

ALLES OVER HET WIJZIGEN VAN DE HUUROVEREENKOMST

In een leven kan veel veranderen. U kunt gaan samenwonen of trouwen, maar uw relatie kan ook eindigen of uw partner kan komen te overlijden. Bij al deze situaties kan het zijn dat uw huurovereenkomst niet meer actueel is. Om onverwachte verrassingen te voorkomen is het verstandig uw huurovereenkomst aan te passen, zodra uw woonsituatie verandert.

In deze brochure treft u een aantal verschillende veranderingen in de woonsituatie aan met de mogelijkheden tot wijzigingen van de huurovereenkomst. Het is niet nodig de hele brochure te lezen. U kunt het hoofdstuk lezen dat u aangaat.

TROUWEN OF EEN GEREgistREERD PARTNERSCHAP AANGAAN

Als u gaat trouwen of u gaat een geregistreerd partnerschap aan, dan wordt uw partner automatisch medehuurder. Dit betekent dat u beiden, dus huurder en medehuurder, hoofdelijk aansprakelijk bent ten opzichte van Mercatus. Mercatus heeft in deze situatie zowel tegenover de huurder als medehuurder recht op nakoming voor het geheel. Mocht in de toekomst de huurovereenkomst worden beëindigd door de huurder, dan wordt de medehuurder automatisch huurder.

Mocht u beiden de woning wensen te verlaten, dan moet de huuropzegging door u beiden getekend worden. Als u uw huurovereenkomst wilt wijzigen, dan verzoeken wij u het formulier wijziging huurovereenkomst in te vullen en een kopie van de trouwakte of de partnerregistratie op te sturen naar Mercatus. Indien u ook het rekeningnummer wilt wijzigen, waarvan de huur moet worden afgeschreven, dan verzoeken wij u dit eveneens te vermelden. Wij zullen in onze administratie aanpassen dat uw partner medehuurder wordt en eventueel het rekeningnummer wijzigen. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging op de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

Belangrijk

Stuurt u geen kopie op van uw trouwakte of partnerregistratie, dan zal de huurovereenkomst niet worden gewijzigd. Echter beide partijen zijn wel aansprakelijk en de partner heeft ook net zoveel recht op de woning bij een eventuele scheiding of overlijden.

SAMENWONEN

Als u gaat samenwonen wordt uw partner niet automatisch medehuurder. U kunt wel een verzoek indienen om uw partner medehuurder te laten worden. Uw partner moet aan de volgende voorwaarden voldoen om medehuurder te worden:

- hij/zij moet minstens twee jaar aaneengesloten uw woning als hoofdverblijfplaats hebben. Uw partner moet deze periode op uw adres ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basis Administratie bij de gemeente Noordoostpolder;
- er moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;
- het verzoek tot medehuurderschap mag niet bedoeld zijn om de persoon op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
- er mag geen sprake zijn van een discutabel woonverleden, bijvoorbeeld in de vorm van overlast.

Als u wilt dat uw partner medehuurder wordt, dan kunt u het formulier wijziging huurovereenkomst in vullen. Dit kunt u samen met een uittreksel van de verblijfshistorie (tegen betaling op te halen bij uw gemeente), waaruit blijkt dat uw partner twee jaar of langer woonachtig is op uw woonadres, opsturen naar Mercatus. Indien u ook het rekeningnummer wilt wijzigen, waarvan de huur moet worden afgeschreven, verzoeken wij u dit eveneens te vermelden. Als Mercatus akkoord gaat passen wij in onze administratie aan dat uw partner medehuurder is. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging op de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

Als Mercatus niet akkoord gaat zullen wij u hiervan ook schriftelijk op de hoogte stellen met de reden van afwijzing. Als u het hier niet mee eens bent, kunt u schriftelijk of mondeling een klacht indienen bij Mercatus. Wij verwijzen u hiervoor naar de brochure "Procedure klachtenbehandeling".

