

Woningruil

Buiten het reageren op WoningNet is woningruil een manier om voor een andere woning in aanmerking te komen. Onder woningruil verstaan wij een afspraak tussen twee of meer huishoudens die zich, met toestemming van de verhuurder(s) en gemeente(n), in elkaars woningen vestigen. Waar moet u rekening mee houden?

Hoe vindt u een ander om mee te ruilen?

U zoekt zelf een andere partij om mee te ruilen. Wij bemiddelen hierin niet. U kunt bijvoorbeeld een oproep op internet doen, zoals via www.woningruil.nl. Meer informatie vindt u ook op de website van Woningnet www.woningnetgooienvechtstreek.nl (zie bij Uitleg en Een woning ruilen).

Voorwaarden

- U dient toestemming te vragen aan Dudok Wonen voor een woningruil. Ook uw ruilpartner moet toestemming vragen en krijgen van zijn verhuurder. Er mag pas worden geruild als alle betrokken partijen (verhuurders en eventueel gemeente(n) indien een huisvestingsvergunning is vereist) toestemming hebben verleend;
- Voordat een woningruil aangevraagd kan worden, moet men minimaal één jaar in de woning gewoond hebben;
- Gezien het door Dudok Wonen gevoerde huurbeleid en de daarbij geldende regelgeving, wordt de huurprijs van de ruilwoning aangepast. Immers de ruilkandidaten gaan met Dudok Wonen een nieuwe huurovereenkomst aan. Informatie over de nieuwe huurprijs kunnen wij u geven nadat we alle bijbehorende documenten hebben ontvangen. Wel kunt u van te voren een indicatieve richtprijs van Dudok Wonen krijgen;
- Het is van belang dat het inkomen en huishoudgrootte van de nieuwe huurder in verhouding staat tot de te betalen nieuwe huurprijs en grootte van de woning. Is dit niet het geval, dan wordt uw aanvraag helaas door ons afgewezen. Bij de beoordeling hiervan wordt uitgegaan van de inkomenseisen zoals die in de regio Gooi en Vechtstreek gehanteerd worden, waarbij de nieuwe huurprijs niet mag afwijken van het gevoerde huurbeleid van Dudok Wonen. Daarbij mag het gezamenlijk huishoudinkomen niet hoger zijn dan € 35.739,- (prijspeil 2016);
- Om het zwaarwegend belang van beide ruilpartners te toetsen is het belangrijk dat beide partijen gemotiveerd de reden van de ruil aangeven en waarom het voor hen niet mogelijk is om zelfstandig via de reguliere kanalen een geschikte woning te vinden. Voorbeelden voor een ruil kunnen zijn het dichter bij het werk willen wonen i.v.m. de druk op het gezinsleven, een grotere woning vanwege gezinsuitbreiding of medische redenen;

- De nieuwe huurder dient een verklaring van "correct huurderschap" van de huidige huurder te kunnen overhandigen. Hierbij wordt getoetst op onder meer huurachterstanden en woonoverlast;
- Het nieuwe huurcontract wordt minimaal aangegaan voor één jaar en kan tussentijds niet worden opgezegd;
- Woningruil kan niet plaatsvinden met een woning die nu leegstaat. Ook mag er na de ruil geen woning leeg blijven staan;
- Woningruil kan alleen plaatsvinden met iemand die een zelfstandige woning bewoont. Het is dus niet mogelijk om te ruilen met iemand die inwoont of op kamers woont;
- Wanneer een woning een bijzondere bestemming heeft (bijvoorbeeld een aan een handicap aangepaste woning, een seniorenwoning of een aanleunwoning), is de ruil alleen toegestaan, als de nieuwe huurder voor een dergelijke woning in aanmerking komt.

De aanvraag

Een aanvraag voor woningruil moet zowel bij ons als bij de verhuurder van de andere woning worden ingediend aan de hand van bijgevoegd aanvraagformulier. Dit formulier is ook op ons kantoor verkrijgbaar of telefonisch op te vragen.

Een aanvraag voor woningruil wordt uitsluitend in behandeling genomen nadat de aanvraagkosten à € 25,- zijn betaald. Beide aanvragers dienen deze € 25,- aan Dudok Wonen te voldoen (in totaal derhalve 2x € 25,-). Deze kosten worden niet terugbetaald als de woningruil niet wordt goedgekeurd of, om welke reden dan ook, niet doorgaat.

Bij het aanvraagformulier voor woningruil dienen naast het aanvraagformulier de volgende gegevens van uw ruilpartner te worden ingeleverd. Huurt u beiden van Dudok Wonen, dan ontvangen we graag onderstaande gegevens van u beiden.

1. Kopie van uw paspoort, rijbewijs of identiteitspas;
2. Recent uittreksel uit het bevolkingsregister (BRP) niet ouder dan drie maanden. Op dit uittreksel dient uw woonhistorie en gezinssamenstelling vermeld te staan;
3. Verklaring van 'correct huurderschap' van de huidige verhuurder.
4. Inkomensverklaring van uw verzamelinkomen (op te vragen bij de Belastingdienst via telefoonnummer 0800-0543 of printscreen/PDF via <https://mijn.overheid.nl>). U kunt ook uw definitieve aanslag inkomstenbelasting (en van uw partner) meenemen.

Let op:

A. Als uw huidige inkomen behoorlijk gedaald is ten opzichte van uw Inkomensverklaring en uw inkomen nu onder de inkomensgrens van € 35.739,- (prijspeil 2016) is komen te liggen, dient u dit aan te kunnen tonen. Zie in de bijlage een overzicht van de inkomensstukken die u dan mee moet nemen.

