

Woningruil

KWALITEITSBELEID VAN DE WONINGSTICHTING NIJKERK



Woningstichting Nijkerk

Van 't Hoffstraat 40

Postbus 98

3860 AB Nijkerk

Telefoon: (033) 247 74 00

Fax: (033) 247 74 10

Service: (033) 247 74 20

E-mail: info@wsnijkerk.nl

Internet: www.wsnijkerk.nl

De Woningstichting Nijkerk is geopend op maandag t/m donderdag van 8.30 tot 17.00 en op vrijdag van 08.00 tot 12.00 uur.



Wat is woningruil?

Bij woningruil willen twee huurders elkaars woning betrekken, met de intentie om daar daadwerkelijk hun hoofdverblijf te hebben en te houden.

Waar vindt u een mogelijke ruilkandidaat?

Heeft u de beschikking over Internet? Dan kunt u op de website www.woningruil.nl ruilkandidaten vinden in heel Nederland. Ook kunt u hier een eigen ruiladvertentie plaatsen. Geen internet? Meldt u dan bij één van onze medewerkers van de afdeling Woondiensten.

Met wie heeft u bij woningruil te maken?

Bij een woningruil zijn naast uzelf ook nog andere partijen betrokken. In deze folder wordt uitgelegd wie wat doet, welke stappen u moet zetten om uw voorgenomen woningruil tot een goed einde te brengen en wanneer woningruil wel en niet mogelijk is.

Met wie heeft u te maken als u van woning wilt ruilen?

1. degene met wie u wilt ruilen;
2. de verhuurder van uw woning;
3. de verhuurder van de gewenste woning;
4. een andere gemeente (eventueel).

Altijd toestemming nodig

Woningruil kan een mogelijkheid zijn de woning van uw wensen te vinden. Voor woningruil is echter altijd toestemming nodig van de verhuurder. En in sommige gevallen kan woningruil worden geweigerd.

Wanneer kan ruil worden toegestaan?

De Woningstichting Nijkerk geeft in principe toestemming voor een woningruil als:

1. de aanvrager voldoet aan bepaalde inkomenseisen. Als het een woning boven de aftoppingsgrens van de huursubsidie is, moet er voldaan worden aan een minimale inkomenseis;
2. de aanvrager geen huurbetalingsachterstand heeft;
3. de ruilkandidaat niet bekend staat vanwege het bezorgen van overlast;

4. de aanvrager de woning in de beschreven staat accepteert en daarvoor tekent;
5. de aanvrager minimaal zes maanden na de woningruil nog in de woning woont.

Wanneer kan ruil worden geweigerd?

De WSN kan een woningruil weigeren als niet wordt voldaan aan de eerder genoemde voorwaarden. Maar ook als er sprake is van een ernstig verwaarloosde woning kan een aanvraag worden afgewezen.

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

Er zijn een aantal stappen die u moet doorlopen om een woningruil te verwezenlijken. Deze staan hieronder omschreven.

Stap 1

De huurder(s) van de WSN vullen het formulier 'Aanvraag Woningruil', dat te verkrijgen is bij de WSN, volledig in. De aanvraag wordt door beide ruilkandidaten ondertekend.

Stap 2

Als het gaat om een woningruil met een huurder van een andere verhuurder, moet u ook contact opnemen met

de andere verhuurder. Die hanteert namelijk ook een bepaalde werkwijze.

Stap 3

De aanvragers sturen de ingevulde 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. De WSN wil gegevens over het inkomen (jaaropgave(s) en een recente loonstrook) en een kopie van een legitimatiebewijs. Als de ruilkandidaat momenteel bij een andere verhuurder een woning huurt, moet er ook een verhuurdersverklaring worden bijgevoegd, waarop staat dat er geen sprake is van huurachterstand en overlast.

Stap 4

Er wordt een afspraak gemaakt voor een voorinspectie van de woning. Hierbij wordt u verteld welke zaken er bij de ruil moeten worden overgenomen door de opvolgende huurder. De nieuwe huurder wordt dan ook verantwoordelijk voor de overgenomen zaken, inclusief het onderhoud. Er wordt bij woningruil geen mutatie-onderhoud verricht.

Stap 5

De WSN beoordeelt of de woningruil kan doorgaan. Als één van de woningen eigendom is van een andere verhuurder, overlegt de WSN met deze verhuurder. Beide verhuurders moeten namelijk instemmen met de woningruil. De ruil gaat niet door als één van de verhuurders niet instemt.

Stap 6

Als aan alle voorwaarden is voldaan, ontvangt de ruilkandidaat een toewijzingsbrief waarin de

gevraagde woning wordt aangeboden. Het kan zijn dat de huurprijs dan hoger is geworden, omdat deze in overeenstemming met de kwaliteit van de woning is gebracht.

Stap 7

In de toewijzingsbrief staat de datum van de eindinspectie vermeld. Het is de bedoeling dat de vertrekkende en de komende huurder dan allebei aanwezig zijn. Aansluitend aan de eindinspectie kan op het kantoor van de WSN het huurcontract worden ondertekend en kunnen de sleutels in ontvangst worden genomen. Voorwaarde is wel dat de eerste huurtermijn en de kosten van de huurovereenkomst zijn betaald. Als u al bij de WSN heeft betaald voor de woning waar u uit vertrekt, krijgt u deze teveel betaalde huur teruggestort.

Tot slot

Zoals u leest, komt er nog heel wat kijken bij een woningruilaanvraag. Er kunnen daarom enige weken overheen gaan, voordat het duidelijk is of de ruil kan doorgaan.

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen, bel dan met onze medewerkers van de afdeling Woondiensten. Zij staan u graag te woord.

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