SCHEIDEN OF BEËINDIGEN GEREgistREERD PARTNERSCHAP

Als u gaat scheiden of het geregistreerd partnerschap beëindigt en u komt samen overeen wie er in de woning blijft wonen dan kunt u deze wijziging doorgeven aan Mercatus door het formulier gedeeltelijke huuropzegging in te vullen en te ondertekenen. Als het formulier niet volledig is ingevuld en/of niet is ondertekend, neemt Mercatus deze niet in behandeling.

Indien u ook het rekeningnummer wilt wijzigen, waarvan de huur moet worden afgeschreven, verzoeken wij u dit eveneens te vermelden.

In het geval u er samen niet uit mocht komen kan de rechter beslissen wie er in de woning mag blijven wonen. Wij verzoeken u een kopie van de uitspraak van de rechter naar ons op te sturen.

U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging van de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

BEËINDIGEN SAMENWONEN

Bij beëindiging van het samenwonen dienen de huurders zelf te bepalen wie er in de woning blijft wonen. U kunt deze wijziging doorgeven aan Mercatus door het formulier gedeeltelijke huuropzegging in te vullen en te ondertekenen. Als het formulier niet volledig is ingevuld en/of niet is ondertekend, neemt Mercatus deze niet in behandeling.

Indien u ook het rekeningnummer wilt wijzigen, waarvan de huur moet worden afgeschreven, verzoeken wij u dit eveneens te vermelden.

In het geval u er samen niet uit mocht komen kan de rechter beslissen wie er in de woning mag blijven wonen. Wij verzoeken u een kopie van de uitspraak van de rechter naar ons op te sturen. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging van de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

OVERLIJDEN VAN ÉÉN VAN DE PARTNERS EN NABESTAANDE IS (MEDE)HUURDER

Mocht uw partner komen te overlijden, dan verzoeken wij u een kopie van de overlijdensakte op te sturen naar Mercatus. Deze gegevens zullen wij in onze administratie verwerken. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging van de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

OVERLIJDEN VAN ÉÉN VAN DE PARTNERS EN NABESTAANDE WOONT WEL IN DE WONING, MAAR IS GÉÉN (MEDE)HUURDER

Uw partner kan komen te overlijden terwijl u niet getrouwd was en ook geen geregistreerd partnerschap was aangegaan of misschien staat u ook niet op de huurovereenkomst vermeld.

Als u de woning wel als hoofdverblijfplaats heeft, ruim voor het overlijden op dit adres ingeschreven stond in de Gemeentelijk Basis Administratie bij de gemeente Noordoostpolder en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had, dan kunt u maximaal gedurende zes maanden na het overlijden van uw partner in de woning blijven wonen.

Voldoet u niet aan bovenstaande criteria dan verblijft u in de woning zonder recht of titel en dient u de woning te verlaten.

Als u in de woning wilt blijven wonen, kunt u bij Mercatus een verzoek indienen om de huur voort te zetten. Wij verzoeken u een kopie van de overlijdensakte bij te voegen. Wij raden u aan dit zo snel mogelijk te doen.

Het heeft alleen zin om een verzoek in te dienen als uw situatie aan de volgende voorwaarden voldoet:

- u staat ruim voor het overlijden op het betreffende adres ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie bij de gemeente Noordoostpolder;
- er moet sprake zijn geweest van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden met de overleden huurder;
- u moet voldoende financiële middelen hebben om de huur te betalen;
- er mag geen sprake zijn van een discutabel woonverleden, bijvoorbeeld in de vorm van overlast.

Mercatus beoordeelt het verzoek om de huur voort te zetten. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging van de huurovereenkomst en één exemplaar van deze brief moet voor akkoord ondertekend retour worden gestuurd. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

Als Mercatus niet akkoord gaat, dan zullen wij u hiervan ook schriftelijk op de hoogte stellen met vermelding van de reden van afwijzing.

Als u het hier niet mee eens bent, kunt u schriftelijk of mondeling een klacht indienen bij Mercatus. Wij verwijzen u hiervoor naar de brochure "Procedure klachtenbehandeling".

