beide partijen makkelijk: u heeft er geen omkijken naar en wij ook niet.
- Zelf overmaken naar rekeningnummer NL64INGB0000134959, ten name van Woningstichting Rochdale in Amsterdam. U kunt dit ook via uw eigen bank automatisch instellen.
- Per acceptgirokaart.
Deze sturen wij u iedere maand automatisch toe.
- Door uw huur te pinnen op ons kantoor aan het Bos en Lommerplein 303 in Amsterdam.

Let op: contant betalen is niet mogelijk.



Huurachterstand

Als u de huur niet of niet op tijd kunt betalen, raden wij u aan om zo snel mogelijk contact met ons op te nemen. Wij kunnen dan advies geven en in bepaalde gevallen een betalingsregeling met u treffen.

Wanneer u de huur niet op tijd betaalt, ontvangt u van ons een betalingsherinnering. Wij adviseren u dringend daarop direct te reageren. In het uiterste geval sturen wij u een aanmaning. Dat is een laatste oproep om de huur, voor een bepaalde datum, alsnog te voldoen. Geeft u hieraan geen gehoor, dan moeten wij een deurwaarder inschakelen. Dat brengt extra kosten met zich mee die u

ook moet betalen. Voorkom dit en betaal op tijd of neem op tijd contact met ons op als u problemen heeft met het betalen van de huur.

Huurverhoging

Rochdale verhoogt de huren ieder jaar met een bepaald percentage. Deze gaat jaarlijks in per 1 juli. Eind april krijgt u uitgebreide informatie over de jaarlijkse huurverhoging.

Bezwaar maken

Als u het niet eens bent met een huurverhoging, kunt u een bezwaarschrift indienen. Uw bezwaar moet vóór 1 juli bij ons binnen zijn. Wij sturen uw bezwaar door naar de Huurcommissie.

Een andere belangrijke taak van de Huurcommissie is het toetsen van de huurprijs (en/of de bijkomende kosten). Als u denkt dat u teveel huur betaalt in verhouding tot de kwaliteit van de woning, dan kunt u bij de Huurcommissie een verzoek tot huurverlaging indienen. Bent u het niet eens met een uitspraak van de Huurcommissie, dan kunt u binnen twee maanden na de uitspraak van de commissie daartegen in beroep gaan bij de kantonrechter.





Op grond van onderhoudsklachten kunt u geen bezwaar maken tegen een huurverhoging. Daarvoor geldt een andere procedure, de zogenoemde onderhoudsprocedure. Onderhoudsklachten meldt u eerst bij Rochdale (zie 'Reparatieverzoeken' op pagina 9 van deze brochure). Binnen zes weken moet de klacht verholpen zijn. Gebeurt dat niet, dan kunt u zich alsnog wenden tot de Huurcommissie.

Huurtoeslag

Is uw huur te hoog in verhouding tot uw inkomen? Dan kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag. Daarvoor gelden bepaalde voorwaarden, zoals een inkomensgrens. Huurtoeslag is onder andere afhankelijk van uw

Denkt u dat u recht heeft op huurtoeslag? Neem dan contact op met de belastingdienst voor een formulier voor huurtoeslag. Dat kan via 0800 - 0543 (gratis) of via internet (www.toeslagen.nl).

leeftijd en de grootte van uw huishouden.

U moet bijvoorbeeld:

- ouder zijn dan 18 jaar;
- Nederlander zijn of beschikken over een geldige verblijfsvergunning;
- ingeschreven staan in het bevolkingsregister op het adres waarvoor u huurtoeslag aanvraagt.

En de huur van de woning mag niet hoger zijn dan de huurtoeslaggrens.

Huuropzegging

Als u te zijner tijd uw huur wilt opzeggen, dan kunt u dat als volgt doen:

Schriftelijk – per post of per e-mail – met een kopie/scan van uw legitimatiebewijs en dat van uw medehuurlers.

