

## Woningruil

---

Wilt u graag ruilen van woning? Dan moet u zelf iemand zoeken die met u van woning wil ruilen. U kunt bijvoorbeeld in een plaatselijke krant een advertentie plaatsen of via [www.woningruil.nl](http://www.woningruil.nl) een kandidaat zoeken. Heeft u een kandidaat gevonden, dan vraagt u aan de verhuurder(s) toestemming om te ruilen. Hoe het vragen van toestemming bij Waardwonen in zijn werk gaat staat hieronder beschreven.

### Aanvraag tot woningruil

Het aanvragen van woningruil heeft alleen zin als beide partijen in een zelfstandige woning wonen (met eigen voordeur, toilet, en dergelijke). Daarnaast moet één van de vragende partijen in elk geval een huurder van Waardwonen zijn. Een verzoek tot woningruil moet **schriftelijk** bij Waardwonen worden ingediend.

### Inhoud verzoek

U kunt een verzoek tot woningruil indienen door het "Aanvraagformulier woningruil" van Waardwonen volledig in te vullen en af te geven op ons kantooradres Nijverheidsstraat 35 te Huissen of Heerbaan 170 te Millingen aan de Rijn.

U kunt het formulier ook opsturen naar:

Waardwonen  
t.a.v. afdeling Woondiensten  
Postbus 43  
6850 AA HUISSEN

### Aan te leveren stukken

Bij het verzoek tot woningruil dienen de volgende stukken aangeleverd te worden:

- kopieën van (geldige) legitimatiebewijzen.  
Verklaring geregistreerd inkomen van de belastingdienst of definitieve aanslag over het voorgaande jaar. Dit formulier is een inkomensverklaring van de belastingdienst waarop het verzamelinkomen staat vermeld. Het formulier is telefonisch aan te vragen bij de Belastingdienst via 0800 – 0543. Het is ook mogelijk deze inkomensverklaring online aan te vragen via Mijn Belastingdienst. Het voordeel hiervan is dat de inkomensverklaring dan direct te printen is.
- Een **historisch overzicht** (niet ouder dan één maand) uit het bevolkingsregister van uw gemeente. Hieruit blijkt waar u eventueel gewoond heeft en hoe lang u op uw huidige adres woonachtig bent. Uw registratiedatum (meettijd) is pas definitief nadat deze is gecontroleerd door een corporatie. Hiervoor dient u een uittreksel van de gemeente (BRP, voorheen GBA) te overleggen. U kunt in uw 'mutatieoverzicht' zien of uw registratiedatum is gecontroleerd. (Indien deze gecontroleerd is, hoeft u dit overzicht niet aan te leveren)
- kopieën van recente inkomensbewijzen van werkgever(s) en/of uitkeringsinstantie(s) én de jaaropgaven van alle meeverhuizende personen van 18 jaar en ouder.
- indien er geruild wordt met een huurder die niet bij Waardwonen huurt, dient er een volledig ingevulde en door de verhuurder ondertekende verhuurdersverklaring (op te vragen bij de verhuurder) aangeleverd te worden.

Indien één van bovengenoemde bescheiden ontbreekt nemen wij uw verzoek niet in behandeling. U ontvangt dan van Waardwonen binnen een week een brief waarin u om de ontbrekende informatie wordt verzocht.

Is uw verzoek volledig aangeleverd, dan behandelt Waardwonen uw aanvraag binnen twee weken. Of uw aanvraag wordt goedgekeurd hangt onder andere af van de volgende voorwaarden:

## Voorwaarden

Elk verzoek wordt onder andere getoetst aan de volgende voorwaarden:

1. **Verhouding huurprijs – huishoudinkomen**  
Sinds 1 januari 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. Dat zijn de woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017) per maand. De corporaties moeten deze woningen namelijk “passend toewijzen”. Passend toewijzen betekent dat de corporatie ervoor moet zorgen dat de hoogte van uw huur past bij de hoogte van uw inkomen en huishoudgrootte. U kunt daarom niet meer op alle woningen reageren.
2. **Verhouding woninggrootte – grootte van het huishouden**  
Aan de hand van de woninggrootte en de grootte van het huishouden wordt gekeken of een woning passend is. Voor woningen met vier of meer slaapkamers komen huishoudens vanaf 6 personen in aanmerking.
3. **Leeftijdsvoorwaarden**  
Voor sommige woningen geldt een leeftijdsvoorwaarde. Waardwonen heeft bepaalde jongerenwoningen en bepaalde seniorenwoningen. De nieuwe huurder(s) dient, indien voor de woning een leeftijdsvoorwaarde geldt, aan deze voorwaarden te voldoen.
4. **Verhuurdersverklaring**  
Op het moment van woningruil mag er geen sprake zijn van huurachterstand. Tevens wordt er gekeken of er overlast veroorzaakt wordt dan wel recent veroorzaakt is.
5. **Zelfstandige woning**  
De betrokken woningen dienen zelfstandige woningruimten te zijn.
6. **Technische staat van de woning en wijze van bewoning**  
Indien de eerste vijf voorwaarden geen reden tot afwijzing vormen, dan dient de technische staat van de woning en de wijze van bewoning vastgesteld te worden door een medewerker van de afdeling Vastgoed en Ontwikkeling en een medewerker van de afdeling Woondiensten.

