

Verhuizen

Woningruil



Bij woningruil verhuizen twee of meer zelfstandig wonende huishoudens naar elkaars huurwoning. Woningruil kan binnen of buiten de grenzen van de gemeente Leusden. Hoe u dit regelt en wat is nu precies wel en niet toegestaan bij woningruil? Antwoorden op deze vragen leest u in deze brochure.

Wat is woningruil?

Er zijn verschillende situaties denkbaar waarin woningruil een uitkomst kan zijn. Bijvoorbeeld als uw kinderen het huis uit zijn en u op zoek bent naar een comfortabel appartement, terwijl kennissen van u juist opgroeiende kinderen hebben en van een appartement naar een woning met een tuin willen verhuizen. Of u wilt graag naar een andere wijk verhuizen en u kent bewoners uit die wijk die met u willen ruilen. In zulke gevallen kan woningruil uitkomst bieden, vaak is woningruil een snellere manier om een ander huis te vinden.



Op www.woningruil.nl staan advertenties van mensen die hun huurwoning te ruil aanbieden. Op deze website kunt u natuurlijk ook uw woning te ruil aanbieden. In de hal van ons kantoor ligt overigens ook een map voor woningruil. Woningstichting Leusden biedt deze service aan om woningruilers met elkaar in contact te brengen. Het initiatief ligt bij u, Woningstichting Leusden bemiddelt niet zelf. Als u iemand heeft gevonden om mee te ruilen dan kunt u het best contact opnemen met onze afdeling Woondiensten. Zij helpen u graag op weg met uw aanvraag woningruil!

Partijen bij woningruil

Bij een woningruil zijn naast uzelf ook nog andere partijen betrokken.

- Degene met wie u wilt ruilen;
- De verhuurder van uw woning;
- De verhuurder van de gewenste woning;
- Een andere gemeente (soms).

Altijd toestemming nodig!

Woningruil kan een snellere mogelijkheid zijn de woning van uw wensen te vinden.

Voor woningruil heeft u altijd toestemming nodig van de verhuurder. In bepaalde gevallen kan woningruil worden geweigerd.

Wanneer wordt woningruil toegestaan?

Woningstichting Leusden geeft in principe toestemming voor een woningruil als:

- de aanvrager voldoet aan de toewijzingscriteria die voor de woning in het normale aanbodsysteem van toepassing zijn;
- de aanvragers de huur van hun woning steeds volledig en correct voldoen;
- de aanvragers de woning in de beschreven staat accepteren en daarvoor tekenen.

Wanneer wordt woningruil geweigerd?

Het kan gebeuren dat u wel voldoet aan de hierboven genoemde criteria voor het aanvragen van een woningruil maar dat wij uw aanvraag toch afwijzen. Een reden daarvoor kan zijn dat de andere aanvrager waar u mee van woning wilt ruilen niet aan alle drie de genoemde punten voldoet, er is bijvoorbeeld sprake van een huurachterstand. Een andere reden is dat we voor uw woning geen nieuwe huurovereenkomst willen aangaan. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als uw woning, of de woning waar u wilt gaan wonen, een andere bestemming krijgt of op onze verkooplijst staat. In dergelijke situaties gaan we niet meer met een nieuwe huurder een huurcontract aan.

Het niet kunnen accepteren van uw aanvraag is een woningruil naar een aangepaste woning. Deze woning is geschikt gemaakt voor de doelgroep kandidaten met een lichamelijke beperking. Aangepaste woningen worden namelijk met tussenkomst van het Gewest bemiddeld.

Huurharmonisatie

Bij woningruil wordt de huurprijs van de woning aangepast aan de dan geldende minimaal redelijke huurprijs. Dit heet huurharmonisatie. Soms kan het gebeuren dat de huur van de door u gewenste woning in verband met het huurharmonisatiebeleid van de woningstichting wordt verhoogd. Mogelijk voldoet u dan niet meer aan de inkomenscriteria die bij de nieuwe huur worden gesteld. In dat geval krijgt u geen toestemming voor de woningruil.

Informeer bij uw verhuurder

Dit zijn een paar voorbeelden. Wilt u zeker weten of u kunt ruilen, neemt u dan vooraf contact op met een van onze woonmakelaars van de afdeling Woondiensten. Zij weten of voor de woning waar u belangstelling voor heeft speciale regels gelden.

Hoe gaat u te werk als u met iemand van woning wil ruilen?

Om een woningruil aan te vragen en het gehele proces te doorlopen staat hieronder het woningruilproces in stappen beschreven.

Stap 1

Als beide huurders het met elkaar eens zijn over de woningruil, kan de ruilprocedure in gang worden gezet. Hiervoor is het noodzakelijk dat u beiden een aanvraagformulier voor woningruil invult. Dit formulier kunt u afhalen of telefonisch aanvragen bij Woningstichting Leusden (033 - 494 42 62). Het is nodig dat u ingeschreven staat als woningzoekende bij de verhuurder in de gemeente waar u wilt gaan of blijft wonen (inschrijving volgens de geldende tarieven).

