

Jouw rechten en plichten bij het huren van een woning ***duidelijke afspraken volgens de Wet goed Verhuurderschap***

We hebben afgesproken dat je een huis bij ons huurt. Bij die afspraak horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van jouw woning. We leggen je graag uit wat precies jouw rechten en plichten zijn als huurder van de woning.

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

Je woont zelf in de woning en gebruikt deze alleen als woning. De woning is jouw hoofdverblijf. Alleen met onze voorafgaande toestemming per brief of e-mail mag je de woning anders gebruiken of iemand anders er laten wonen.

- Je gebruikt de woning niet voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als dit geen overlast veroorzaakt.
- Je woont zelf in de woning en verblijft niet voor langere tijd ergens anders.
- Alleen je partner en thuiswonende kinderen mogen zonder toestemming bij je wonen.
- Wil je iemand anders in de woning laten wonen? Dan heb je daarvoor vooraf onze toestemming per brief of e-mail nodig.
- Horen wij dat je niet meer in de woning woont of langere tijd ergens anders verblijft? Dan moet je aantonen dat de woning nog steeds jouw hoofdverblijf is.
- Blijkt dat niet zo te zijn, dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. De woning kan dan aan iemand anders worden toegewezen.
- Je schrijft je in op het adres van de woning in de Basisregistratie Personen (BRP) en blijft daar ingeschreven zolang je de woning huurt.
- Eindigt de huur, dan schrijf je je uit op dit adres.

Wij mogen jouw woning niet in zonder jouw toestemming, alleen bij een noodsituatie

Zonder jouw toestemming komen wij niet binnen in jouw huis. Dit doen we alleen als er een noodsituatie is waar we meteen iets aan moeten doen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat je niet thuis bent.

Je moet ons binnen laten 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 jouw burens
- een bezichtiging gepland is voor nieuwe verhuur of verkoop.

Verschillende soorten huurovereenkomsten

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten: vaste huurcontracten, tijdelijke huurcontracten en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang je de woning kunt huren. Meer daarover lees je op: www.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 kun je controleren via: www.huurcommissie.nl (huurprijscheck). Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus de servicekosten zijn niet meegerekend.

Onderhoud

Wij onderhouden jouw huis. Voor bijna 100%. Dus gaat er iets kapot door slijtage of ouderdom? Dan repareren wij het zo vlug mogelijk. De kosten zijn dan voor onze rekening. Jij bent wel verantwoordelijk als iets kapot gaat door verkeerd gebruik, door eigen schuld, of als je niets gedaan hebt waar dat wel moest. Ook ben je verantwoordelijk voor (het onderhoud van) zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Dat zijn door jou zelf gedane veranderingen, zoals een door jou zelf geplaatste nieuwe keuken of een eigen schuurtje. Heb je zelf iets toegevoegd aan je woning waarvoor wij jou geen toestemming hebben gegeven? Dan moet je dit weghalen als wij het je vragen.

Er zijn ook (kleine) reparaties waarvoor je zelf verantwoordelijk bent. Wat jouw verantwoordelijkheid is en wat je van ons kunt verwachten lees je in ons Onderhouds-ABC op www.tbvwonen.nl/onderhouds-abc



Als er problemen zijn die je niet zelf kunt oplossen, dan kun je ons dat laten weten via het huurdersportaal op onze website www.tbvwonen.nl of door tijdens kantooruren te bellen naar onze reparatielijn: 013 594 05 55. Bij spoed kun je ook naar dit nummer bellen, ook 's avonds en in het weekend.

Verdere informatie vind je op: www.rijksoverheid.nl

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: www.tbvwonen.nl. Je moet jouw klacht altijd schriftelijk aan ons doorgeven.

Als je niet tevreden bent over onze oplossing van jouw klacht, dan kun je terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor jou op een rij.

De geschillencommissie

Er is een speciale onafhankelijke geschillencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: www.geschillen-commissie.nl.

Gemeente

Vanaf 1 januari 2024 controleert de gemeente ook of verhuurders/bemiddelaars hun werk volgens de regels doen. Meer hierover lees je op de website van de gemeente. Het meldpunt van de gemeente is in principe alleen niet bedoeld voor meldingen over woningcorporaties. Hiervoor kun je rechtstreeks bij de woningcorporatie terecht.

Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kun je ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Op de website van de Rijksoverheid vind je meer informatie: www.rijksoverheid.nl