

Informatie over uw rechten en plichten over het gehuurde

U heeft met ons een huurovereenkomst voor woonruimte gesloten. Op deze huurovereenkomst zijn de algemene huurvoorwaarden van toepassing. Hierin staan de specifieke afspraken die wij met u maken over het gebruik van de woning. Aanvullend daarop informeren wij u met deze brief over enkele belangrijke rechten en plichten over de woonruimte om eventuele onduidelijkheden te voorkomen.

Uw verplichting om in de woning te wonen en om de woning uitsluitend als woning te gebruiken

- Een woonruimte gebruikt u om erin te wonen en niet om er andere activiteiten te ontplooiën, tenzij wij u expliciet toestemming geven voor ander gebruik. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan. Thuiswerken mag wel als dit de woning maar niet extra belast en/of tot overlast kan leiden.
- In de huurovereenkomst is opgenomen dat u zelf in uw gehuurde woning woont. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u feitelijk in deze woning woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. Het betekent ook dat u niet iemand anders in de woning laat wonen. Behalve als het gaat om uw partner of uw 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 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 ons vermoeden niet klopt. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in uw woning woont? Dan zullen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan 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 eindigt moet u zich weer uitschrijven.

Toegang voor de verhuurder tot de woning

- Uitgangspunt is dat wij niet zonder uw toestemming uw woning mogen betreden, tenzij er sprake is van een dringende noodsituatie waarvoor direct ingrijpen noodzakelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan de melding van een gaslek, brand of een gesprongen waterleiding, terwijl u op dat moment niet thuis bent en ook niet bereikbaar bent.
- Er zijn ook situaties waarin u verplicht bent uw toestemming te geven zoals, wanneer:
 - er dringende werkzaamheden (onderhoud en inspecties) moeten worden uitgevoerd;
 - wij willen overgaan tot renovatie mits wij eerder daarvoor u een redelijk voorstel hebben gedaan;
 - uw medewerking nodig is voor bepaalde werkzaamheden bij uw burens;
 - een bezichtiging gepland is voor verkoop of nieuwe verhuur.

Verschillende soorten huurovereenkomsten

- Er bestaan tijdelijke huurcontracten, vaste huurcontracten en doelgroepencontracten voor de verhuur van een woonruimte. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang je de woning kan huren.. Meer daarover leest u op de website van de Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning>
- Met uitzondering van de vrije- sector huur worden de mogelijkheden voor huurverhoging bepaald door de minister. De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via: <https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte>
Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus exclusief voorschot servicekosten.

Onderhoud

- Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt. Wij hoeven dat niet te doen in deze situaties:
 - Als het gebrek door uw schuld is ontstaan.
 - Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw 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 gebreken zijn aan de huurwoning die niet onder de kleine en eenvoudige herstellingen vallen die u zelf moet herstellen kunt u die melden via het huurdersportaal op onze website: <https://mijn.woongoezvl.nl>.
- Verdere informatie vindt u op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder>
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden en vervangen van door u Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). ZAV's die u zonder onze goedkeuring geplaatst heeft, moet u verwijderen als u gaat verhuizen.

Waarborgsom

- Als u bij aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom heeft betaald zal deze binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terug betaald worden. Dat is alleen anders als sprake is van een betalingsachterstand en/of van opleverschade. Dan verrekenen wij de achterstand en/of de kosten van herstel eerst met de waarborgsom. Het restant zullen wij vervolgens binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen. Daarbij krijgt u van ons een kostenspecificatie.

Klachten en geschillen

- Ondanks onze inspanningen kan het voorkomen dat u niet tevreden bent over onze dienstverlening en deze ontevredenheid wenst te uiten. Ook kan het zijn dat wij blijvend met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen biedt onze klachtenprocedure uitkomst.
- Via onze website: <https://www.woongoezvl.nl/formulieren/vraag-of-klacht> kunt u eenvoudig uw klacht melden. In alle gevallen dient u uw klacht eerst schriftelijk aan ons kenbaar te maken. Mocht uw klacht onverhoopt niet naar uw tevredenheid door ons zijn opgelost dan zijn er diverse instanties waar u een melding kunt maken.

De Onafhankelijke klachtencommissie

De onafhankelijke klachtencommissie behandelt klachten over onze dienstverlening. Het melden van een klacht kan eenvoudig via onze website: <https://www.woongoezvl.nl/over-woongoez/klanttevredenheid/heeft-u-klachten-over-de-corporatie>.

Gemeente

Vanaf 1 januari 2024 heeft iedere gemeente een meldpunt waar huurders, woningzoekenden en omwonenden terecht kunnen met klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Dit meldpunt volgt uit de Wet Goed Verhuurderschap en is een belangrijke basis voor gemeentelijke handhaving. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Voor de gemeente Hulst is het meldpunt bereikbaar op: www.gemeentehulst.nl
Voor de gemeente Terneuzen is het meldpunt bereikbaar op: www.terneuzen.nl
Voor de gemeente Sluis is het meldpunt bereikbaar op: www.gemeentesluis.nl

Kantonrechter/huurcommissie

Als huurder kunt u in een aantal gevallen terecht bij de huurcommissie of kantonrechter. Via deze link treft u daar meer informatie over aan: [Wanneer kan ik terecht bij de Huurcommissie en wanneer kan ik naar de kantonrechter? | Rijksoverheid.nl](#)

