

## Rechten en plichten bij de huur van een woning

Je hebt met ons een huurovereenkomst voor woonruimte. Bij die huurovereenkomst horen de Algemene Huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van jouw woning. In deze brochure geven wij je extra algemene informatie over jouw rechten en plichten als huurder van de woning.

### **Je moet in het gehuurde huis wonen en het alleen als woning gebruiken**

Een woning is om erin te wonen. Het is niet bedoeld voor andere activiteiten, tenzij wij je met een brief of e-mail toestemming geven voor ander gebruik. Je mag jouw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als dat op geen enkele manier storend is voor jouw burens of omwonenden.

In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat je zelf in jouw gehuurde woning woont. Jouw gehuurde woning is jouw hoofdverblijf. Dat betekent dat je hier woont en dat je niet een andere woning hebt waar je voor langere tijd woont. Je mag niet iemand anders in de woning laten wonen. Behalve als het gaat om jouw partner of jouw nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat je niet meer in jouw woning woont? Of dat je voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van jou dat je ons uitlegt hoe de situatie is. Je moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat je nog wel in jouw woning woont. Stellen wij vast dat je zelf niet meer in jouw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan een iemand anders die een woning zoekt.

Je schrijft je in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Je blijft op dit adres ingeschreven staan zolang je de woning van ons huurt. Als de huur stopt dan moet je je weer uitschrijven bij de gemeente.

### **Wij mogen jouw woning niet betreden zonder jouw toestemming, tenzij er een noodsituatie is**

Uitgangspunt is dat wij niet zonder jouw toestemming jouw woning betreden. Tenzij er sprake is van een noodsituatie waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat jij niet thuis bent.

Je moet ons binnen laten als:

- wij dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten uitvoeren
- wij gaan renoveren en wij je daarvoor een redelijk voorstel hebben gedaan
- jouw medewerking nodig is voor werkzaamheden bij jouw burens
- een bezichtiging gepland is voor verkoop of nieuwe verhuur

### **Verschillende soorten huurovereenkomsten**

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten:

- tijdelijke huurcontracten
- vaste huurcontracten
- doelgroepencontracten

Het soort contract is belangrijk voor hoe lang je de woning kunt huren. Meer daarover lees je op:

[rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning).

De mogelijkheden voor huurverhoging worden bepaald door de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. De maximaal redelijke huurprijs kun je controleren via: [huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck](https://huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck). *Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus niet meegerekend het voorschot servicekosten.*

## Onderhoud

Wij repareren gebreken aan jouw woning als je dat vraagt. Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:

- Als het gebrek door jouw schuld is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor jouw rekening komen.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie is te duur. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

Als er problemen zijn die je niet zelf kunt oplossen, dan kun je ons dat melden via het huurdersportaal Mijn Woongroen op onze website [woongroen.nl](https://woongroen.nl). Heeft het spoed? Dan kun je ons bellen op telefoonnummer 088 505 38 00.

Verdere informatie vind je op: [rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder).

Je moet zelf dingen onderhouden die je zelf hebt toegevoegd aan de woning. Wij noemen dit Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Heb je iets toegevoegd aan jouw woning waarvoor wij jou geen toestemming hebben gegeven? Dan moet je het weghalen als wij daarom vragen.

## Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor jou. Toch kan het gebeuren dat je niet tevreden bent over ons en jij ons dat wil vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met jou van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kun je jouw klacht melden via onze website: [woongroen.nl/klacht-dienstverlening](https://woongroen.nl/klacht-dienstverlening). Je moet jouw klacht altijd schriftelijk aan ons vertellen.

Als jouw klacht niet wordt opgelost, dan kun je terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor je op een rij.

### De klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: [woongroen.nl/geschillenadviescommissie](https://woongroen.nl/geschillenadviescommissie).

### Gemeente

Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Voor meer informatie kun je contact opnemen met jouw gemeente.

- Voor de gemeente Zeist is het meldpunt bereikbaar op [zeist.nl/verhuizen-en-verbouwen/wonen/wet-goed-verhuurderschap](https://zeist.nl/verhuizen-en-verbouwen/wonen/wet-goed-verhuurderschap).
- Voor de gemeente De Bilt is het meldpunt bereikbaar op [debilt.nl/wonen-en-bouwen/woning-huren/wet-goed-verhuurderschap-en-ongewenst-gedrag-melden](https://debilt.nl/wonen-en-bouwen/woning-huren/wet-goed-verhuurderschap-en-ongewenst-gedrag-melden).

### Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kun je ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Via deze link vind je meer informatie: [rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter).