

# Wet goed verhuurderschap: Rechten en plichten van huurders en verhuurders van huurwoningen

**U huurt bij Stadlander een huurwoning. Daarvoor hebben wij samen een contract getekend: *de huurovereenkomst*. In die huurovereenkomst staan alle afspraken over het huren van de woning.**

Bij de huurovereenkomst horen ook onze *algemene huurvoorwaarden*. In de algemene huurvoorwaarden staan nog meer afspraken: over wat wij van u verwachten wanneer u bij Stadlander een woning huurt. Bijvoorbeeld: hoe u onze woning moet en mag gebruiken. Dat zijn uw *rechten* en *plichten* als huurder.

**Uw rechten:** dat is wat u van ons mag verwachten.  
En **uw plichten:** dat is wat wij van u verwachten als huurder van een Stadlander-woning.

In de *Wet goed verhuurderschap* staat dat verhuurders hun huurders beter moeten informeren over alle rechten en plichten die er zijn bij het huren van een woning. In deze brochure leest u hier meer over. En bijvoorbeeld ook over wat u moet doen wanneer u een klacht heeft. Lees daarom de informatie hieronder goed door.

**U moet in het gehuurde huis wonen. En u mag het alleen als woning gebruiken.**

Een woning is om in te wonen. Een woning is niet bedoeld voor andere activiteiten, bijvoorbeeld een bedrijf. Thuiswerken mag wel, maar alléén als u ook in de woning woont en uw werk maar een klein deel van uw woning inneemt. Het mag ook niet voor overlast zorgen bij burens en omwonenden, bijvoorbeeld door veel bezoekers en/of parkeeroverlast.

Wilt u een bedrijf starten in uw woning? Dan moet u altijd schriftelijke toestemming hebben van Stadlander. Die toestemming moet u ook schriftelijk bij ons aanvragen, voordat u de woning gaat huren of voordat u start met uw werkzaamheden. Toestemming vragen? Mail naar: [info@stadlander.nl](mailto:info@stadlander.nl).

*Let op: controleer ook bij uw gemeente of dit past binnen het bestemmingsplan. Krijgt u geen toestemming van de gemeente? Dan krijgt u ook geen toestemming van Stadlander.*

## **In de huurovereenkomst staan verder nog de volgende afspraken:**

- U moet *zelf* wonen in de woning die u van ons huurt.
- Deze woning moet uw *hoofdverblijf* zijn. Dat betekent: dat u hier woont en niet ergens anders.
- U moet op dit adres ingeschreven zijn bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Zolang u de woning van ons huurt, blijft u ook op dit adres ingeschreven. Gaat u verhuizen en schrijft u zich in op uw nieuwe adres? Dan stopt de huur en wordt u automatisch uitgeschreven bij de gemeente.
- Gaat u voor langere tijd (3 maanden of langer) ergens anders wonen? Laat ons dat dan vooraf schriftelijk weten. Mail naar: [info@stadlander.nl](mailto:info@stadlander.nl).
- U mag niet iemand anders in uw woning laten wonen, behalve uw partner en/of uw thuiswonende kinderen. Wilt u toch iemand anders in de woning laten wonen? Dat mag alleen als u schriftelijke toestemming van Stadlander heeft. Die toestemming moet u altijd vooraf schriftelijk bij ons aanvragen. Mail naar: [info@stadlander.nl](mailto:info@stadlander.nl).

## **Heeft u niet bij Stadlander gemeld dat u tijdelijk ergens anders woont?**

En 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 dan kunnen bewijzen dat u nog wel in uw woning woont. Stellen wij vast dat u niet meer zelf in uw woning woont? Dan vragen wij aan rechter om onze huurovereenkomst met u te beëindigen. Wij kunnen de woning dan toewijzen aan iemand anders die een woning zoekt.

