

Aan Dunavie,
t.a.v. mevr. L. Wijnsma,
Postbus 3061,
2220 CB Katwijk (Z-H)

Betreft: Ongevraagd advies van de SHD over onderlinge woningruil.

Katwijk, 3 mei 2017

Geachte mevrouw Wijnsma, beste Lia,

Naar aanleiding van ons laatste B.O.T.-gesprek (Benen Op Tafel) om elkaar met een bepaalde frequentie bij te praten over lopende of mogelijk ook komende ontwikkelingen in het Katwijkse huurdersland heb ik namens het dagelijks bestuur van de Stichting Huurdersbelangen 'de Duinstreek' (SHD) één punt benoemd waar ik in dit schrijven verder een toelichting op wil geven.

Het betreft de mogelijkheid van huurders van woningcorporatie Dunavie om onderling van woning te ruilen. Het kan dan gaan om het onderling ruilen, maar ook een driehoeks-ruil zou tot de mogelijkheden moeten kunnen behoren. Daarbij is de rol van Dunavie wezenlijk anders dan die bij de huidige procedures als een huurwoning door een vertrek leeg komt te staan. Maar voor de duidelijkheid, ook bij een onderlinge woningruil blijft er een duidelijke controlerende rol voor vertegenwoordigers van deze corporatie. De verhuurder zal als eigenaar van de huurwoningen natuurlijk al dan niet toestemming moeten geven voor deze woningruil.

In dit ongevraagd advies van de SHD aan Dunavie ga ik namens het bestuur in op de achtergronden en motivatie voor de gewenste onderlinge woningruil door Dunavie-huurders. Ik beschrijf dus niet in ons advies het ruilen van woning tussen een Dunaviehuurder en een huurder van een andere woningcorporatie. Dan komen weer zaken aan de orde als een huisvestingsvergunning waar ook de gemeente Katwijk een duidelijke rol heeft in de te nemen stappen bij een woningruil.

Is onze vraag als SHD met dit ongevraagd advies uniek? Nee, absoluut niet maar we willen graag een reactie van Dunavie, in gesprek met Dunavie over hoe deze organisatie aankijkt tegen dit persoonlijke maatwerk. Als huurdersorganisatie hebben we als dagelijks bestuur de afgelopen jaren diverse keren de vraag van huurders gehad of zo'n woningruil mogelijk zou kunnen zijn. In den lande zijn er al woningcorporaties die er een beleid op hebben uitgezet.

Motieven voor een mogelijke woningruil?

- Het vinden van een passende andere huurwoning valt niet altijd mee. Men wil in een bepaalde wijk, buurtje of straat wonen om uiteenlopende redenen.
- Motieven voor een woningruil kunnen ook zijn: het dichterbij het werk willen wonen, waardoor het gezinsleven minder wordt ontwricht; dichterbij de familie willen wonen, bijvoorbeeld in verband met heimwee naar de kinderen; naar een grotere woning willen verhuizen in verband met gezinsuitbreiding (of juist een kleinere woning waar alles gelijkvloers is): een belang van medische aard (gezondheidsredenen) of een te vervullen mantelzorgrol voor een familielid.

Welke stappen zijn er om te komen tot onderlinge woningruil?

- Schriftelijk de verhuurder om toestemming vragen voor de woningruil.
- Wordt er een nieuw huurcontract afgesloten? Of wordt de bestaande huurovereenkomst door de nieuwe huurder voortgezet? Alle rechten en plichten uit het bestaande huurcontract gaan dan over op degene die het contract voortzet. Dat betekent bijvoorbeeld dat de nieuwe huurder de door de ruilpartner in de woning aangebrachte veranderingen overneemt en aansprakelijk is voor het herstel van die veranderingen aan het einde van de huurperiode. Bij voortzetting van het huurcontract blijft de bestaande huurprijs van kracht. Maar bij mijn weten komt deze wijze van woningruil bij Dunavie niet voor.
- Een verhuurder is niet verplicht aan woningruil mee te werken. De reden waarom een verhuurder geen toestemming voor de ruil geeft kan bijvoorbeeld zijn dat de woningruil zijn woningtoewijzingsbeleid doorkruist of dat de ruilpartner onvoldoende financiële waarborg biedt om zijn verplichtingen te kunnen nakomen (de huur te betalen). Soms wil de verhuurder alleen toestemming verlenen onder bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld dat ruilpartner een veel hogere huurprijs gaat betalen.
- Wil een verhuurder niet meewerken aan woningruil? Dan kan de huurder de woningruil toch afdwingen door naar de kantonrechter te stappen. De kantonrechter bekijkt of de huurders belang hebben bij de woningruil. En of de ruilpartner de financiële verplichtingen kan nakomen. Twijfelt de huurder of het zinvol is om naar de rechter te stappen? Dan kunt deze zich laten adviseren door het Juridisch Loket.

Reacties en gestelde voorwaarden van verhuurders op een voorgestelde woningruil


- Verhuurders zitten vaak niet te wachten op huurders die een woningruil voorstellen. De huurprijs van de woning kan in dat geval niet verhoogd worden zoals dat wel kan bij een normaal vertrek van een huurder.
- De woningruiler neemt de huurovereenkomst van de vertrekkende huurder over en treedt feitelijk voor deze vertrekkende huurder in de plaats. Het woningruilartikel in de wet, 7:270 BW, is feitelijk een beperking van de contractsvrijheid voor een verhuurder. De verhuurder moet, of hij nu wil of niet, instemmen als aan de voorwaarden van 7:270 BW wordt voldaan.
- Een voorwaarde, is dat de voorgestelde huurder ook genoeg inkomen moet hebben voor betaling van de huurpenningen. Ook dat levert meestal geen problemen op gezien het feit dat huurtoeslag kan worden aangevraagd.
- De belangrijkste voorwaarde geldt echter voor de vertrekkende huurder. Deze moet aantonen dat hij een zwaarwichtig belang heeft bij de woningruil. Als aan alle bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, kan de verhuurder het verzoek tot woningruil niet weigeren.

- Dat de voorgestelde nieuwe huurder ook belang heeft bij de woningruil is uiteraard vaak het geval. In de belangenafweging in de zaak van de huurder die aan zijn verhuurder een woningruil voorstelt, speelt dit echter geen rol.

Lia, het bestuur van de SHD legt Dunavie met dit ongevraagd advies de vraag voor om te onderzoeken wat de mogelijkheden voor onderlinge woningruil (zonder huurverhoging/harmonisatie) tussen Dunaviehuurders zijn?
Het bestuur van de SHD adviseert positief in deze, uitgaande van het maatwerk dat je hiermee kan realiseren in de wetenschap dat het jaarlijks zeker niet over grote aantallen verzoeken zal gaan.

Zijn er nog vragen van jullie kant, laat het ons maar weten. Ik laat het aan jou / jullie over of jullie schriftelijk willen reageren op ons ongevraagde advies of dat jij / jullie deze brief willen benutten voor een gesprek over onze wens. Lia, altijd bereid tot een mondelinge toelichting verblijf ik met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de
Stichting Huurdersbelangen 'de Duinstreek',

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cees Oostindie', is written over a faint, large, light blue oval watermark.

Cees Oostindie,
06 – 50569939
ceesoostindie@shdeduinstreek.nl