MEDEHUURDERSCHAP VAN INWONENDE KINDEREN

Kinderen die bij hun ouders inwonen, kunnen niet automatisch medehuurder worden. Voor inwonende, opgroeiende kinderen geldt als regel dat zij geen duurzame gemeenschappelijke huishouding met hun ouders hebben, omdat er sprake is van een aflopende samenlevingssituatie.

Er zijn situaties waarin het mogelijk is voor uw kind om wél medehuurder te worden. Hierbij moet aan de volgende drie voorwaarden worden voldaan om op de huurovereenkomst bijgeschreven te kunnen worden.

1. U verkeert in één van de volgende situaties:
 - uw kind woont vanwege zijn/haar afhankelijkheid of hulpbehoefte met u samen;
 - uw kind woont, gedurende zijn/haar gehele leven bij u met het oog op uw verzorging in verband met ouderdom of een handicap;
 - uw kind is na zelfstandig te hebben gewoond, weer bij u gaan wonen met het oog op uw verzorging en hij/zij heeft gedurende een ruim aantal jaren op deze wijze gewoond;
 - uw kind is minimaal 30 jaar en hij/zij woont al die tijd bij u.
2. Uw kind moet voldoende financiële middelen hebben om de huur te betalen.
3. Er mag geen sprake zijn van een discutabel woonverleden, bijvoorbeeld in de vorm van overlast.

Als uw kind aan het bovenstaande voldoet, dan kunt u samen met uw kind bij Mercatus een schriftelijk verzoek indienen om uw kind medehuurder te laten worden. In de brief, die door beiden is ondertekend, kunt u aangeven waarom u denkt voor bijschrijving in aanmerking te komen. Dit verzoek kunt u samen met een uittreksel van de verblijfs historie (tegen betaling op te halen bij de gemeente), waaruit blijkt hoelang uw kind woonachtig is op uw woonadres, opsturen naar Mercatus. Als Mercatus akkoord gaat, passen wij in onze administratie aan dat uw kind medehuurder is. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging op de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

Als Mercatus niet akkoord gaat zullen wij u hiervan ook schriftelijk op de hoogte stellen, met de reden van afwijzing.

Als u het hier niet mee eens bent, kunt u schriftelijk of mondeling een klacht indienen bij Mercatus. Wij verwijzen u hiervoor naar de brochure "Procedure klachtenbehandeling".

OVERLIJDEN VAN DE OUDER(S) EN KIND IS MEDEHUURDER

Als u bij uw ouder(s) woont en medehuurder bent en uw ouder(s) komt (komen) te overlijden dan kunt u de huur van de woning voortzetten.

Als uw ouder(s) komt (komen) te overlijden, dan moet u een kopie van de overlijdensakte opsturen naar Mercatus. Tevens verzoeken wij u het rekeningnummer, waarvan de huur moet worden afgeschreven, te vermelden. Deze gegevens zullen wij in onze administratie verwerken. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging op de huurovereenkomst. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

OVERLIJDEN VAN DE OUDER(S) EN KIND IS GEËN MEDEHUURDER

Uw ouder(s) kan (kunnen) komen te overlijden terwijl u geen medehuurder bent. Als u wel in de woning uw hoofdverblijfplaats heeft én ruim voor het overlijden op dit adres ingeschreven staat in de Gemeentelijk Basis Administratie bij de gemeente Noordoostpolder, dan kunt u maximaal gedurende zes maanden na het overlijden van uw ouder(s) in de woning blijven wonen. Voldoet u niet aan bovenstaande criteria, dan verblijft u in de woning zonder recht of titel en dient u de woning te verlaten.

Als u, na zes maanden, in de woning wilt blijven wonen, kunt u bij Mercatus een verzoek indienen om de huur voort te zetten. Wij verzoeken u een kopie van de overlijdensakte bij te voegen. Wij raden u aan dit zo snel mogelijk te doen.

Het heeft zin om een verzoek in te dienen als uw situatie aan de volgende vier voorwaarden voldoet.

