

# Ruilen van huurwoning

## Woningruil, hoe werkt dat?



Als u graag een andere woning wilt, kunt u reageren op huurwoningen via WoningNet. Een andere mogelijkheid om aan een nieuwe woning te komen, is woningruil. U betreft de woning van een ander en die bewoner verhuist naar uw 'oude' woning. Het ruilen van woningen tussen drie bewoners of meer is ook mogelijk. In deze brochure leest u hoe woningruil in zijn werk gaat.

### Woningruilpartner vinden

Er zijn diverse manieren om iemand te vinden met wie u van huurwoning kunt ruilen. Misschien kent u iemand in uw familie- of vriendenkring of via uw werk die graag met u wil ruilen. U kunt ook via internet zoeken naar een woningruilpartner.

[huisjehuisje.nl](https://huisjehuisje.nl)

De makkelijkste manier is via de gratis app huisjehuisje die u kunt downloaden. Meer informatie vindt u op [huisjehuisje.nl](https://huisjehuisje.nl)

# Woningruil aanvragen

Heeft u een ruilpartner gevonden en voldoet u beiden aan de voorwaarden (zie verderop in deze folder), dan vult u beiden een aanvraagformulier in. De formulieren met de bijlagen stuurt u naar Bo-Ex. Dit kan per post of per mail. Als de ruilpartner bij een andere woningcorporatie huurt, vraag dan ook daar de woningruil aan.

Nadat wij de aanvraag hebben ontvangen, nemen wij uw verzoek in behandeling. Wij controleren aan de hand van de inkomensgegevens en huishoudsamenstelling of de ruilpartner in aanmerking komt voor de woning. Als de ruilkandidaat voldoet aan de voorwaarden en ook de eventuele andere verhuurder is akkoord met de woningruil, dan vindt er een voorcontrole plaats in de woning. Vervolgens maken we een afspraak voor een aanbiedingsgesprek met de ruilkandidaat. Als er dan verder geen bijzonderheden zijn, kan de afspraak voor de ondertekening van de huurdersovereenkomst gemaakt worden. Deze datum bepalen we samen met uw ruilpartner en de andere verhuurder. Op de dag dat u de huurovereenkomst heeft ondertekend, kan de ruil daadwerkelijk plaatsvinden.

**Het nieuwe huurcontract wordt afgesloten voor de minimale periode van één jaar. Daarna wordt het automatisch omgezet naar onbepaalde tijd.**

Goed om te weten: het regelen van de woningruil duurt ongeveer zes weken, vanaf het moment dat wij uw aanvraagformulier hebben ontvangen. De behandeling van de aanvraag kost u niets. Pas wanneer u de huurovereenkomst bij Bo-Ex tekent, berekenen wij de normale verhuurkosten van 80 euro (prijspeil 2017) (en eventueel de kosten van naamplaatjes van 10 euro per stuk).



## Controle van de woning vooraf

Voordat de ruil plaatsvindt, controleert u samen met onze opzichter de staat van uw huidige woning. Wij raden aan om de ruilpartner hierbij uit te nodigen. De opzichter bespreekt met u hoe u de woning moet achterlaten. Op een mutatieformulier noteert hij alle zaken die u voor het verlaten van de woning moet herstellen of verwijderen. U en de opzichter ondertekenen dit formulier. U ontvangt hiervan een kopie, inclusief een schatting van de kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden. Wijzigingen die worden overgenomen noteert u op het overnameformulier. Dit formulier wordt door u en de ruilkandidaat ondertekend. De ruil kan pas doorgaan wanneer er overeenstemming is over de overnames.

## Huurbetaling

De huur van uw oude woning eindigt in veel gevallen niet aan het einde van de kalendermaand. Dit betekent dat u deze laatste huurmaand in eerste instantie volledig betaalt, terwijl u misschien niet de hele maand in de woning heeft gewoond. De te veel betaalde huur verrekenen wij met u na de oplevering van uw woning. Binnen een maand na het moment waarop de huur van uw oude woning is beëindigd, sturen wij u een eindafrekening voor de huur. De afrekening van eventuele servicekosten vindt tegelijk plaats met de afrekening voor alle andere bewoners van het wooncomplex. Dit is jaarlijks in juni.

# Voorwaarden woningruil

Iedere huurder van Bo-Ex die een zelfstandige woonruimte bewoont, kan een aanvraag voor woningruil indienen. Woningruil is dus mogelijk tussen zelfstandige woningen, ook als uw woningruilpartner huurt bij een andere woningcorporatie.

## Woningruil is niet mogelijk als:

- 1) U in een woning woont die geschikt is voor minder-validen.
- 2) U wilt ruilen met iemand die in een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld een kamer) woont.
- 3) U wilt ruilen met een huurwoning van een particuliere eigenaar.



# Voorwaarden woningruil (vervolg van pag. 6)

Voor het ruilen van een woning gelden verder de volgende voorwaarden:

- de woning moet passend zijn. Dat wil zeggen dat de huurprijs moet passen bij uw inkomen en dat de woning qua grootte geschikt moet zijn voor uw woonsituatie (alleenstaand, samenwonend of een gezin). **Let op: bij woningruil wordt de huurprijs van een woning opnieuw vastgesteld.** De huurprijs voor de nieuwe huurder kan hoger worden! Om teleurstelling bij uw ruilpartner te voorkomen, adviseren wij u vooraf bij ons na te vragen wat de nieuwe huurprijs wordt;
- in Utrecht is een huisvestingsverordening van toepassing. Dit betekent dat u bij woningruil een huisvestingsvergunning nodig heeft van de gemeente. Bo-Ex toetst of u hiervoor in aanmerking komt;
- de ruilpartners moeten ingeschreven staan bij WoningNet;
- u en uw ruilpartner mogen geen huurachterstand hebben of hebben gehad in de 12 maanden voorafgaand aan de aanvraag. Was er in de afgelopen twee jaar sprake van woonoverlast? Ook dan geeft Bo-Ex geen toestemming. Om aan te tonen dat er geen sprake is van huurachterstand of woonoverlast moet uw ruilkandidaat een verhuurdersverklaring inleveren. Deze stuurt u mee met de aanvraag.
- u kunt een aanvraag indienen minimaal zes maanden nadat uw huurcontract is ingegaan.
- De minimale huurperiode is 1 jaar. Daarna wordt de huurperiode omgezet naar onbepaalde tijd.

Voldoet u aan bovenstaande voorwaarden? Dan kunt u een aanvraag indienen. Omdat Bo-Ex ook naar andere factoren kijkt, wil dit niet zeggen dat u automatisch toestemming krijgt voor woningruil.

# Vragen?

Misschien heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen. U kunt ons daarover mailen op [klantenservice@boex.nl](mailto:klantenservice@boex.nl). Tijdens kantooruren kunt u de Klantenservice van Bo-Ex ook bellen: 030 – 282 78 88 (keuze 2).

<b>Mijn Bo-Ex</b>	<a href="http://mijn.boex.nl">mijn.boex.nl</a>
<b>Website</b>	<a href="http://www.boex.nl">www.boex.nl</a>
<b>E-mail</b>	<a href="mailto:klantenservice@boex.nl">klantenservice@boex.nl</a>
<b>Telefoon</b>	030 – 282 78 88
<b>Bezoekadres</b>	J. C. Maylaan 18, Utrecht
<b>Postadres</b>	Postbus 3151, 3502 GD Utrecht