



Huurdersinformatie

voor als u een
bedrijfsruimte huurt

Inhoud

Inleiding	3
1 Regels en bepalingen	4
2 Algemeen	6
3 Schade en verzekeringen	8
4 Veranderingen aanbrengen	11

Inleiding



**Beste huurder,
Gefeliciteerd met uw bedrijfsruimte!
U heeft zojuist de huurovereenkomst
getekend en bent daarmee huurder van
een bedrijfsruimte van Woningstichting
Rochdale.**

Deze en andere informatie over zaken die met het huren te maken hebben, vindt u ook op onze website www.rochdale.nl/nieuwehuurder.

Daarnaast vragen wij uw aandacht voor nog enkele andere belangrijke zaken die u moet regelen bij het huren van een bedrijfsruimte.

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

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?



1 Regels en bepalingen

4

De huurovereenkomst

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

Waarborgsom

Bij het ondertekenen van een huurovereenkomst voor een winkel of bedrijfsruimte betaalt u een waarborgsom bij Rochdale. Wanneer u bij vertrek het gehuurde (de bedrijfsruimte) in goede staat achterlaat, dan krijgt u de waarborgsom terug. Is er sprake van herstelkosten en/of huurachterstand? Dan brengen wij de kosten die nodig zijn om het gehuurde weer verhuurbaar te maken bij u in rekening. Dit verrekenen wij met de waarborgsom.

Huurbetaling

In de huurovereenkomst hebben wij 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.
Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst geeft u akkoord voor automatische incasso. 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 ontvangt dan maandelijks een nota ter betaling.



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.

Voorkom hoge kosten en betaal de huur op tijd. Neem op tijd contact met ons op als dit niet lukt.

Geef u hieraan geen gehoor, dan moeten wij een deurwaarder inschakelen. Dat brengt extra kosten voor u met zich mee. Voorkom dit en betaal op tijd of neem op tijd contact met ons op als u problemen heeft met het betalen van de huur.

Toestemming vragen bij verbouwingen

In de Algemene Bepalingen, die deel uitmaken van uw huurovereenkomst, staat dat u voor sommige wijzigingen in uw winkel of bedrijfsruimte vooraf schriftelijk toestemming aan Rochdale moet vragen.

Wilt u wat wijzigen aan uw bedrijfsruimte of winkel?

Maak dan een afspraak met ons. Dan bekijken we samen wat mogelijk is. Ook kunt u een e-mail sturen aan info@rochdale.nl. Vermeld in het onderwerp: 'wijziging aan bedrijfsruimte' of stuur uw verzoek per post aan

Rochdale
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam

Als de huurovereenkomst beëindigd wordt, moet u de bedrijfsruimte weer kaal/casco opleveren. Dit hoeft u niet te doen als u met de opvolgend huurder afspraken heeft gemaakt over de overname van de inrichting en u deze afspraken op papier kunt laten zien.

2 Algemeen

6

Casco oplevering

De bedrijfsruimte wordt in principe casco verhuurd tenzij anders vermeld in de huurovereenkomst.

Casco houdt in:

- Buitenmuren en bouwkundige binnenmuren van de bedrijfsruimte, de aansluiting van elektra, water en gas tot de hoofdmeter en stadsverwarming

Onder casco valt niet

- Alle aanwezige installaties (waaronder de cv- ketel)
- Electra-, gas- en (water)voorzieningen na de meter
- Wand-, vloer- en plafonduafwerking
- De gehele inrichting
- Rolluiken
- Zonwering binnen/buiten
- Water tot de meter

Reclamebord

Reclame-uitingen moet u **vooraf** overleggen met Rochdale. U kan dat doen door middel een voorstel. Nadat u goedkeuring van Rochdale heeft ontvangen, zult u nog een vergunning bij de Gemeente moeten aanvragen. Reclame op het raam mag in beperkte mate. Het raam mag voor 10% worden beplakt. Ook hiervoor heeft u vooraf toestemming van Rochdale nodig.

