



# Belangrijke informatie

## Rechten en plichten van huurder 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 de woning. In deze brochure geven wij u algemene informatie over de 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 door middel van een brief of een 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 de burens of omwonenden.

In de huurovereenkomst hebben wij afgesproken dat u zelf in de 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 u daarvoor 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 wij dat u aan ons uitlegt hoe de situatie is.

U moet feiten en omstandigheden aandragen waaruit blijkt dat 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 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

Het 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 de 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 de website van de Rijksoverheid.

Zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/verschillende-soorten-huurcontracten-voor-een-woning>

De mogelijkheden voor huurverhoging wordt bepaald door de minister. Die stelt jaarlijks vast met hoeveel procent de huur mag worden verhoogd. De maximaal redelijke huurprijs kunt u controleren via de Huurcommissie.

Zie:

<https://www.huurcommissie.nl/huurcommissie-helpt/huurprijscheck-zelfstandige-woonruimte>

Let op!: Het gaat om de kale huurprijs, dus het voorschot servicekosten niet meegerekend.

## 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;
- Als het gaat om kleine en eenvoudige herstellingen die voor uw rekening komen;
- Als het onmogelijk is om het gebrek te repareren;
- Als de reparatie te duur is en het niet redelijk is om herstel of vervanging te vragen.

Als er problemen zijn die u zelf niet kan oplossen, dan kunt u dat melden via een reparatieverzoek op onze website.

Zie:

<https://www.patrimoniumurk.nl/ik-huur-een-woning/reparatieverzoek/>

Heeft het spoed dan kunt u ons bellen op telefoonnummer 0527 – 68 17 05 (dag en nacht).

Verdere informatie over welke kosten voor u en welke kosten voor de verhuurder zijn vindt u bij de Rijksoverheid. Zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/welke-kosten-zijn-voor-de-huurder-en-welke-voor-de-verhuurder>

U moet zelf de dingen onderhouden die u zelf heeft toegevoegd aan de woning. Wij noemen dit de 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.

## Klachten en geschillen

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

Zie: <https://www.patrimoniumurk.nl/contact/>

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

## Klachtencommissie

Er is een speciale onafhankelijke klachtencommissie die klachten over onze dienstverlening behandelt. Dat staat op onze website.

Zie:

<https://www.patrimoniumurk.nl/over-patrimonium/klachtencommissie/>

Een klacht melden moet altijd schriftelijk naar:

Klachtencommissie Christelijke Woonstichting Patrimonium

Postbus 116

8320 AC Urk

## Gemeente

Vanaf 1 januari 2024 heeft elke gemeente een meldpunt voor klachten over verhuurders of verhuurbemiddelaars. Iedere huurder kan daar terecht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente. Het telefoonnummer van de gemeente Urk is 0527 – 68 98 68.

## Kantonrechter/huurcommissie

In een aantal gevallen kunt u ook naar de huurcommissie of de kantonrechter gaan.

Via deze link vindt u meer informatie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-terecht-bij-de-huurcommissie-en-wanneer-bij-de-kantonrechter>

## Wilt u meer weten?

Wellicht heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen. De medewerkers van Patrimonium helpen u graag verder.

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Richel 4

8321 RX Urk

telefoon: 0527 681705

email: [info@patrimoniumurk.nl](mailto:info@patrimoniumurk.nl)

website: [www.patrimoniumurk.nl](http://www.patrimoniumurk.nl)



Patrimonium  
thuis in wonen

Juli 2023

### Bereikbaarheid Patrimonium

De Christelijke Woonstichting Patrimonium is schriftelijk bereikbaar via Postbus 116, 8320 AC URK

### Kantoor

Kantooradres: Richel 4, 8321 RX URK  
Telefoonnummer: 0527 – 68 17 05  
E-mailadres: [info@patrimoniumurk.nl](mailto:info@patrimoniumurk.nl)  
Website: [www.patrimoniumurk.nl](http://www.patrimoniumurk.nl)

Ons kantoor is op werkdagen open van 8.30 tot 13.00 uur.  
's Middag werken wij uitsluitend op afspraak.

### Telefonisch

Op werkdagen van 8.30 – 13.00 uur en van 14.00 – 17.00 uur.  
Ons telefoonnummer is **0527 -68 17 05**

### Verhuurzaken

Alle actuele en belangrijke informatie over verhuurzaken staat op onze website.

U kunt daar terecht voor uiteenlopende zaken zoals:

- Registratie als woningzoekende
- Woningtoewijzing en selectie
- informatie over ons woningbestand
- informatie over huurtoeslag
- huuropzegging
- contractwijziging
- betaling van huur
- algemene info over wonen op Urk

Voor aanvullende vragen kunt u contact opnemen met onze verhuurmedewerkers via ons algemeen telefoonnummer. In specifieke situaties zullen we een afspraak met u maken.

### Technische zaken

Reparatieverzoeken kunt u melden op de volgende wijze:

- reparatieverzoek via onze website
- email naar [info@patrimoniumurk.nl](mailto:info@patrimoniumurk.nl)
- tijdens kantooruren bellen naar 0527 68 17 05

Wanneer wij aanvullende informatie nodig hebben, vragen wij dit (telefonisch) bij u op. Als uw reparatieverzoek duidelijk is, geven wij dit door aan onze vastgoedmedewerker of een bedrijf dat de reparatie gaat uitvoeren. Zij nemen zo spoedig mogelijk contact met u op om de reparatie uit te voeren.

### Calamiteiten buiten kantooruren

In geval van calamiteiten die plaatsvinden buiten kantooruren, kunt u het algemene telefoonnummer van Patrimonium bellen. U wordt dan automatisch doorverbonden met de alarmcentrale. Onder calamiteiten worden gebeurtenissen verstaan waarvan de afhandeling niet uitgesteld kan worden tot de volgende werkdag.

### Onopzettelijke glasschades

Alle onopzettelijke glasschades kunnen gemeld worden bij Patrimonium, telefoonnummer 0527 – 681705.

### Onderstaande bedrijven kunt u rechtstreeks bellen bij storingen

#### Centrale Verwarming

Breman Service Genemuiden BV

- Telefonisch: 0900 – 821 21 74
- Minder dringende storing?  
<https://www.breman.nl/particulier/contact/storing-melden>

#### Gas en Elektra (t/m de meter)

- Kijk op: <https://www.gasenstroomstoringen.nl/> of er een storing in uw buurt is,
- of bel het nationaal storingsnummer gas en stroom: 0800 – 9009
- Kapotte meter:  
<https://www.liander.nl/storingen/wizard-meterstoring> of bel 088 – 542 64 44
- Voor overige vragen => Uw eigen energieleverancier

#### Waterleiding (t/m de meter)

Vitens Overijssel te Zwolle

- Voor informatie: Kijk op:  
<https://waterstoring.nl/vitens#wizard>  
Een storing kunt u melden via 0800 – 0359

#### Kabel (tv en radio)

Via uw eigen kabelexploitant.