

Van woning ruilen, hoe werkt dat?

U huurt een woning, maar wilt graag met iemand van woning ruilen. Kan dat? Ja, dat is mogelijk. Er komt wel het een en ander kijken bij het ruilen van een huurwoning. In deze informatiefolder geven wij u nuttige informatie voor een geslaagde woningruil.

Wanneer woningruil?

Er is sprake van woningruil als twee huurders van woning wisselen. Bij woningruil kan dus geen woning leeg overblijven. Het uitgangspunt is dat u de nieuwe woning betreft met de bedoeling er voor langere tijd te gaan wonen. Als één van de partijen al een andere woning dan de ruilwoning in het vooruitzicht heeft (bijvoorbeeld een koopwoning in aanbouw), is woningruil niet mogelijk.

Wie wil ruilen?

De kans dat u in uw familie- of kennissenkring een ruilpartner vindt, is betrekkelijk klein. Er zijn andere mogelijkheden om een ruilpartner te vinden:

- Plaats een advertentie in een dagblad of een huis-aan-huisblad.
- Laat Goed Wonen een advertentie in het woonmagazine plaatsen, een bewonersblad dat 2 x per jaar aan de eigen huurders van Goed Wonen verstrekt wordt.
- Laat bij Goed Wonen een advertentie ophangen in het wooninformatiecentrum.
- Plaats een advertentie via www.woonkeus-stedendriehoek.nl.

Het maakt niet uit wie de eigenaar van uw huidige woning is. Dit kan een corporatie of een particuliere verhuurder zijn. Het maakt ook niet uit of u wel of niet als woningzoekende staat ingeschreven. En ook de locatie is niet belangrijk: een woning in Groningen kan geruild worden met een woning in de gemeente Voorst. Wel moet er sprake zijn van een zwaarwegend belang om in de gemeente Voorst te komen wonen.

Ruilpartner gevonden?

Heeft u iemand gevonden met wie u wilt ruilen? Dan moet er schriftelijk toestemming worden gevraagd aan de eigenaar (verhuurder) van beide woningen

via een formulier dat beide ruilpartners moeten invullen. Bij de beoordeling van de aanvraag kijken wij naar de volgende zaken:

- Past de woningruil voor beide partijen binnen het woonruimteverdelingsbeleid?
- Zijn er bij de voorgestelde huurder problemen te verwachten wat betreft huurbetaling, gebruik van de woning of woongedrag?
- Is er sprake van "schijnruil"? Dat is het geval als één van beide partijen kort na de woningruil zijn woning opzegt. De ander komt op deze manier snel en handig aan een woning. Dit is niet toegestaan.

De vooropname

Goed Wonen komt bij woningruil in de woning voor een vooropname. Dit betekent dat de opzichter de woning komt inspecteren. Hierbij wordt ook uw ruilpartner uitgenodigd. We vertellen u hoe u de woning moet achterlaten en kijken welke werkzaamheden uitgevoerd moeten worden voordat de nieuwe huurder de woning kan betrekken. Ook beoordelen wij welke zaken en/of wijzigingen mogen blijven zitten en wat er eventueel door uw ruilpartner mag worden overgenomen. Gemaakte afspraken leggen wij schriftelijk vast in een rapport. U en uw ruilpartner ontvangen daarvan een kopie.

Mag uw ruilpartner zaken overnemen?

Tijdens de vooropname vertelt onze opzichter welke zaken en/of wijzigingen voor overname in aanmerking komen. Het is aan u om te bepalen welk bedrag u hiervoor vraagt. Een nieuwe huurder is nooit verplicht om iets over te nemen. Accepteert uw ruilpartner de zaken en/of wijzigingen, dan is het belangrijk dat hij daarvoor tekent. Hij wordt daarmee aansprakelijk voor de zaken die hij heeft overgenomen. Als uw ruilpartner geen overname wenst, moet u bepaalde zaken verwijderd of ongedaan maken.

Van woning ruilen, hoe werkt dat?