### **(Technische) inspectie**

De woning zal door een opzichter van Waardwonen en een medewerker van afdeling Woondiensten worden opgenomen. Er wordt gekeken naar de technische staat van de woning en ze kijken of de huurder een nette woonomgeving waarborgt en zich als een goede huurder gedraagt. Beide partijen die om de woningruil verzoeken dienen aanwezig te zijn bij de opname. In principe gaan wij ervan uit dat de eventuele aangebrachte veranderingen (**met uitzondering van de gebreken**) in de ruilwoningen wederzijds door de vragers worden overgenomen. Door de inspectie weten beide partijen exact waar zij aan toe zijn. Mocht de ruil worden toegestaan, dan weet de nieuwe huurder wat er in ieder geval dient te gebeuren, wanneer in de toekomst de woning wordt verlaten. Indien er gebreken aan de woning zijn geconstateerd, dienen deze eerst verholpen te worden voordat de woningruil plaats kan vinden. Na de inspectie tekent de nieuwe huurder het opnamerapport en overnameformulier voor akkoord.

7. **Voorwaarden in het geval dat één van de woningen niet tot het bezit van Waardwonen behoort:**
  - a. Een medewerker van Woondiensten neemt contact op met de verhuurder van de woning die niet tot het bezit van Waardwonen behoort om te na te gaan of de technische staat van de woning in orde is bevonden en/of de huurder een nette woonomgeving waarborgt en/of zich als een goede huurder gedraagt.
  - b. Beide verhuurders, dus Waardwonen en de andere verhuurder, dienen akkoord te zijn met de ruil wil de woningruil tot stand kunnen komen.

### **Ruilen bij een verkoopwoning**

Waardwonen heeft een aantal woningen aangewezen als verkoopwoning. Mochten de zittende huurders van deze woningen niet kopen dan wordt de woning bij mutatie verkocht.

Huurders van Waardwonen kunnen een verzoek tot woningruil indienen. De woningruilprocedure is geschreven ervan uitgaande dat de twee ruilende partijen in een huurwoning, die niet op de verkooplijst staat(n), wonen. Er kunnen zich echter de volgende situaties voordoen:

1. Een huurder van Waardwonen die woont in een woning die op de verkooplijst staat wil ruilen met een andere huurder (wel of niet van Waardwonen) die de betreffende woning wil **huren**. Waardwonen staat de woningruil niet toe.
2. Een huurder van Waardwonen die woont in een woning die op de verkooplijst staat wil ruilen met een andere huurder (wel of niet van Waardwonen) die de betreffende woning wil **kopen** tegen de marktwaarde.  
De woningruil wordt toegestaan indien aan de andere 7 voorwaarden zoals opgenomen in de woningruilprocedure is voldaan en indien er daadwerkelijk gekocht wordt.
3. De ruilende partijen wonen beide in een woning van Waardwonen die op de verkooplijst staat en willen blijven **huren**. Waardwonen staat de woningruil niet toe.
4. De ruilende partijen wonen beide in een woning van die op de verkooplijst staat en willen elkaars woning **kopen**. De woningruil is toegestaan op voorwaarde van koop.
5. Een van de ruilende partijen woont in een koopwoning en wil ruilen met een huurder van ons wiens woning niet op de verkooplijst staat. Waardwonen staat de woningruil niet toe.
6. Een van de ruilende partijen woont in een koopwoning en wil ruilen met een huurder van ons wiens woning op de verkooplijst staat. De woningruil is niet toegestaan, aangezien de woningruil in strijd met het verkoopbeleid waarin huurders voorrang hebben om een woning van Waardwonen als eerste aan te kunnen kopen.

### **Verdere procedure**

Waardwonen informeert u uiterlijk twee weken na het indienen van het (volledige) verzoek tot woningruil over de verdere procedure met betrekking tot de inspectie, dan wel dat de eerste 5 voorwaarden reden tot afwijzing vormen. Let wel, een inspectie houdt niet automatisch een akkoord tot woningruil in. Na de inspectie bericht Waardwonen u binnen een week over haar besluit.

### **Huurovereenkomst minimaal één jaar**

Indien Waardwonen de woningruil toestaat wordt er ter voorkoming van misbruik voor de woning met de huurders een huurovereenkomst voor tenminste één jaar aangegaan. Gedurende dit jaar kan de huurovereenkomst door de nieuwe huurder niet tussentijds opgezegd worden. Wanneer de periode van één jaar is verstreken, dan wordt de huurovereenkomst krachtens de wet stilzwijgend voortgezet voor onbepaalde tijd. Een en ander betekent dat tenminste de huurpenningen voor de huur van één jaar verschuldigd worden, ook al is er voor de nieuwe huurder reden om eerder dan het einde van dat eerste jaar de woning weer te verlaten.