**Wij mogen uw woning niet binnenkomen zonder uw toestemming, behalve bij noodsituaties.**

Zonder uw toestemming mogen wij uw woning niet binnenkomen. Behalve als er een noodsituatie is, waarbij 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 (of een door ons aangewezen onderhoudspartner) ook binnen laten als:**

- er dringend werkzaamheden nodig zijn, bijvoorbeeld: onderhoud, inspecties, controle meterstanden;
- 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 van de woning.

## Er zijn verschillende soorten huurcontracten.

Er zijn verschillende soorten huurovereenkomsten: tijdelijke huurcontracten, vaste huurcontracten en doelgroepencontracten. Het soort contract is belangrijk, omdat er in staat voor hoe lang u de woning kunt huren.

Lees hier meer over de verschillende soorten huurcontracten:

[www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning).

Of scan de QR-code om direct naar de website te gaan:



www.rijksoverheid.nl:  
Huurcontracten

## Huurprijs, huurtoeslag en huurverhoging

### Huurprijs

U betaalt elk maand aan Stadlander een bedrag aan huur voor uw woning. In de huurovereenkomst staat welk bedrag u elke maand moet betalen. Dat bedrag bestaat uit de kale huurprijs en servicekosten.

Elke huurwoning krijgt via een puntentelling een aantal punten. Bijvoorbeeld: voor het aantal slaapkamers, de grootte van de tuin of het balkon en de grootte van het keukenblok. Via deze puntentelling wordt berekend wat een verhuurder maximaal aan (kale) huur mag vragen voor een huurwoning.

Dat heet: *maximaal redelijke huurprijs*.

U kunt die voor uw woning zelf controleren op de website van de huurcommissie: [www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte](http://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte).

Of scan de QR-code om direct naar de website te gaan:



www.huurcommissie.nl:  
Huurprijscheck

Let op: de punten bepalen alleen de hoogte van de *kale huur*, dus niet van de bijkomende servicekosten.

## Huurtoeslag

Heeft u een laag inkomen en huurt u een sociale huurwoning?

Dan kunt u meestal huurtoeslag krijgen. Huurtoeslag is een subsidie vanuit de overheid. De Belastingdienst bepaalt of u huurtoeslag krijgt en hoeveel toeslag dat is.

Meer informatie? Kijk op deze website van de Belastingdienst: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) of bel met de Belastingtelefoon: **0800 – 0543**.

## Huurverhoging

Stadlander mag elk jaar de huur van alle woningen (en garages en parkeerplaatsen) verhogen. De minister bepaalt elk jaar met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. Voor sociale huurwoningen, vrije sector-huurwoningen en garages/parkeerplaatsen gelden andere percentages.

Soms wordt de huur niet verhoogd. Dat kan bijvoorbeeld bij een lopend of aangekondigd sociaal plan.

Stadlander moet huurders van sociale huurwoningen minimaal 2 maanden vóór de ingangsdatum van de huurverhoging laten weten, met hoeveel procent de huur wordt verhoogd. De huurverhoging gaat altijd in op 1 juli. U krijgt daarom elk jaar vóór 1 mei een brief over de huurverhoging. U heeft dan nog tijd om bezwaar te maken tegen de huurverhoging.

Meer weten over bezwaar maken? In de huurverhogingsbrief die u van Stadlander ontvangt, staat hoe u bezwaar kunt maken.

Nu al meer weten? Kijk op de website van de Rijksoverheid: [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-mijn-huurverhoging](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/kan-ik-bezwaar-maken-tegen-mijn-huurverhoging) of scan de QR-code om direct naar de website te gaan:



[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl):  
Kan ik bezwaar maken?

## Onderhoud

Wij repareren gebreken aan uw woning als u dat vraagt. Dat noemen wij een *reparatieverzoek*.

### U kunt reparatieverzoeken melden op verschillende manieren:

- Digitaal via onze website of via [MijnStadlander](http://MijnStadlander).
- Digitaal via e-mail: [info@stadlander.nl](mailto:info@stadlander.nl) of via WhatsApp: telefoonnummer **088 – 562 6000**.
- Persoonlijk via telefoonnummer **088 – 562 6000** of aan de balie van ons kantoor aan de Rooseveltlaan 150 in Bergen op Zoom.