Uiteraard kunt u ook nog besluiten de ruil niet door te laten gaan. Dat geldt ook voor uw ruilpartner en de verhuurder van de desbetreffende woningen. Pas als beide ruilpartners en de verhuurders van de desbetreffende woningen akkoord zijn, dient de huur van de woning schriftelijk te worden opgezegd met inachtneming van één maand opzegtermijn en wordt de ruildatum vastgesteld. De ruildatum is tevens de datum waarop het huurcontract van de nieuwe woning wordt getekend en waarop de sleutels worden overgedragen.

Hoe moet de woning worden achtergelaten?

De vertrekkende huurder zorgt dat de woning schoon en leeg wordt overgedragen aan de nieuwe huurder zoals is afgesproken bij de vooropname. De vertrekkende huurder blijft tot de daadwerkelijke ruil en het tekenen van het huurcontract van de nieuwe huurder, verantwoordelijk voor de woning. De nieuwe huurder is altijd verantwoordelijk voor de overgenomen spullen.

Oplevering van uw nieuwe woning

Uw nieuwe woning wordt door Goed Wonen aan u opgeleverd. U mag nooit de sleutels aannemen van de vertrekkende huurder.

De nieuwe huurder

De ruil is definitief als de huurovereenkomst is getekend en de woningruil is geweest. Met de nieuwe huurder wordt een huurovereenkomst gesloten met de duur van minimaal één jaar.

Huurbetaling

U betaalt de huur tot en met de laatste huurdag. Heeft u ons gemachtigd de huur van uw rekening af te schrijven, dan zorgen wij ervoor dat dit wordt stopgezet. Wij zullen de automatische betaling of acceptgirokaart aanpassen, zodat u alleen dat deel

van de maandelijkse huur betaalt dat u werkelijk nog huurt. Of dit mogelijk is hangt wel af van het moment waarop wij uw huuropzegging ontvangen. Kan het niet, dan betalen wij u de teveel betaalde huur zo snel mogelijk na de eindopname terug.

Nog een paar tips

- De vertrekkende huurder betaalt de huur tot en met de laatste huurdag. Als u ons gemachtigd heeft om de huur van uw rekening te innen, zetten wij dat op tijd stop.
- Het doorgeven van het verhuisbericht aan de energie- en waterleidingbedrijven dient u zelf te doen. Het doorgeven van de standen van water en energie dient u ook zelf te doen. Denk aan de minimale opzeg/aanvraag termijn van drie weken.
- Het afsluiten van uw telefoonaansluiting dient u zelf te regelen. De TNT heeft een Post Verhuisservice, die uw post één, twee of drie maanden doorstuurt naar uw nieuwe adres.
- Heeft u huurtoeslag, geef uw wijzigingen dan door bij de Belastingdienst via telefoonnummer (0800) 0543.
- Binnen vijf dagen na de verhuizing moet u de verhuizing melden bij de afdeling Burgerzaken van de gemeente waarin uw nieuwe woning staat. Dit kan ook schriftelijk gebeuren. Vermeld dan wel uw naam, geboortedatum, oude en nieuwe adres, verhuisdatum en het aantal personen met wie u verhuist. Stuur ook een kopie van uw legitimatiebewijs mee.
- Denkt u verder ook aan het beëindigen en/of oversluiten van uw inboedelverzekering, het wijzigen van uw overige verzekeringen, studiebeurs etc.

Van woning ruilen, hoe werkt dat?

Wanneer u naar aanleiding van deze informatiefolder nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Woonservice van Goed Wonen op telefoonnummer (0571) 27 79 79. Wij zijn bereikbaar op werkdagen van 08.00 – 17.00 uur.

Woningstichting Goed Wonen
Bezoekadres:
Marktplein 110

Postbus 100
7390 AC TWELLO.
www.goedwonen-twello.nl
info@goedwonen-twello.nl

Aan de inhoud van deze folder kunt u geen rechten ontleen,
september 2011.