Stap 2

De aanvragers sturen de volledig ingevulde en ondertekende aanvraagformulieren naar de verhuurder(s) van wie de woningen zijn. Voor een snelle afhandeling is het belangrijk dat u bij het aanvraagformulier meteen de stukken bijvoegt waarop de verhuurder de woningruil kan beoordelen. U moet daarbij denken aan recente inkomensbewijzen, jaaropgaves, werkgeversverklaringen en kopieën van legitimatiebewijzen. Als u wilt ruilen met iemand die huurt bij een andere verhuurder dan is het van belang om een verhuurdersverklaring te vragen aan uw huidige verhuurder en deze bij uw aanvraag mee te sturen.



Stap 3

Woningstichting Leusden beoordeelt op basis van de eerder genoemde toestemmingscriteria uw aanvraag woningruil.

Stap 4

Als een van de woningen eigendom is van een andere verhuurder, treedt Woningstichting Leusden daarmee in overleg. Want om tot woningruil over te gaan is het noodzakelijk dat beide verhuurders instemmen met de woningruil.

Als aan alle voorwaarden is voldaan en beide verhuurders gaan akkoord, ontvangt u schriftelijk onze toestemming voor de woningruil. We maken dan ook een afspraak voor een woninginspectie. Onze opzichter inspecteert de woning(en) om de staat van de woning vast te stellen. Bij woningruil wordt geen mutatie-onderhoud verricht. Vanzelfsprekend is het wel mogelijk om zaken voor klein onderhoud aan ons door te geven.

Stap 5

Woningstichting Leusden neemt na ontvangst van de aanvraagformulieren contact met u op voor het maken van een persoonlijk gesprek. We bespreken dan de opnamestaat van de woning en de verdere procedure.

Stap 6

Als voldaan is aan de voorwaarden voor het achterlaten van de woning en de vertrekkende huurder de huur van de woning schriftelijk heeft opgezegd, ontvangt de ruilkandidaat een toewijzingsbrief waarin de gevraagde woning wordt aangeboden. Na ontvangst van deze toewijzingsbrief kunt u de huur van de door u bewoonde woning schriftelijk opzeggen.

Let op!

Wij wijzen u er nadrukkelijk op de huur van uw woning niet op te zeggen voordat u de toewijzingsbrief van ons heeft ontvangen. Als u nog geen toewijzingsbrief heeft, staat namelijk nog niet vast of de aangevraagde woningruil daadwerkelijk door kan gaan, en loopt u het risico dat u uw woning moet verlaten, wegens einde huurovereenkomst.

Houdt u er rekening mee dat de beoordeling van uw aanvraag voor woningruil enige tijd in beslag kan nemen. Dit geldt in het bijzonder als u wilt ruilen met iemand die huurt bij een andere verhuurder. Als u opzegt voordat schriftelijk toestemming is gegeven voor de ruil, neemt u het risico dat u uw woning leeg moet opleveren, zonder dat u naar de 'ruilwoning' toe kunt.

We begrijpen dat u graag snel wilt verhuizen als u iemand heeft gevonden die met u wil ruilen. Om teleurstelling te voorkomen vragen we u om de procedure te volgen en geen stappen te zetten voordat u daadwerkelijk onze schriftelijke toestemming heeft ontvangen. Wij zullen nooit toestemming verlenen voor een woningruil als deze al feitelijk heeft plaatsgevonden zonder dat wij daar toestemming voor hebben verleend!

Stap 7

Voor de ondertekening van het huurcontract voor de nieuwe woning(en) maakt u een afspraak bij Woningstichting Leusden (als het een woning van ons betreft). Omdat u de huur bij vooruitbetaling moet voldoen vragen wij u om een betaalbewijs van de eerste maandhuur. Als u de eerste huur nog niet aan ons heeft overgemaakt, kunt u ook de eerste nota bij ons op kantoor via pin voldoen.



Woningstichting Leusden verstrekt namens de gemeente Leusden een huisvestingsvergunning voor de nieuwe woning. Deze vergunning (kosten volgens de geldende tarieven) wordt bij het ondertekenen van het huurcontract verstrekt of naar uw adres gestuurd. De kosten voor de huisvestingsvergunning voldoet u aan Woningstichting Leusden, tegelijk met de eerste huurbetaling.

Nog vragen?

Neemt u dan contact met ons op. U kunt onze medewerkers bereiken op maandag, dinsdag en donderdag van 9.00 tot 17.00 uur, woensdag van 9.00 tot 20.00 uur en vrijdag van 9.00 uur tot 16.30 uur, telefoonnummer: 033-494 42 62.

Woningstichting Leusden

Bezoekadres: Larikslaan 2, 3833 AM Leusden

Correspondentieadres: Postbus 350, 3830 AK Leusden

*Woningstichting Leusden besteedt aandacht aan zorgvuldige voorlichting.
Aan deze folder kunnen echter geen rechten worden ontleend.*



Woningstichting Leusden

dichtbij huis *thuis* in Leusden