### **Huurprijs**

De huurprijs van de woning(en) van Waardwonen die in de woningruil zijn betrokken wordt geharmoniseerd. Bij elke mutatie, dus ook bij woningruil, is de prijs/kwaliteitsverhouding uitgangspunt bij het bepalen van de huur. Zit een woning nog onder het door Waardwonen gewenste huurniveau, dan wordt de huur bij mutatie opgetrokken. De (nieuwe) huurprijs staat vermeld in de brief waarin toestemming wordt verleend.

### **Tekenen huurovereenkomst**

Waardwonen maakt bij toestemming afspraken met u over het tekenen van de nieuwe huurovereenkomst. Wat ons betreft kunt u 5 werkdagen nadat u ons heeft medegedeeld per wanneer de ruil moet ingaan, het nieuwe huurcontract komen tekenen. Let wel, u dient bij het ondertekenen van het nieuwe huurcontract de huur van de lopende maand en € 75,00 aan administratiekosten te betalen.

**Verhuizen**

Is er een akkoord van beide verhuurders en zijn alle administratieve zaken afgehandeld, dan kan er over en weer verhuisd worden. Een probleem hierbij is wel, dat er gelijktijdig verhuisd moet worden. Het is dus zaak, dat er onderling goede afspraken worden gemaakt.

De standen van gas, elektriciteit en water dient u zelf op te nemen en door te geven aan de betreffende instanties. Dit wordt dus niet door Waardwonen gedaan.

**Vragen**

Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met een van de medewerkers van de afdeling Woondiensten, via telefoonnummer 026 - 326 30 50 (keuze 3).

## Aanvraagformulier woningruil

### Gegevens aanvrager 1 (huurder van Waardwonen)

Naam, voorletter(s) : \_\_\_\_\_ m/v

Geboortedatum : \_\_\_\_\_

Straat : \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats : \_\_\_\_\_

Telefoonnummer : \_\_\_\_\_

E-mailadres : \_\_\_\_\_

Inschrijfnummer Entree\* : \_\_\_\_\_

\* indien u zich nog niet heeft geregistreerd als woningzoekende bij Entree ([www.entree.nu](http://www.entree.nu)), dient u zich eerst in te schrijven.

### Gegevens medeaanvrager (indien van toepassing)

Naam, voorletter(s) : \_\_\_\_\_ m/v

Geboortedatum : \_\_\_\_\_

Straat : \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats : \_\_\_\_\_

Telefoonnummer : \_\_\_\_\_

Totaal aantal personen waaruit het huishouden bestaat: \_\_\_\_ persoon/ personen

### Huishoudinkomen € \_\_\_\_\_ bruto per maand

Hiermee wordt bedoeld alle bruto maandinkomens bij elkaar opgeteld van **alle** personen van 18 jaar of ouder die meeverhuizen. Ter controle dient u kopieën van recente inkomensbewijzen van werkgever(s) en/ of uitkeringsinstantie(s) én jaaropgaven van **alle** meeverhuizende personen van 18 jaar of ouder bij te voegen.

### Gegevens huidige woning

Type woning : \_\_\_\_\_ (eengezinswoning, seniorenwoning etc.)

Aantal kamers : \_\_\_\_\_

Kale huurprijs: : € \_\_\_\_\_

### Reden van woningruil:

---

\_\_\_\_\_

Aldus naar waarheid ingevuld:

\_\_\_\_\_ (plaats), \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ (datum)

Handtekening(en)

\_\_\_\_\_

# Aanvraagformulier woningruil

## Gegevens aanvrager 2

Naam, voorletter(s) : \_\_\_\_\_ m/v

Geboortedatum : \_\_\_\_\_

Straat : \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats : \_\_\_\_\_

Telefoonnummer : \_\_\_\_\_

E-mailadres : \_\_\_\_\_

Inschrijfnummer Entree\* : \_\_\_\_\_

\* indien u zich nog niet heeft geregistreerd als woningzoekende bij Entree ([www.entree.nu](http://www.entree.nu)), dient u zich eerst in te schrijven.

## Gegevens medeaanvrager (indien van toepassing)

Naam, voorletter(s) : \_\_\_\_\_ m/v

Geboortedatum : \_\_\_\_\_

Straat : \_\_\_\_\_

Postcode en woonplaats : \_\_\_\_\_

Telefoonnummer : \_\_\_\_\_

Totaal aantal personen waaruit het huishouden bestaat: \_\_\_\_ persoon/ personen

## Huishoudinkomen € \_\_\_\_\_ bruto per maand

Hiermee wordt bedoeld alle bruto maandinkomens bij elkaar opgeteld van **alle** personen van 18 jaar of ouder die meeverhuizen. Ter controle dient u kopieën van recente inkomensbewijzen van werkgever(s) en/ of uitkeringsinstantie(s) én jaargaven van **alle** meeverhuizende personen van 18 jaar of ouder bij te voegen.

## Gegevens huidige woning

Type woning : \_\_\_\_\_ (eengezinswoning, seniorenwoning etc.)

Aantal kamers : \_\_\_\_\_

Kale huurprijs: : € \_\_\_\_\_

## Reden van woningruil:

---

Aldus naar waarheid ingevuld:

\_\_\_\_\_ (plaats), \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_ (datum)

Handtekening(en)

\_\_\_\_\_