# Informatie over rechten en plichten bij de huur van een woning - Wet Goed Verhuurderschap

*U heeft met ons een huurovereenkomst voor woonruimte. Bij die huurovereenkomst horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van uw woning. Hieronder geven wij u extra algemene informatie over uw rechten en plichten als huurder van de woning.*

## U 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 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 dat op geen enkele manier storend is voor uw buren of omwonenden.

- In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat u zelf in uw gehuurde woning woont. Uw gehuurde woning is uw hoofdverblijf. Dat betekent dat u hier woont en dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U mag niemand 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 uitleg over hoe de situatie is. U moet feiten en omstandigheden geven waaruit blijkt u nog wel in uw woning woont. 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 een 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 stopt dan moet u zich weer uitschrijven bij de gemeente.

## Wij mogen uw woning niet betreden zonder uw toestemming, tenzij er een noodsituatie is

Wij betreden niet zonder uw toestemming uw woning. Tenzij er sprake is van een noodsituatie waarvoor wij direct moeten ingrijpen. Bijvoorbeeld bij een gaslek, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat u niet thuis bent.

U moet ons 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 buren;
- 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 u de woning kunt huren. Meer daarover leest u op de website van de Rijksoverheid.

## De minister bepaalt de mogelijkheden voor huurverhoging

Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via: Huurprijscheck zelfstandige woonruimte
**Let op**: het gaat om de kale huurprijs, dus niet meegerekend het voorschot servicekosten.

## Onderhoud

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dit vraagt. Wij hoeven dat niet te doen als:

- Het gebrek is ontstaan door uw schuld.
- Het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen.
- Het onmogelijk is om het gebrek te repareren.
- De reparatie te duur is. Het is niet redelijk om herstel of vervanging te vragen.

Zijn er problemen zijn die u niet zelf kunt oplossen? Meld dat via het huurdersportaal ‘Mijn Stek’ op onze website www.stek-wonen.nl

Heeft het spoed dan kunt u ons bellen op telefoonnummer 0252-430500.

Verdere informatie vindt u op de website van de rijksoverheid: Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder?

Dingen die u zelf hebt toegevoegd aan de woning moet u zelf onderhouden. Wij noemen dit Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Heeft u iets toegevoegd aan uw woning waarvoor wij u geen toestemming hebben gegeven? Dan moet u het weghalen als wij daarom vragen.

## Eindafrekening

Na het einde van de huur ontvangt u een eindafrekening met een overzicht van de kosten. Op dit overzicht vindt u de eventueel te veel betaalde huur, verrekening van een eventuele betalingsachterstand en opleverkosten aan uw woning terug. Blijft er na verrekening nog een bedrag over? Dan betalen wij dit terug binnen 30 dagen na het einde van de huurovereenkomst.

## Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren, dat u niet tevreden bent en u dat aan ons wilt vertellen. Ook kan het gebeuren, dat wij met u van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kunt u uw klacht melden via onze website. U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons vertellen.

Als uw klacht niet wordt opgelost, dan kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

**De klachtencommissie**
Dit is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via het formulier van de klachtencommissie.

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

*Tot 1 januari 2024* kunt u voor het melden van een klacht hier bij uw gemeente terecht.

- Voor de gemeente Noordwijk belt u het algemene telefoonnummer 071-036 60 000 of gaat u naar de speciale pagina op de website van de gemeente
- Voor gemeente Lisse belt u het algemene telefoonnummer 14 0252 of gaat u naar de speciale pagina op de websitev an de gemeente
- Voor de gemeente Hillegom belt u het algemene telefoonnummer 14 0252 of gaat u naar de speciale pagina op de website van de gemeente
- Voor de gemeente Teylingen belt u het algemene telefoonnummer 14 0252 of gaat u naar de speciale pagina op de website van de gemeente.

**Kantonrechter/huurcommissie**
In een aantal gevallen kunt u ook naar de huurcommissie of de kantonrechter. Via deze link van de rijksoverheid vindt u meer informatie