U kunt ook het huuropzeggingsformulier invullen. Deze vindt u op onze website www.rochdale.nl/huuropzegging of kunt u bij ons ophalen en inleveren.

Rochdale hanteert een opzegtermijn van één maand

U kunt iedere dag opzeggen, maar het einde van de huur mag niet vallen op een zaterdag,



zondag of een feestdag. U krijgt van ons een ontvangstbevestiging en een lijst met 'Richtlijnen voor oplevering van de woning'. Beschadigde deuren, vloeren, plafonds en muren moeten bijvoorbeeld hersteld worden. Uiteraard laat u uw woning schoon, leeg en in goede staat achter.

Ook Rochdale kan de huurovereenkomst beëindigen. Bijvoorbeeld wanneer u uw huur niet betaalt of veel overlast veroorzaakt, bij onderverhuur of omdat de woning slecht bewoond wordt. In dat geval zullen wij de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden.

Uw onderhoudsrechten en -plichten

Voor het onderhoud van huurwoningen heeft de overheid richtlijnen opgesteld. Deze onderhoudsrechten en -plichten maken deel uit van de huurovereenkomst. Welk onderhoud voor uw rekening komt staat in de brochure 'Het onderhoud aan uw woning', die u ontvangt bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

Zo zijn dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor rekening van de huurder. Onderhoudswerkzaamheden, zoals de meeste werkzaamheden aan de buitenkant zijn voor rekening van Rochdale.



In de brochure 'Veranderingen in uw woning' kunt u lezen hoe Rochdale omgaat met veranderingen die u zelf aanbrengt aan de woning.

Toestemming vragen

In de Algemene Huurvoorwaarden, die deel uitmaken van uw huurovereenkomst, staat vermeld dat u voor sommige wijzigingen in uw woning vooraf schriftelijk toestemming van Rochdale moet vragen. Dit kunt u doen door een brief te schrijven aan:

Rochdale
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

of een e-mail te sturen naar info@rochdale.nl.

Overige verzoeken

Verzoeken om medehuurderschap, huisbewaarderschap of contractoverschrijving kunt u schriftelijk richten aan Rochdale.

Aanvragen zonder afzender en niet ondertekende brieven – zoals bij huuropzegging, aanvraag tot veranderingen in uw woning en melding van overlast – kunnen wij niet in behandeling nemen.

U kunt ook eerst een afspraak met ons maken om te bespreken wat mogelijk is in uw situatie.

Reparatieverzoeken

Reparaties die volgens het 'Onderhouds ABC' door Rochdale verholpen moeten worden, kunt u op verschillende manieren aan ons melden:

- via 020 215 00 00
Dit nummer is zeven dagen per week, dag en nacht bereikbaar. Zowel spoedeisende als minder urgente technische reparatieverzoeken kunt u via dit nummer doorgeven;
- via onze website
www.rochdale.nl/reparaties. Hier kunt u alleen minder urgente reparatieverzoeken melden.

Overleg met huurders

Rochdale hecht veel waarde aan uw mening over beheer en beleid. Maar hoe graag we het ook willen, het is niet mogelijk om met alle huurders afzonderlijk te overleggen. Daarom zijn er bewonerscommissies en -verenigingen waarmee wij regelmatig van gedachten wisselen. Ook overleggen wij regelmatig met de Bewonersraad Rochdale.

Daarnaast spannen wij ons in om op verschillende manieren de mening van de overige huurders te horen die in het complex (het gebouw of de straat) wonen.



Wilt u op een andere manier actief zijn in uw wooncomplex of wijk? Neem dan gerust contact met ons op. Vraag naar de afdeling Sociaal Beheer.

Bewonerscommissie

In veel complexen zijn bewonerscommissies en -verenigingen, contactpersonen of complexvertegenwoordigers actief. Zij overleggen regelmatig met Rochdale over zaken zoals het onderhoud van de woningen, de woonomgeving en de leefbaarheid in de buurt. Deze commissies bestaan uit huurders.