Rolluiken

Uw bedrijfsruimte moet een open (geen dichte raambekleding) en nette uitstraling hebben. Dat doet u in overleg met ons. Rolluiken vinden wij niet wenselijk, tenzij het pand zonder rolluiken onverzekerbaar blijkt. Hiervan moet u schriftelijk bewijs leveren van twee afzonderlijke verzekeraars. In dat geval moet het rolluik minimaal 75% transparant zijn en aan de binnenzijde van de bedrijfsruimte bevestigd zijn.

Uitstalling

Wilt u een uitstalling voor uw bedrijfsruimte dan moet u hiervoor toestemming vragen aan de Gemeente. Dit is altijd in overleg met Rochdale én Gemeente.





Gas, water, licht

Aanvragen gas en elektra

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanmelden voor uw gas- en elektralevering en het doorgeven van de begin- of eindstanden van de elektriciteit- en gasmeters.

Water

Als er in uw brutohuur geen bijdrage voor watergeld zit, dan is de kans groot dat uw nieuwe bedrijfsruimte een watermeter heeft. U bent dan ook zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van de meterstanden aan de waterleverancier in uw gemeente.

Is er geen watermeter? Dan regelt u dit zelf.

Kabeltelevisie en telefoon

Een aansluiting op de kabeltelevisie of telefoon regelt u zelf.

Gemeentereiniging

Voorkom onnodig vuil op straat. Neem voor informatie over de wijze van ophalen van vuilnis in uw buurt contact op met uw stadsdeel of gemeente.

3 Schade en verzekeringen

8

Verzekeringen en aansprakelijkheid bij schade

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

Glasverzekering en rioolonstopping

Bij het tekenen van het huurcontract melden wij u aan bij onze glasverzekering.

De glasverzekering dekt schade aan de 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, dan bent u niet via Rochdale verzekerd voor glasschade.

Rioolonstopping

Staat er in het huurcontract bij de specificatie van de huurprijs een rioolbijdrage opgenomen? Dan wordt u direct geholpen wanneer er sprake is van verstopping of overstroming van het riool in de door u gehuurde bedrijfsruimte. U kunt in het geval van overstroming of verstopping contact opnemen met ons via Mijnrochdale. U logt in via www.rochdale.nl/mijnrochdale. Bellen kan ook, via 020 215 00 00.

Aanvullende kosten voor uw eigen riool zijn voor u zelf.

U bent zelf verantwoordelijk voor glasschade. U betaalt hiervoor maandelijks een premie samen met de huur



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 inventarisverzekering af te sluiten. Die dekt meestal de schade aan uw bedrijfsinventaris. Bijvoorbeeld schade door brand, storm, water, of diefstal.

Uw inventaris bestaat niet alleen uit voorraden. Het zijn alle goederen, voorraden, machines, apparatuur en andere bedrijfsmiddelen die aanwezig zijn in het gebouw waar u als ondernemer actief bent. Denk bijvoorbeeld ook aan grondstoffen of kasgeld. Ook deze spullen verzekert u met een inventarisverzekering.

Bijvoorbeeld: u bent ondernemer van een elektronikawinkel. Door een brand heeft uw winkelvoorraad schade opgelopen. De beschadigde spullen kunt u niet zomaar op eigen kosten vervangen. Maar als u niet blijft leveren loopt de omzet van uw bedrijf gevaar. Met een inventarisverzekering vangt u deze risico's op. Bij schade ontvangt u een vergoeding waarmee u snel een nieuwe voorraad kunt inkopen.

Sluit ook een ondernemersrisicoverzekering af om derving van de omzet door de ontstane schade.

Neem voor informatie contact op met uw verzekeringsmaatschappij.

Tip! Vergeet niet om verzekeringen af te sluiten. Zoals inboedel- ondernemersrisico en aansprakelijkheidsverzekering

Aansprakelijkheid

Wanneer door uw nalatigheid schade ontstaat aan de winkel of bedrijfsruimte, 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 schade ontstaat aan de inboedel van uw burens of aan eigendommen van Rochdale.

