

Informatie over rechten en plichten bij de huur van een woning

Je hebt met ons een huurovereenkomst voor jouw woning. Bij die huurovereenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze afspraken over het gebruik van je woning. In dit document geven wij je extra algemene informatie. Deze informatie gaat over jouw rechten en plichten als huurder van de woning.

Je mag de woning alleen als woonruimte gebruiken en je moet er zelf in wonen

Een woning is om erin te wonen en is niet bedoeld voor andere activiteiten. Je mag jouw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Behalve wanneer wij jou toestemming geven via een brief of e-mail. Thuiswerken mag wel als jouw burens of omwonenden hier geen last van hebben.

In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat de gehuurde woning jouw hoofdverblijf is. Dit betekent dat je zelf in jouw gehuurde woning woont. Je mag niet voor een langere tijd in een andere woning wonen. Ook mag je niet iemand anders in jouw woning laten wonen. Behalve als het gaat om jouw partner of jouw thuiswonende kinderen. Wel mag je soms jouw woning laten onderhuren. Meer informatie vind je op [deze pagina](#).

Krijgen wij het idee 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 laat bewijs zien waaruit blijkt dat je wel in de 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 verhuren aan een iemand anders die een woning zoekt.

Je schrijft je in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Op dit adres blijf je ingeschreven staan zolang je de woning van ons huurt. Als de huur stopt dan schrijf je je weer uit. Heb je een nieuwe woning? Verander dan jouw adres bij de gemeente.

Zonder toestemming mogen wij niet in jouw woning komen. Behalve wanneer er een noodsituatie is

Zonder toestemming mogen wij niet in jouw woning komen. Behalve wanneer er een noodsituatie is waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld bij een gaslek, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat je niet thuis bent.

Je moet ons, of door Dudok Wonen aangewezen personen, binnen laten wanneer:

- 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 staat voor verkoop of nieuwe verhuur.
- Wij controle uitvoeren op naleving van de verplichtingen in de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden.
- Wij werkzaamheden moeten uitvoeren.
- Wij meterstanden moeten controleren.

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 lees je op [deze pagina](#) van de Rijksoverheid.

Elk jaar stelt de minister vast met hoeveel procent de huur verhoogd wordt. De maximaal redelijke huurprijs kun je controleren via [deze pagina](#) van de Huurcommissie. **Let op:** het gaat om de kale huurprijs. Dit is de huurprijs zonder bijkomende kosten voor bijvoorbeeld servicekosten, gas, water en licht.

Onderhoud

Is er iets kapot in jouw woning? Voor veel reparaties komen wij bij jou langs. Wij hoeven dit niet te doen in onderstaande situaties:

- Wanneer de schade door jouw schuld is ontstaan.
- Wanneer het gaat om kleine en eenvoudige reparaties die voor jouw rekening komt.
- Wanneer het niet mogelijk is om de schade te repareren.
- Wanneer de reparatie te duur is. Het is dan niet wenselijk om herstel of vervanging aan te vragen.

Op [deze pagina](#) kun je meer informatie vinden over welke kosten wel of niet voor jou zijn. Via [Mijn Dudok](#) kun je problemen melden die je zelf niet kunt oplossen. Heeft het spoed dan kun je ons bellen op telefoonnummer **035 – 646 1600**. Dingen die je zelf aan jouw woning hebt toegevoegd, moet je ook zelf onderhouden. Wij noemen dit Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Heb je iets toegevoegd aan je woning waarvoor wij geen toestemming hebben gegeven? Dan moet je het weghalen als wij daarom vragen.

Klachten en meningsverschillen

Het kan gebeuren dat je niet tevreden bent over ons. Of dat je het ergens niet mee eens bent. In beide gevallen kun je een klacht indienen. Dit doe je op [deze pagina](#) van onze website. Is jouw klacht nog niet opgelost? Dan kun je jouw klacht melden 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. Informatie over hoe je een klacht indient, vind je op [deze pagina](#) van onze website.
- **De gemeente**
Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Voor de gemeentes in de regio Gooi en Vechtstreek is er een centraal meldpunt. Meer informatie vind je op [deze website](#).
- **Kantonrechter/huurcommissie**
In een aantal gevallen kun je ook naar de huurcommissie of de kantonrechter gaan. Bekijk [deze pagina](#) van de Rijksoverheid voor meer informatie.