



## Medehuuderschap

### I. De belangrijkste kenmerken van medehuuderschap:

- ✓ De medehuuder is hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. De medehuuder is niet aansprakelijk voor de verplichtingen die al voor aanvang van het medehuuderschap opeisbaar waren.
- ✓ De medehuuder wordt huurder als de huurovereenkomst met de huurder eindigt.
- ✓ Het medehuuderschap en dus de aansprakelijkheid eindigt als de medehuuder niet langer zijn hoofdverblijf in de woning heeft (m.u.v. echtscheidingsprocedures).

### II. Echtgenoot als medehuuder?

- ✓ De echtgenoot van een huurder is van rechtswege automatisch medehuuder, zolang de woonruimte de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst vóór dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten. Een geregistreerd partner wordt gelijkgesteld met een echtgenoot.

### III. Inwonende kinderen als medehuuder?

- ✓ Voor inwonende kinderen is wettelijk als regel vooropgesteld dat zij niet een duurzame, gemeenschappelijke huishouding met hun ouders hebben en daarom **niet** voor medehuuderschap in aanmerking komen. Er is sprake van een 'aflopende samenlevingssituatie'.

### IV. Een 'samenwoner' als medehuuder?

- ✓ Degene die in de woning zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, kan samen met de huurder de verhuurder verzoeken hem het medehuuderschap te verlenen. Als de verhuurder hiermee instemt, is de 'samenwoner' medehuuder geworden.

### V. De procedure medehuuderschap:

- ✓ Een verzoek tot medehuuderschap dient altijd schriftelijk en met opgave van redenen aan Beter Wonen te worden gedaan. Een medehuuder dient aan dezelfde eisen te voldaan waaraan een aspirant huurder bij woningtoewijzing moet voldoen (zie **spelregels medehuuderschap**). Dat wil zeggen dat van een kandidaat medehuuder onder meer de financiële situatie wordt getoetst. Indien aan alle eisen wordt voldaan, dan worden de betrokken personen door ons schriftelijk in kennis gesteld of het medehuuderschap al dan niet akkoord is bevonden.

### VI. Wat kunnen huurder en 'samenwoner' doen als de verhuurder het medehuuderschap weigert?

- ✓ Als de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk instemt, kunnen huurder en samenwoner zich tot de kantonrechter wenden. De kantonrechter kan de vordering slechts om drie redenen afwijzen:
  - 1) De samenwoner heeft niet ten minste twee jaar zijn hoofdverblijf in de woning en een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder.
  - 2) Het verzoek heeft kennelijk slechts de strekking om de samenwoner op korte termijn de positie van huurder te verschaffen.
  - 3) De samenwoner zal zijn financiële verplichtingen uit de huurovereenkomst niet kunnen nakomen.



## VII. Wat gebeurt er met de medehuurder als de huurder overlijdt?

De wet onderscheidt drie categorieën:

- 1) De medehuurder; deze wordt door het overlijden van rechtswege huurder.
- 2) De samenwoner (niet medehuurder); iedere persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame, gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd, heeft zes maanden lang recht op voortgezet huurgenot. De samenwoner moet over een huisvestingsvergunning beschikken waar die door de Huisvestingswet vereist wordt en financieel voldoende draagkrachtig zijn.
- 3) Erfgenamen. Als er geen medehuurders of andere huurvoortzetteren zijn, eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na overlijden van de huurder. De erfgenamen mogen de huurovereenkomst een maand eerder beëindigen. Zijn er medehuurders of andere 'huurvoortzetteren', dan hebben erfgenamen geen rechten uit de huurovereenkomst.

### Spelregels medehuurderschap

Wat u dient te overleggen om uw verzoek te laten toetsen of medehuurderschap mogelijk is:

- De inkomensverklaring of voorlopige aanslag of definitieve aanslag van de Belastingdienst. Inkomensverklaring via 0800-0543 gratis op te vragen, duur 5 werkdagen.
- Een kopie van uw recente loonstrook of uitkeringsspecificatie;
- Een kopie van uw geldig identiteitsbewijs (Paspoort of ID kaart);
- Een kopie van een recent uittreksel Basis Registratie Personen (BRP) met woonhistorie aan te vragen bij uw gemeente waarbij men minimaal 2 jaar inwonend dient te zijn;
- Een verhuurdersverklaring (van de laatste door u gehuurde woning);
- Een verklaring van de hypotheekverstrekker als de laatste woning een koopwoning was;
- Kopie van het samenlevingscontract.

*Deze informatie is onder voorbehoud van eventuele wijzigingen  
versie 2020*