

Informatie over jouw 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 de woning. In informatieblad geven wij 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 jou met een brief of e-mail toestemming geven voor ander gebruik. Je mag het 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 de gehuurde woning woont. De 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 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 de 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 je nog wel in jouw woning woont. Stellen wij vast dat je zelf niet meer in de 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. Op dit blijf je 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 toestemming, tenzij er een noodsituatie is

Uitgangspunt is dat wij niet zonder 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 je niet thuis bent.

- Je moet ons binnenlaten als wij dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten uitvoeren.
- Wij gaan renoveren en wij jou daarvoor een redelijk voorstel hebben gedaan.
- Jouw medewerking nodig is voor werkzaamheden bij de burens.
- Een bezichtiging gepland is voor nieuwe verhuur of verkoop.

Verschillende soorten huurovereenkomsten

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten: tijdelijke huurcontracten, vaste huurcontracten en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang je de woning kunt huren. Meer daarover leest u op: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#)

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 kan je controleren via: [Huurprijscheck zelfstandige woonruimte | Huurcommissie helpt | Huurcommissie](#). Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus niet meegerekend het voorschot servicekosten.

Onderhoud

Wij repareren gebreken aan de 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 kan je ons dat melden via het huurdersportaal op onze website (www.dewoningraat.nl)

Heeft het spoed? Dan kan je ons bellen op telefoonnummer 085 - 210 19 10.

Verdere informatie staat op: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

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 de woning waarvoor wij 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 je ons dat wil vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met jou van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kan je een klacht melden via Mijn De Woningraat op onze website: www.dewoningraat.nl/ik-zoek/on-tevreden/klachten/.

Je moet jouw klacht altijd eerst schriftelijk of via [Klachten - \(dewoningraat.nl\)](http://www.dewoningraat.nl) aan ons melden. Als jouw klacht niet wordt opgelost, dan kunt je terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

Klachten over onze dienstverlening en woningaanbieding

Er is een speciale regionale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: www.kwru.nl/een-klacht-indienen

Klachten over woonruimteverdeling

Als je niet tevreden bent over onze woonruimteverdeling, dan kun je terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht. Zij behandelen klachten over de werking en uitvoering van het woningaanbodstelsel. Je kunt daarbij denken aan: de voorlichting, de behandeling van jouw reactie op een woning en de verantwoording van toegewezen woningen op WoningNet. Je kunt daarvoor deze link gebruiken: [VeelgesteldeVragenDetail \(mijndak.nl\)](http://www.dewoningraat.nl/veelgesteldeVragenDetail/mijndak.nl)

Klachten over urgenties

Een urgentie kun je aanvragen bij Het Vierde Huis. Gebruik daarvoor deze link: [Aanvragen – Het Vierde Huis](http://www.dewoningraat.nl/aanvragen-het-vierde-huis). Als je het niet eens bent met het besluit van Het Vierde Huis, dan kun je jouw klacht bij hen melden. De Woningraat zal jouw klacht altijd doorverwijzen naar: [klachten – Het Vierde Huis](http://www.dewoningraat.nl/klachten-het-vierde-huis).

Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kan je terecht bij huurcommissie of de kantonrechter. Via deze link vindt u meer informatie:

[Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Klachten over onze integriteit, fraude of zelfverrijking

Als je denkt dat wij fraude plegen of onszelf (als medewerkers en/of bestuur van De Woningraat) verrijken, dan kun je daarvoor terecht bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties. Je kunt daarvoor deze link gebruiken: [Meldpunt Integriteit Woningcorporaties](#).

Klachten over naleving van de Governancecode

Er is een onafhankelijke Commissie Governancecode Woningcorporaties. Deze let erop of we de Governancecode naleven. Deze code bepaalt hoe wij moeten omgaan met de belangen van onze bewoners en woningzoekenden. Een huurder of een woningzoekende kan een klacht over ons indienen bij de Commissie. De Commissie toetst de klacht aan de code en doet daar uitspraak over. Meer informatie vind je hier: Een klacht indienen bij de [Commissie Governancecode](#)

Diverse andere klachten over onze dienstverlening en contacten

Het is mogelijk dat al deze klachtenprocedures je niet voldoende helpen. Dan is het mogelijk om (eventueel anoniem) een klacht in te dienen bij de gemeente. Hiervoor geldt de regeling Goed Verhuurderschap. Dit geldt voor enkele soorten klachten. Maar ook als je vindt dat we je niet netjes behandelen. Zet dan de volgende stappen:

- Bekijk hier of je klacht hoort bij de lijst van Goed Verhuurderschap. Die vind je hier: [Handhaving Wet goed verhuurderschap \(Wgv\)](#)
- Meld je bij het meldpunt Goed Verhuurderschap van de gemeente. Voor Lopik vind je meer informatie op: [Meldpunt problemen met verhuurders van woonruimte Gemeente Lopik](#) en voor Oudewater op: [Meldpunt misstanden huur Gemeente Oudewater](#).