



Jouw rechten en plichten bij de huur van een woning

We hebben afgesproken dat je een huis bij ons huurt. Bij die afspraak horen de algemene huurvoorwaarden. Hierin staan onze precieze afspraken over het gebruik van jouw woning. We leggen je graag uit wat precies jouw rechten en plichten zijn als huurder van de woning.

Je moet in het gehuurde huis wonen en het alleen als woning gebruiken

Een woning is om erin te wonen. Hij is niet bedoeld voor andere activiteiten. Dat mag alleen als wij jou met een brief of e-mail toestemming geven voor ander gebruik. Je mag jouw huis niet gebruiken voor een bedrijf. Thuiswerken mag wel als jouw burens of omwonenden er geen last van hebben.

Wij hebben afgesproken dat jij zelf in jouw gehuurde woning woont. Jouw gehuurde woning is jouw hoofdverblijf. Dat betekent dat je hier woont en dat je niet een andere woning hebt waar je voor langere tijd woont. Je mag niet iemand anders in de woning laten wonen. Natuurlijk wél je partner of nog thuiswonende kinderen. Iemand anders in de woning laten wonen mag alleen als jij dit bij ons aanvraagt en wij per brief of e-mail toestemming geven.

Horen dat je niet meer in jouw woning woont? Of dat je voor een langere periode ergens anders woont? Dan verwachten we van jou dat je ons dit uitlegt. Je moet kunnen bewijzen dat je nog wel in jouw woning woont. Blijkt dat je zelf niet meer in jouw woning woont? Dan vragen wij de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders.

Je schrijft je in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Je blijft op dit adres ingeschreven staan zolang je de woning van ons huurt. Stop je met huren van de woning, dan moet je je weer uitschrijven bij de gemeente.

Wij mogen jouw woning niet in zonder jouw toestemming, alleen bij een noodsituatie

Zonder jouw toestemming komen wij niet binnen in jouw huis. Dit doen we alleen als er een noodsituatie is waar we meteen iets aan moeten doen. Bijvoorbeeld als er een gaslek is, een brand of een gesprongen waterleiding op een moment dat je niet thuis bent.

Je moet ons binnen laten als

- 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 jouw burens
- een bezichtiging gepland is voor nieuwe verhuur of verkoop.

Verschillende soorten huurovereenkomsten

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten: vaste huurcontracten, tijdelijke huurcontracten en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk voor hoe lang je de woning kunt huren. Meer daarover lees je op: www.Rijksoverheid.nl.



De mogelijkheden voor huurverhoging worden bepaald door de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. De maximaal redelijke huurprijs kun je controleren via: www.Huurcommissie.nl (huurprijscheck). Let op: het gaat om de kale huurprijs, dus de servicekosten zijn niet meegerekend.

Onderhoud

Wij onderhouden jouw huis. Voor bijna 100%. Dus gaat er iets kapot door slijtage of ouderdom? Dan repareren wij het zo vlug mogelijk. De kosten zijn dan voor onze rekening. Jij bent wel verantwoordelijk als iets kapot gaat door verkeerd gebruik, door eigen schuld, of als je niets gedaan hebt waar dat wel moest. Ook ben je verantwoordelijk voor (het onderhoud van) zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Dat zijn door jou zelf gedane veranderingen, zoals een door jou zelf geplaatste nieuwe keuken of een eigen schuurtje. Heb je zelf iets toegevoegd aan je woning waarvoor wij jou geen toestemming hebben gegeven? Dan moet je dit weghalen als wij het je vragen.

Er zijn ook (kleine) reparaties waarvoor je zelf verantwoordelijk bent. Wat jouw verantwoordelijkheid is en wat je van ons kunt verwachten lees je in ons [Onderhouds-ABC](http://www.tbvwonen.nl) op www.tbvwonen.nl.

Als er problemen zijn die je niet zelf kunt oplossen, dan kun je ons dat laten weten via het huurdersportaal op onze website www.tbvwonen.nl of door tijdens kantooruren te bellen naar onze reparatielijn: 013 594 05 55. Bij spoed kun je ook naar dit nummer bellen, ook 's avonds en in het weekend. Verdere informatie vind je op: www.Rijksoverheid.nl.

Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor jou. Toch kan het gebeuren dat je niet tevreden bent over ons en jij ons dat wil vertellen. Ook kan het gebeuren dat wij met jou van mening verschillen over een belangrijk onderwerp. In beide gevallen kun je jouw klacht melden via onze website: www.tbvwonen.nl. Je moet jouw klacht altijd schriftelijk aan ons doorgeven.

Als je niet tevreden bent over onze oplossing van jouw klacht, dan kun je terecht bij andere organisaties. Hieronder staan ze voor jou op een rij.

De geschillencommissie

Er is een speciale onafhankelijke geschillencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via: www.geschillencommissie.nl.

Meldpunt gemeente

Vanaf 1 januari 2024 controleert de gemeente ook of verhuurders hun werk volgens de regels doen. Meer hierover lees je op de website van de gemeente [Huur- of koopwoning - Gemeente Tilburg](http://www.tilburg.nl). Het Meldpunt van de gemeente is alleen niet bedoeld voor meldingen over woningcorporaties. Hiervoor kun je rechtstreeks bij de woningcorporatie terecht.

Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kun je ook gaan naar de huurcommissie of de kantonrechter. Op de website van de Rijksoverheid vind je meer informatie www.rijksoverheid.nl.