De bewonerscommissie kan lid zijn van de vereniging Bewonersraad Rochdale.

U kunt zich aansluiten bij de bewonerscommissie van uw wooncomplex. Voor meer informatie hierover kunt u terecht op de website van de Bewonersraad:
www.bewonersraadrochdale.nl.

Bewonersraad

De Bewonersraad Rochdale is het hoogste adviesorgaan van de bewoners bij Rochdale en vertegenwoordigt de huurders van Rochdale. De Bewonersraad bestaat uit afgevaardigden van de bewonerscommissies en vergadert twee keer per jaar. Het bestuur van de Bewonersraad organiseert hiervoor de Algemene Ledenvergadering.

Het bestuur van de Bewonersraad adviseert de Raad van Bestuur van Rochdale. Daarbij gaat het om onderwerpen van algemeen huurdersbelang.

Verzekeringen

Verzekeringen en aansprakelijkheid bij schade

Door allerlei oorzaken kan schade ontstaan aan en in uw woning. In het algemeen geldt dat schade aan het casco -de buitenkant en het leidingwerk- door Rochdale wordt hersteld. (Gevolg)schade aan uw inboedel, schilderwerk, behang, laminaat en andere vloerbedekking, vergoedt Rochdale niet.

Glasverzekering

Een uitzondering op deze regel is in veel gevallen glasschade. Daarvoor bent u als huurder zelf verantwoordelijk. Bij het tekenen van het huurcontract melden wij u aan bij onze glasverzekering. De glasverzekering dekt schade aan zowel binnen- als buitenbeglazing. De premie betaalt u iedere maand samen met de huur.

Let op: de bijdrage aan onze glasverzekering staat op de specificatie van de huurprijs bij uw huurovereenkomst. Staat er geen bijdrage voor de glasverzekering op? Meld dit dan s.v.p. bij ons!

Uitgebreide inboedelverzekering

Schade aan uw inboedel moet u zelf, op eigen kosten, laten herstellen. Die kosten kunnen soms flink oplopen. Daarom raden wij u aan een inboedelverzekering, inclusief huurdersbelangdekking (voor zelf aangebrachte voorzieningen), af te sluiten. Die dekt meestal ook de kosten van bijvoorbeeld een overstroming van het riool, lekkage van de wasmachine of het springen van waterleidingen; allemaal schade die door een gewone polis niet wordt gedekt.



Neem voor informatie contact op met uw verzekeringsmaatschappij.

Aansprakelijkheid

Wanneer door uw nalatigheid schade ontstaat aan de woning, bent u aansprakelijk. Daarom is het verstandig om – naast een uitgebreide inboedelverzekering – een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Zo'n verzekering dekt de schade die, door uw toedoen, bij anderen ontstaat. Bijvoorbeeld als er, door een lek in uw wasmachine, schade ontstaat aan de inboedel van uw benedenburen of aan de eigendommen van Rochdale.



Opstalverzekering

Als eigenaar/verhuurder heeft Rochdale voor uw woning een opstalverzekering afgesloten. Die verzekering zorgt ervoor dat eventuele schade aan het onroerend goed – bijvoorbeeld door brand – wordt hersteld.

Na een brandschademelding bezoekt een medewerker van Rochdale uw woning, samen met een expert van de maatschappij waar de opstal is verzekerd.

Doel van dat bezoek is om de schade aan de woning vast te stellen. Uiteraard hopen wij dat deze situatie zich nooit zal voordoen.


De kosten kunnen soms flink oplopen. Daarom raden wij u aan een inboedelverzekering, inclusief huurdersbelangdekking af te sluiten.



020 215 00 00
info@rochdale.nl

 06 4080 8009

 @rochdale_nl

 facebook.com/
woningstichtingrochdale

rochdale.nl

