

Uw rechten en plichten bij de huur van een woning

U tekent met ons een huurovereenkomst voor woonruimte. Bij de huurovereenkomst horen de 'Algemene huurvoorwaarden' met de afspraken over het gebruik van uw woning. In deze flyer geven wij u extra informatie over uw rechten en plichten als huurder van de woning.



U woont zelf in het gehuurde huis en gebruikt het als woning

Een woning is om erin te wonen. Het is niet bedoeld voor andere activiteiten, behalve als 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 niet storend is voor uw burens of omwonenden. 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.

Soorten huurovereenkomsten

Er zijn bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten en vaste huurcontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang u de woning kunt huren. De mogelijkheden voor huurverhoging worden bepaald door de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. Let op: het gaat om de kale huurprijs, het voorschot voor de servicekosten wordt niet meegerekend. De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via de link: www.welbions.nl/rechten-en-plichten.

Servicekosten

Veel huurders betalen servicekosten voor bijvoorbeeld schoonmaak algemene ruimte, glasbewassing of tuinonderhoud. U betaalt elke maand een voorschot voor de verschillende servicekosten. Vóór 1 juli van elk jaar zijn wij verplicht u een jaarafrekening te geven over de verrekenbare servicekosten. In deze afrekening staat in ieder geval het volgende: de hoogte van de servicekosten afgelopen jaar, hoeveel u afgelopen jaar als voorschot betaalde en hoeveel geld u terugkrijgt of bij moet betalen.

Wij mogen uw woning niet binnengaan zonder uw toestemming, behalve in een noodsituatie

Uitgangspunt is dat wij niet zonder uw toestemming uw woning binnengaan. Dit mogen wij wel als er een noodsituatie is waarvoor 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 binnenlaten 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 verhuur of verkoop.

Onderhoud

Wilt u een reparatie aanvragen? Dat kunt u doen op www.welbions.nl/reparatie. Natuurlijk kunt u ook per e-mail of telefonisch contact opnemen. 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.

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

Verschil van mening

Heeft u een klacht over uw huis of over gedrag van medewerkers die u spreekt of in uw woning komen? Neem dan altijd contact met ons op. U kunt uw klacht in een brief sturen of online bij ons melden: www.welbions.nl/een-tip-of-klacht. Wij reageren zo snel mogelijk en komen er bijna altijd samen uit. Lukt dit toch niet? Dan kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

Klachten over dienstverlening

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Op de website van de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o. leest u welk soort klachten u bij de commissie kunt indienen. www.klachtencommissiewoningcorporaties.nl



Klachten over de huurprijs, servicekosten of huurverhoging

Bent u het niet eens over de hoogte van de huurprijs, servicekosten of de jaarlijkse huurverhoging? Dan kunt u dit melden bij de Huurcommissie. Deze onafhankelijke organisatie geeft een oordeel over uw klacht. Kijk op www.huurcommissie.nl.



Vervolgstappen

Bent u het niet eens of zijn wij het niet eens met de uitspraak van de Klachtencommissie of de Huurcommissie? Dan kunt u of kunnen wij hiermee naar de Kantonrechter gaan.

Meldpunt gemeenten

Elke gemeente heeft een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars: www.hengelo.nl/burger/meldpunt-ongewenst-verhuurgedrag
www.borne.nl/wet-goed-verhuurderschap-en-wet-betalbare-huur

Informatie van de Rijksoverheid

Op de website van de Rijksoverheid vindt u meer informatie over deze en andere belangrijke onderwerpen: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren en kijk dan bij Veelgestelde vragen.