B. Indien uw gegevens niet bekend zijn bij de Belastingdienst dan dient u ook de hoogte van uw inkomen aan te kunnen tonen. Zie in de bijlage een overzicht van de inkomensstukken die u dan mee moet nemen.

5. Indien bij u van toepassing: eventuele zorgindicatie, bewijs van inschrijving onderwijsinstelling.

* Als blijkt dat er bij één van de partijen een huurachterstand is, kan door Dudok Wonen de aanvraag voor woningruil worden geweigerd. Een aanvraag wordt alleen in behandeling genomen, wanneer de huurachterstand voor de ruil is afbetaald.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag voor woningruil wordt beoordeeld op basis van de in deze folder gestelde voorwaarden. Redenen van afwijzing kunnen zijn dat de ruil het toewijzingsbeleid van Dudok Wonen (ernstig) doorkruist en de woning niet passend is bij het inkomen en huishoudgrootte van de ruilpartner, de nieuwe huurder onvoldoende financiële waarborg biedt om de huur te kunnen betalen, het zwaarwegend belang niet voldoende is aangetoond of aan andere voorwaarden niet wordt voldaan.

Inspectie van de woning

Bij woningruil wordt een afspraak gemaakt voor een inspectie van de woning. Bij deze inspectie wordt uw woning gecontroleerd door één van onze medewerkers. Hierbij wordt vastgesteld in welke staat u de woning overdraagt aan de nieuwe huurder. We adviseren de nieuwe huurder hier ook bij aanwezig te zijn. Want bij woningruil zal de nieuwe huurder, in onderling overleg met de huidige huurder, de woning overnemen met alle aangebrachte voorzieningen of wijzigingen. Eventuele vervanging of onderhoud van overgenomen zaken zijn voor rekening van de nieuwe huurder.

Huurcontract en sleutels

Met het tekenen van de huurovereenkomst, ontvangt de nieuwe huurder automatisch een huisvestingsvergunning voor het nieuwe adres. Zodra de nieuwe huurovereenkomst is ondertekend, kunnen beide partijen, in onderling overleg, de sleutels aan elkaar overdragen. Dudok Wonen speelt hierbij geen rol en is niet verantwoordelijk voor een incorrecte overdracht of niet nagekomen afspraken.

Bijlage

Aan te leveren inkomensgegevens anders dan Inkomensverklaring

A. Indien uw huidige inkomen behoorlijk gedaald is ten opzichte van uw Inkomensverklaring en uw inkomen nu onder de inkomensgrens van € 35.739,- is komen te liggen.

B. Indien uw gegevens niet bekend zijn bij de Belastingdienst.

U dient afhankelijk van de aard van uw inkomen alle relevante stukken uit onderstaand overzicht voor alle meeverhuizende personen (met uitzondering van eigen kinderen) aan ons te overhandigen. Let op, meerdere inkomstenbronnen zijn mogelijk.

Type inkomen	Aan te leveren stukken
Inkomen uit huidige dienstbetrekking	<ul style="list-style-type: none">- Eén recente salarisstrook van alle meerderjarige meeverhuizende personen (met uitzondering van de eigen kinderen).- Jaaropgaves van alle meerderjarige meeverhuizende personen (met uitzondering van de eigen kinderen).
Inkomen uit pensioen	<ul style="list-style-type: none">- Pensioenoverzicht vorig kalenderjaar en een recent overzicht van uw maanduitkering. Dit mag eventueel een bankafschrift zijn.
Inkomen uit periodieke uitkeringen (ziektewet, werkloosheidswet, AOW, WAO, Wajong)	<ul style="list-style-type: none">- Een jaaropgave vorig kalenderjaar en een recent overzicht van uw bruto maanduitkering. Dit mag eventueel een bankafschrift zijn.
Inkomen uit eigen bedrijf	<ul style="list-style-type: none">- Een accountantsverklaring, fiscale aangifte vorig boekjaar en fiscale schatting lopend boekjaar. Hieruit moeten wij kunnen opmaken het gemiddelde bruto maandinkomen en de inkomensgegevens van het vorige kalenderjaar.
Inkomen uit vermogen, indien dit niet op het IB-60 formulier staat vermeld of ten opzichte hiervan is gewijzigd	<ul style="list-style-type: none">- Een overzicht van inkomsten uit aandelen, opties of winstbewijzen.- Een bank- of giroafschrift van spaarrekeningen.- Overzichten periodieke uitkeringen (zoals uitkeringen van een lijfrente, alimentatiebetalingen/-ontvangsten).

AANVRAAG WONINGRUIJ

	Kandidaat A	Kandidaat B
Huidige adres		
Postcode		
Woonplaats		
Telefoonnummer		
Email adres		
Hoofdbewoner		
Geboortedatum		
Medebewoner		
Geboortedatum		
Aantal kinderen		
Geboortedatum		
Type huidige woning **		
Aantal kamers	Woonkamer : Slaapkamers :	Woonkamer : Slaapkamers :
Zolder	Ja/nee *	Ja/nee *
Centrale verwarming	Ja/nee *	Ja/nee *
Huidige huurprijs	Netto huur : €	Netto huur : €
	Servicekosten : €	Servicekosten : €
	Bruto huur : €	Bruto huur : €
Eigenaar/verhuurder		
Adres		
Postcode/woonplaats		
Telefoonnummer		
Huidig bruto maandinkomen	€	€
Verzamelinkomen	€	€

* doorhalen wat niet van toepassing is.

** eengezinswoning of maisonnette of flat+verdieping of anders.

	Kandidaat A	Kandidaat B
Reden* woningruil en wat is gedaan om een geschikte woning te vinden?		

* Redenen voor een aanvraag van woningruil zijn het dichterbij het werk willen wonen i.v.m. de druk op het gezinsleven, een grotere woning vanwege gezinsuitbreiding of medische redenen.