

Uw rechten en plichten bij de huur van een woning



U heeft met ons een huurovereenkomst voor een woning. Bij die huurovereenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan de afspraken over het gebruik van uw woning. In deze folder leest u wat wij van elkaar mogen verwachten.



U moet in de gehuurde woning wonen en u mag het alleen als woning gebruiken

Een woning is om in te wonen. Het is niet bedoeld voor andere activiteiten, tenzij wij u met een brief of e-mail toestemming geven voor ander gebruik. U mag uw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als uw burens of andere buurtbewoners er geen last van hebben.

U woont zelf in uw gehuurde woning; uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u hier woont en dat u niet een andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U mag niet iemand anders in de woning laten wonen. Behalve uw partner of uw kinderen die nog thuis wonen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als wij per brief of e-mail toestemming geven.

Krijgen wij signalen dat u niet zelf 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. Kunt u niet laten zien dat u nog wel 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.



Wij komen uw woning niet binnen zonder uw toestemming, behalve bij een noodsituatie

Normaal gesproken komen wij niet in uw woning zonder uw toestemming. Dit doen wij alleen in een noodsituatie waarbij wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat u niet thuis bent.

U moet ons wel binnen laten als:

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



Verschillende soorten huurovereenkomsten

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. De meeste huurders hebben een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, ook wel een vast huurcontract genoemd. Meer leest u op:

[Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](#)



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 stopt, moet u zich weer uitschrijven bij de gemeente.



Huurverhoging

De minister bepaalt jaarlijks met hoeveel procent de huur omhoog mag. De maximale huurprijs kunt u controleren via: [Huurprijscheck zelfstandige woonruimte | Huurcommissie helpt | Huurcommissie](#). Let op: het gaat om de huurprijs, zonder servicekosten.



Reparaties

Is er iets kapot in of aan uw woning? Dan repareren wij dit als u daarom vraagt. Wij hoeven dat niet te doen als:

- Het gebrek door uw eigen schuld is ontstaan.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen. Meer informatie hierover vindt u op: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](#)
- Als het gaat om iets dat u zelf hebt veranderd aan de woning of een aanpassing (ZAV) die u van de vorige bewoner hebt overgenomen.
- Het is onmogelijk om het gebrek te repareren.
- De reparatie te duur is. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

Zijn er problemen die u niet zelf kunt oplossen? Dan kunt u ons dat melden via [Reparatie plannen - Hef Wonen](#). Heeft het spoed? Bel ons dan op 010 210 66 00.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Wilt u zelf iets wijzigen aan uw woning? Bijvoorbeeld een muurtje weghalen, nieuwe keuken plaatsen, serre maken, laadpaal plaatsen of traplift. Dan moet u toestemming aan ons vragen. Dit kan via onze website: [Zelf klussen - Hef Wonen](#). U moet zelf onderhouden wat u hebt gewijzigd in de woning.

Voegt u iets toe zonder onze toestemming? Dan moet u het weghalen als wij dat vragen.



Heeft u een klacht?

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons of dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kunt u uw klacht melden via onze website: [Onze klachtenprocedure - Hef Wonen](#). U moet uw klacht altijd schriftelijk bij ons inleveren.

Wij proberen altijd om klachten samen op te lossen. Als dit niet lukt, dan kunt u naar een van onderstaande organisaties.

De geschillencommissie

Er is een speciale onafhankelijke geschillencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: [De Geschillencommissie - Hef Wonen](#).

Gemeente: meldpunt ongewenst verhuurgedrag

Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht.

Voor de gemeente Rotterdam kunt u via de website een melding doen: [Ongewenst verhuurgedrag melden | Rotterdam.nl](#). Of u kunt bellen met de gemeente Rotterdam: 14-010.

Woont u in een andere gemeente dan Rotterdam, kijkt u dan op de website van de betreffende gemeente bij het 'meldpunt goed verhuurderschap'.

Kantonrechter / huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u naar de 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](#)





Kijk voor meer informatie op hefwonen.nl