Reparatieverzoeken

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

- Via onze website en mijnRochdale (hiervoor moet u inloggen)
- Of via www.rochdale.nl/reparaties. Hier kunt u alleen minder urgente reparatieverzoeken 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

Let op! Heeft u schade naar aanleiding van een inbraak? Doe altijd aangifte bij de politie!





4 Veranderingen aanbrengen

Veranderingen aan uw bedrijfsruimte

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

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 bedrijfsruimte. 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 bent tegengekomen of wilt u een muur wegbreken? Neem dan meteen contact met ons op.

Voorwaarden voor veranderingen aan uw bedrijfsruimte

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

Informeel direct omwonenden wanneer u verbouwen gaat.

De verandering moet altijd aan de volgende criteria voldoen:

- De verhuurbaarheid mag niet in gevaar komen
- De verandering moet voldoen aan de kwaliteitseisen van Rochdale
- 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.

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 vertrekken.

U kunt ons schriftelijk toestemming vragen (per brief of e-mail).

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.

Overname

U kunt zogenoemde roerende zaken zoals een systeemplafond, keuken, verwarming, winkel- of kantoorinventaris overdragen aan de volgende huurder. Dit is een zaak tussen huurders onderling, waarbij geldt dat de nieuwe huurder geen enkele verplichting heeft tot overname.

Vergeet niet...

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

Toelichting bij het overzicht

✗ Niet toegestaan

Veranderingen zijn niet toegestaan

● Vooraf schriftelijke toestemming nodig

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.

○ Akkoord door 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 geen enkele verplichting tot acceptatie (ook niet als er geen vergoeding wordt gevraagd). Rochdale mag u verplichten de veranderingen ongedaan te maken 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 u deze alsnog herstellen/ongedaan maken.

● Herstel bij vertrek

Veranderingen zijn wel toegestaan, maar u moet ze bij vertrek ongedaan maken.

Niet toegestaan		x					
Vooraf schriftelijke toestemming noodzakelijk				●			
Akkoord door Rochdale mogelijk						○	
Acceptatie door nieuwe huurder mogelijk							●
Herstel bij vertrek							●

Installaties, verwarming	toelichting					
Plaatsen cv-installatie						●
Extra radiator						●
Verplaatsen radiator						●
Sierradiator						●
Vloerverwarming						●
Thermostaatknoppen						●
Klokthermostaat/digitale thermostaat						●
Close-in-boiler						●
Wijziging gas/water/elektra						●
Open haard/houtkachel						●

Kozijn, raam, deur	toelichting					
Andere binnendeuren	Passend bij andere binnendeuren in dezelfde ruimte					●
Weghalen binnendeuren	Verwijderde binnendeuren dienen teruggeplaatst 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					●
Anderen deurkrukken						●
Bijzetsloten						●
Deur- en raamhorren					●	
Zonnescherm			●		●	
Rolluiken			●		●	
Stickers						●

Niet toegestaan		x					
Vooraf schriftelijke toestemming noodzakelijk				●			
Akkoord door Rochdale mogelijk						○	
Acceptatie door nieuwe huurder mogelijk							●
Herstel bij vertrek							●

Plafond	toelichting					
Houten schroten		x				
Kunststof schroten	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid	x				
Polystyreen platen	Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid	x				
Gipsplaten					●	●
Verlaagd plafond					●	●
Inbouwspots					●	●


Vloer	toelichting					
Harde vloerbedekking	Altijd toestemming vragen aan Rochdale vóór het leggen.		●			
Tapijt					●	
Linoleum/vinyl			●		●	
Laminaat	Alleen zwevend leggen		●		●	
Parket	Alleen zwevend leggen, nooit gespijkerd in ondervloer		●		●	
Plavuizen			●		●	
Tegels in toilet					●	

Wand	toelichting					
Verwijderen van een wand			●			
Verplaatsen van een wand			●			
Vaste kast verwijderen		x				
Schoorsteen verwijderen			●			
Schrotenwand (hout, mdf)		x				
Wandtegels schilderen						●
Voegen in kleur geschilderd						●

020 215 00 00
info@rochdale.nl

 06 4080 8009

 @rochdale_nl

 facebook.com/
woningstichtingrochdale

rochdale.nl

