

Informatie over uw rechten en plichten bij de huur van een woning

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. Omdat ZVH wil voldoen aan de Wet Goed Verhuurderschap geven wij u via deze brochure 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 burens 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 niet een andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U mag niet iemand anders in de woning laten 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 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

Uitgangspunt is dat wij niet zonder uw toestemming uw woning betreden. Tenzij er sprake is van een noodsituatie 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 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 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: [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-voorziening/verhuur/welke-verschillende-soorten-huurcontracten-zijn-er-voor-een-woning).

Er bestaat een onderscheid tussen verhuur van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Ook bestaat er een onderscheid tussen verhuur in de sociale sector en verhuur in de vrije sector. Dit onderscheid is belangrijk omdat er verschillende regels gelden voor huurprijzen. Voor verdere informatie hierover zie de webpagina van de Rijksoverheid:

[Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector? | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-voorziening/verhuur/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector)

Huurprijs

De mogelijkheden voor huurverhoging worden bepaald door de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. Zie de informatie op de webpagina van de Rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord (paragraaf "Huurprijs")

De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via:

<https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck>. Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus niet meegerekend het 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 problemen zijn die u niet zelf kunt oplossen, dan kunt u ons dat melden via [Mijn ZVH](#) of onze [website](#). U kunt ons ook bellen op telefoonnummer (075) 68 11 711.

Verdere informatie vindt u op: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](#)

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.

Waarborgsom

Als u een borg hebt betaald, krijgt u die binnen twee weken na het einde van de huurovereenkomst terug. Dat is alleen anders als u een betalingsachterstand heeft en/of er opleverschade is aan uw woning. Dan verrekenen wij dat eerst met de waarborgsom. Wat er over blijft betalen wij terug binnen dertig dagen na het einde van de huurovereenkomst. In dat geval krijgt u van ons een overzicht van de kosten.

Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons en u ons dat wil 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: www.zvh.nl/complimenten-klachten. U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons melden. Als uw klacht niet wordt opgelost, dan kunt u terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor u op een rij.

De geschillencommissie

Als u er met ZVH niet uitkomt, dan wordt uw klacht een geschil. U kunt het geschil voorleggen aan de geschillencommissie door een brief te sturen naar Postbus 22, 1520 AA Wormerveer. Voor meer informatie over de geschillencommissie, zie onze website.

Gemeente

Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. In Zaanstad kan iedere huurder bij dit meldpunt terecht:

Meldpunt Problemen met Verhuurders
Gemeente Zaanstad

Telefoonnummer: 14 075 (op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur)
www.zaanstad.nl (zoekopdracht: meldpunt problemen met verhuurders)

Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u ook gaan 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](#).

Op de website van de Rijksoverheid vindt u meer informatie over uw rechten en plichten als huurder: [Welke rechten en plichten heb ik als huurder? | Rijksoverheid.nl](#).