1. U verkeert in één van de volgende situaties:
 - u woont vanwege uw afhankelijkheid of hulpbehoefte met uw ouder(s) samen;
 - u woont, gedurende uw gehele leven, bij uw ouders met het oog op hun verzorging in verband met ouderdom of een handicap;

- u bent na zelfstandig te hebben gewoond, weer bij uw ouder(s) gaan wonen met het oog op hun verzorging en u heeft gedurende een ruim aantal jaren op deze wijze gewoond;
 - u bent minimaal 30 jaar en u woonde al die tijd bij uw ouders.
2. De woning moet passend zijn (het is bijvoorbeeld niet toegestaan als jongere in een seniorenwoning te wonen, tevens moet er bij jongeren tot 23 jaar rekening worden gehouden met de hoogte van de huur en de mogelijkheden om huurtoeslag te ontvangen).
 3. U moet voldoende financiële middelen hebben om de huur te betalen.
 4. Er mag geen sprake zijn van een discutabel woonverleden, bijvoorbeeld in de vorm van overlast.

Mercatus beoordeelt het verzoek om de huur voort te zetten. U krijgt vervolgens schriftelijk bericht van de wijziging van de huurovereenkomst en één exemplaar van deze brief moet voor akkoord ondertekend retour worden gestuurd. Wij raden u aan deze brief als aanvulling op uw huurovereenkomst zorgvuldig te bewaren.

Als Mercatus niet akkoord gaat zullen wij u hiervan ook schriftelijk op de hoogte stellen met de reden van afwijzing. Als u het hier niet mee eens bent, kunt u schriftelijk of mondeling een klacht indienen bij Mercatus. Wij verwijzen u hiervoor naar de brochure "Procedure klachtenbehandeling".

OVERLIJDEN VAN DE HUURDER EN ER IS GEEN INWONENDE EN OOK GEEN MEDEHUURDER OP DE HUUROVEREENKOMST

Als de huurder overlijdt en er is geen medehuurder en ook geen inwonende partner of kinderen, dan dient de huur opgezegd te worden door de erfgename(n). U dient als erfgename(n) een kopie van de overlijdensakte, met de mededeling wanneer u denkt de woning te kunnen opleveren, op te sturen naar Mercatus.

Wij vragen u tevens de naam en adresgegevens van één van de erfgenamen te vermelden. Als er meerdere erfgenamen zijn, adviseren wij één persoon aan te wijzen die het contact met Mercatus heeft.

Belangrijk

Na het overlijden dient de woning binnen zes maanden te worden opgezegd en opgeleverd.

U dient hierbij rekening te houden met het volgende: als de huurder overlijdt, stopt de eventuele huurtoeslag per direct. Voor u, als nabestaande is het niet mogelijk huurtoeslag aan te vragen omdat u niet op het adres woonachtig bent. Dit betekent dat u de gehele huur moet betalen over de periode dat u de woning aanhoudt.

Nadat de huuropzegging door Mercatus is ontvangen, wordt er een afspraak met u gemaakt voor een inspectie van de woning. Tijdens de inspectie wordt de woning met u doorgelopen om te bekijken of er ook schade of eventuele wijzigingen zijn in de woning. Eventuele schade kan dan nog door de erfgenamen worden gerepareerd of wordt achteraf met Mercatus verrekend.

Tijdens de eindinspectie is de woning leeg en wordt deze nogmaals doorgelopen. U levert dan ook de sleutels in. De erfgenamen krijgen daarna de eindnota.

WONINGRUIJL

Het kan gebeuren dat uw woning niet langer passend voor u is. U heeft in een andere gemeente werk gevonden, u heeft kinderen gekregen of zij zijn juist de deur uit. Ook door te gaan samenwonen of te gaan scheiden, kunnen uw woonwensen veranderen.

U kunt uiteraard reageren op ons woningaanbod voor een passende woning. Een andere mogelijkheid is dat u met iemand van woning ruilt. Verdere informatie hierover en een aanvraagformulier vindt u in onze brochure 'Woningruil'.

