

# Rechten en plichten bij de huur van een woning



# Rechten en plichten

---

Je hebt met ons een huurovereenkomst voor woonruimte. Bij die huurovereenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van je woning. In deze brochure geven wij je extra algemene informatie over je 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 je huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als dat op geen enkele manier storend is voor je burens of omwonenden.

In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat je zelf in de gehuurde woning woont. De gehuurde woning is je 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 je 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 je woning woont? Of dat je voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van je dat je ons uitlegt hoe de situatie is. Je moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt je nog wel in uw woning woont. Stellen wij vast dat je zelf niet meer in uw 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 je woning niet betreden zonder je toestemming, tenzij er een noodsituatie is

Uitgangspunt is dat wij niet zonder toestemming je 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 binnen laten als

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

## 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 je 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 kun 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 je 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 eigen 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 onze website [www.woonpunt.nl](http://www.woonpunt.nl). Heeft het spoed dan kun je ons bellen op telefoonnummer 088 – 050 60 70

Verdere informatie vind je op: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](http://Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | 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 je woning waarvoor wij je geen toestemming hebben gegeven? Dan moet je het weghalen als wij daarom vragen.

## Waarborgsom

Als je een borg hebt betaald, krijg je die binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terug. Dat is alleen anders als je een betalingsachterstand hebt en/of er opleverschade is aan je woning. Dan verrekenen wij dat eerst met de waarborgsom. Wat er over blijft betalen wij terug binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst. In dat geval krijg je van ons een overzicht van de kosten.

## 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 van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kun je je klacht melden via onze website: [Klachten :: Woonpunt](http://Klachten :: Woonpunt). Je moet je klacht altijd schriftelijk aan ons melden. Als je 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: [Over Qwestie - Qwestie \(qwestie-limburg.nl\)](http://Over Qwestie - Qwestie (qwestie-limburg.nl))

### 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 je gemeente.

Voor de gemeente Heerlen	is het meldpunt bereikbaar op 045 - 560 50 40
Voor de gemeente Maastricht	is het meldpunt bereikbaar op 14 043
Voor de gemeente Sittard-Geleen	is het meldpunt bereikbaar op 14 046

### Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kun je ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Via deze link vind je meer informatie: [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](http://Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl)



