

Woninghuur; informatie over uw rechten en plichten

Sinds 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Om die reden brengen wij onze nieuwe huurders bij het sluiten de huurovereenkomst via een aparte bijlage Wet Goed Verhuurderschap op de hoogte van uw rechten en plichten als huurder. Ook als u al langer bij ons huurt is het van belang om hierover geïnformeerd te worden. Daarom leest u hier meer over deze wet. Bijvoorbeeld als het gaat om het gebruik van uw woning, onderhoud en klachten. Ook vindt u verwijzingen naar websites waar u aanvullende informatie vindt.

Wet Goed Verhuurderschap

U heeft met ons een huurovereenkomst voor woonruimte. Bij die huurovereenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van uw woning. In dit document geven wij u op grond van de Wet Goed Verhuurderschap extra algemene informatie over uw rechten en plichten als huurder van de woning.

Gebruik woning

- Een woning is om erin te wonen. En is niet bedoeld voor andere activiteiten. Tenzij wij u met een brief of email toestemming geven voor ander gebruik.
- U mag uw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als dat op geen enkele manier storend is voor uw burens of omwonenden. En u vooraf toestemming heeft gevraagd bij de verhuurder.
- In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat u zelf in uw gehuurde woning woont. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u hier woont. En dat u niet een andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U mag niet iemand anders in de woning laten wonen. Behalve als het gaat om uw partner. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of email toestemming geven.
- Krijgen wij signalen dat u niet (meer) in uw woning woont? Of dat u voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van u dat u ons uitlegt, hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat u nog wel in uw woning woont. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan schiet u tekort in het nakomen van uw verplichtingen als huurder. In dat geval vragen wij de rechter de huurovereenkomst te beëindigen. En verhalen wij eventuele schade op u.

Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een

woning zoekt.

- U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur stopt dan moet u zich weer uitschrijven bij de gemeente.
- Wij wijzen u er nog op dat onjuist gebruik van uw woning niet alleen kan leiden tot het beëindigen van de huurovereenkomst, maar ook tot bijvoorbeeld maatregelen van de gemeente.

Niet betreden zonder toestemming

Wij mogen uw woning niet betreden zonder uw toestemming, tenzij er een noodsituatie is, waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat u niet thuis bent. U bent verplicht ons binnen te laten als:

- Wij dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten uitvoeren.
- Wij gaan renoveren en wij u daarvoor een redelijk voorstel hebben gedaan.
- Uw medewerking nodig is voor werkzaamheden bij uw buren.
- Een bezichtiging gepland is voor verkoop of nieuwe verhuur.

In bovenstaande situaties maken wij vooraf een afspraak met u.

Verschillende soorten huurovereenkomsten

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten:

- Tijdelijke huurcontracten
- Vaste huurcontracten
- Doelgroepencontracten

Het soort huurcontract is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. Maar ook hoe het huurcontract eindigt. Meer daarover [leest u hier](#).

Huurverhoging – huurprijs

De mogelijkheden voor huurverhoging van een sociale huurwoning bepaalt de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden aangepast. De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via:

- [Huurprijcheck | Huurcommissie helpt | Huurcommissie](#)

Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus zonder het voorschot servicekosten.

- [Welke regels gelden er voor een huurverhoging? | Rijksoverheid.nl](#)

Hier vindt u ook informatie over de huurverhoging en de huurprijs van vrijesectorwoningen.

Onderhoud

- Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt. Wij hoeven dat niet te doen in onderstaande situaties:
 - Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
 - Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen.
 - Het is onmogelijk het gebrek te repareren.
 - De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

Welke reparaties voor rekening van de verhuurder of huurder zijn, leest u in:

- [Het “Besluit kleine herstellingen’ van de overheid.](#)

Hier vindt u kleine reparaties die in ieder geval voor rekening van huurder komen.

- [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](#)
- [Onze brochure ‘Onderhouds ABC’.](#)

- Zijn er gebreken die u niet zelf hoeft te verhelpen? Dan kunt u ons dat melden via uw bewonersconsulent, een reparatiemelding in de Woonzorg Thuis app of via www.woonzorg.nl.

- Heeft een reparatie spoed dan kunt u ons bellen op het telefoonnummer van uw wooncomplex. Dit is dagelijks tot 12.00 uur bereikbaar. Is sprake van spoed en belt u na dit tijdstip, dan krijgt u contact met de Meldkamer van Woonzorg Nederland. Veel van onze onderhoudsbedrijven kunt u zelf bellen. Zij zijn dag en nacht bereikbaar.
De telefoonnummers vindt u op de informatiekaart van uw woning en op www.woonzorg.nl op de pagina van uw wooncomplex.
- U moet zelf onderhoud verrichten aan voorzieningen, die u zelf toevoegde aan de woning. Wij noemen dit Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Heeft u iets toegevoegd aan uw woning waarvoor wij u geen toestemming hebben gegeven? Dan moet u het weghalen als wij daarom vragen.

Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent. Ook kan het gebeuren dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen meldt u uw klacht eerst bij uw bewonersconsulent. Zorgt dit niet voor een oplossing? Dan kunt u uw klacht melden via: www.woonzorg.nl/klacht. Of mailen naar klachten@woonzorg.nl.

Klacht niet opgelost

Als uw klacht niet wordt opgelost, kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

- Klachtencommissie
Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via:
 - www.woonzorg.nl/klachtencommissie
 - U kunt ook een email sturen naar klachtencommissie@woonzorg.nl
- Huurcommissie
De huurcommissie behandelt klachten over gebreken aan uw woning en behandelt geschillen over huurprijzen en servicekosten. Een klacht of geschil meldt u via:
 - www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning
 - www.huurcommissie.nl/huurders/huurwoning-in-de-vrije-sector

- **Kantonrechter**
Met een klacht kunt u ook naar de kantonrechter gaan. Via onderstaande links vindt u informatie wanneer u bij de kantonrechter terecht kunt met een klacht.
 - <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter>
 - U kunt daarnaast de website van De Rechtspraak raadplegen via: www.rechtspraak.nl/onderwerpen/huurgeschil
- **Gemeente**
Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie. Daarom is het niet mogelijk het specifieke telefoonnummer van het meldpunt van uw gemeente te vermelden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar uw gemeente.

Meer informatie

Wilt u nog meer informatie over uw rechten en plichten als huurder? Kijk dan op:

- www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-rechten-en-plichten-heb-ik-als-huurder

Aandacht

In dit documenten verwijzen wij u voor meer informatie naar websites van de overheid, rechtspraak en de Huurcommissie. Wij kunnen de juistheid van deze informatie niet garanderen, bijvoorbeeld omdat wetgeving veranderd kan zijn. Daarom adviseren wij huurders bij twijfel over hun rechtspositie juridisch advies in te winnen.