LANGERE TIJD AFWEZIG

Stel u bent langdurig afwezig (maximaal 8 maanden), omdat u bijvoorbeeld in het buitenland gaat werken. Als u na deze periode terug komt, wilt u weer graag in uw eigen woning wonen. U wilt de woning daarom niet opgeven, maar dat betekent wel dat u een langere periode niet in uw woning aanwezig bent.

In de Algemene Huurvoorwaarden behorende bij de huurovereenkomst staat het volgende vermeld: “Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben”.

Als u een langere periode weggaat kunt u dit aangeven bij Mercatus. Mercatus zal de situatie gedogen zolang de periode niet langer is dan 8 maanden (volgens gemeentelijke regels) en aan alle overige voorwaarden wordt voldaan:

- u staat deze periode op uw adres ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie bij de gemeente Noordoostpolder;
- de tuin moet netjes onderhouden worden;
- de woning moet er bewoond uit zien;
- de huur moet door u zelf worden betaald;
- er mag geen sprake zijn van overlast of hinder op welke wijze dan ook;
- bij Mercatus is een correspondentieadres bekend waarop u bent te bereiken.

De huurovereenkomst moet dus op uw naam blijven staan. U neemt zelf een besluit met het daarbij behorende risico. De mate van risico is afhankelijk van hoe u de zaken heeft geregeld tijdens uw afwezigheid. Wordt aan één van de voorwaarden niet voldaan, dan zal Mercatus passende maatregelen nemen.

GEDEELTELIJKE HUROPZEGGING

Gegevens

De wijziging gaat in per (datum invullen)
Naam huurder 1
Naam huurder 2
Huidig adres
Postcode + woonplaats
BSN-nummer
Telefoonnummer(s)
E-mail

De vertrekkende huurder is

Naam huurder
Nieuw adres vertrekkende huurder
Postcode + woonplaats
Telefoonnummer(s)

Wilt u bij de wijziging ook het rekeningnummer wijzigen? Ja / nee

Oud rekeningnummer
Nieuw rekeningnummer

Beide huurders zijn tot en met (datum) verantwoordelijk voor de eventuele huurachterstand. Achterblijvende huurder neemt de woning over in de huidige staat en neemt de eventuele veranderingen over en vrijwaard de vertrekkende huurder van alle aanspraken.

Hierbij verklaart achterblijvende huurder dat hij/zij vanaf heden de enige wettige huurder is van de bovengenoemde woning en de woning overneemt in de huidige staat.

Handtekening

Hierbij verklaart vertrekkende huurder dat hij/zij vanaf heden afstand doet van alle rechten en plichten van de bovengenoemde woning.

Handtekening

Voor de wijziging van de huurovereenkomst hebben wij de volgende stukken nodig:

- Van beide huurders een kopie paspoort, identiteitsbewijs en/of verblijfsvergunning.
- Echtscheidingsconvenant indien van toepassing.

Dit formulier moet getekend worden door de huurders die op de huurovereenkomst staan. Mercatus neemt een onvolledige opzegging niet in behandeling.

WIJZIGING HUUROVEREENKOMST

Gegevens

De wijziging gaat in per (datum invullen)
Naam huidige huurder
Huidig adres
Postcode + woonplaats
Telefoonnummer(s)
E-mail

Het bijschrijven van de nieuwe huurder

Naam nieuwe huurder
Oude adres bijkomende huurder
Postcode + woonplaats
Telefoonnummer(s)
BSN-nummer
E-mail

Wilt u bij de wijziging ook het rekeningnummer wijzigen? Ja / nee

Oud rekeningnummer
Nieuw rekeningnummer

Ondertekening

Datum: Plaats:

Handtekening huidige huurder:

Handtekening nieuwe huurder:

.....

Voor de wijziging van de huurovereenkomst hebben wij de volgende stukken nodig:

- Trouwakte, partnerregistratie of samenlevingscontract.
- Uittreksel verblijfshistorie (op te halen bij de gemeente, tegen betaling).
- Van beide huurders een kopie paspoort, identiteitsbewijs en/of verblijfsvergunning.

Dit formulier moet getekend worden door zowel de huidige huurder als de nieuwe huurder. Mercatus neemt een onvolledige wijziging niet in behandeling.