**Reparaties met spoed** kunt u altijd het beste telefonisch melden.

Bel naar **telefoonnummer 088 – 562 6000**. Dat kan 24 uur per dag, 7 dagen per week. Buiten kantoortijden wordt u doorverbonden met onze meldkamer.

## **Wanneer repareren wij niet? Of moet u betalen voor de reparatie?**

Wij hoeven een reparatie niet uit te voeren (op onze kosten) in deze gevallen:

- Als het gebrek *door uw schuld* is ontstaan.
- Als het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen, die u als huurder zelf moet herstellen. Dat staat in het *Besluit kleine herstellingen*. Lees meer over het Besluit kleine herstellingen op de website van de Woonbond:  
[www.woonbond.nl/thema/huren-recht/besluit-kleine-herstellingen](http://www.woonbond.nl/thema/huren-recht/besluit-kleine-herstellingen)  
of scan de QR-code om direct naar de website te gaan:
- Als het niet mogelijk is om het gebrek te repareren.
- Als de reparatie te duur is en het daarom niet redelijk is om herstel of vervanging te vragen.
- Als het gaat om een *Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV)*.  
Wat is een Zelf Aangebrachte Verandering?  
U mag zelf dingen veranderen of toevoegen aan uw huurwoning. Maar u moet daar wel altijd vooraf toestemming voor vragen bij Stadlander.
  - Heeft u geen toestemming voor de ZAV? Dan kunnen wij u vragen om de ZAV te verwijderen. Dat moet u zelf (laten) doen.
  - Schade aan onze woning door (het verwijderen van) een ZAV? Die moet u soms ook betalen.
  - Is er een reparatie nodig aan deze Zelf Aangebrachte Verandering? Dan moet u dat ook zelf (laten) repareren.
  - Meer informatie over ZAV's? Kijk op onze website:  
[www.stadlander.nl/informatie-voor-huurders/zelf-aangebrachte-veranderingen](http://www.stadlander.nl/informatie-voor-huurders/zelf-aangebrachte-veranderingen)  
of scan de QR-code om direct naar de website te gaan:



www.woonbond.nl:  
Besluit kleine herstellingen



www.stadlander.nl:  
ZAV

## Klachten en geschillen

Wij doen ons best voor u. Toch kan het gebeuren dat u niet tevreden bent over ons en dat 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.stadlander.nl/over-stadlander/klachten/een-klacht-melden](http://www.stadlander.nl/over-stadlander/klachten/een-klacht-melden).

Scan de QR-code om direct naar de website te gaan:

Let op: U moet uw klacht altijd schriftelijk aan ons doorgeven.



www.stadlander.nl:  
Een klacht melden

### Wordt uw klacht niet opgelost?

Dan kunt u terecht bij andere organisaties.

Hieronder staan ze voor u op een rij:

#### De klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie, die klachten over onze dienstverlening behandelt. Een klacht melden kan via:

[www.regionalegeschillencommissie.nl](http://www.regionalegeschillencommissie.nl).

#### Gemeente

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

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met uw gemeente:

[www.bergenopzoom.nl/ongewenst-verhuurbedrag-melden](http://www.bergenopzoom.nl/ongewenst-verhuurbedrag-melden).

Of scan de QR-code om direct naar de website te gaan:



www.bergenopzoom.nl:  
meldpunt klacht over verhuurder

#### Kantonrechter/huurcommissie

In sommige gevallen kunt u ook naar de huurcommissie of de kantonrechter.

Via deze link vindt u daarover meer informatie:

[www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter)

Scan de QR-code om direct naar de website te gaan:



www.rijksoverheid.nl:  
Wanneer huurcommissie?  
Wanneer kantonrechter?