



Handleiding Woonvereniging

Gemengd wonen

Let op:
We hebben ons best gedaan om te zorgen dat alle informatie in dit boekje klopt. Toch kunnen er soms dingen veranderen.

Read this text in another language
Translate it with your smartphone:



Open the Google Translate app



Press on the camera icon in the app



Take a photo and you will see the translation

Download the Google Translate app:



Get it on the App Store





Get it on Google Play





Inhoud

1. Wonen in een woongemeenschap	5
2. Het bestuur van een woonvereniging	6
3. Wat regelt een woonvereniging?	8
4. Een woonvereniging opstarten	10
5. Contributie	11
6. Algemene Ledenvergadering (ALV)	12
7. Nieuwe bewoners (toelatingsproces)	14
8. Met wie werkt het bestuur samen?	16
9. Tot slot	18



1. Wonen in een woongemeenschap

In een woongemeenschap woont u in uw eigen woning, maar u kent ook uw burens. U doet soms iets samen. Dat kan helpen tegen eenzaamheid en maakt het wonen prettiger. De woonvereniging is de manier om een actieve woongemeenschap te regelen.

Wat is een woonvereniging?

- ▶ Een woonvereniging is een officiële bewonersvereniging van uw woongebouw.
- ▶ Alle bewoners zijn automatisch lid en betalen contributie.
- ▶ De woonvereniging organiseert bijvoorbeeld kennismakingen en activiteiten, en deelt nieuws met bewoners.
- ▶ De woonvereniging staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KVK). Dat is het register van bedrijven en verenigingen.

Wanneer is een gemengd wonen-project ook een woongroep?

- ▶ Een woongroep is een groep bewoners die bewust samen in één gebouw woont.
- ▶ Sommige gemengd wonen-projecten zijn ook bij de gemeente benoemd als 'woongroep'. In dat geval hebben de bewoners coöptatierecht. Dat wil zeggen dat zij kunnen meepraten over wie de nieuwe bewoner wordt van een leeggekomen woning.
- ▶ De afspraken over hoe de toewijzing van woningen met coöptatie gaat, kunnen verschillen per project.

Wat is gemengd wonen?

- Bij gemengd wonen leven mensen met verschillende achtergronden in hetzelfde gebouw. Wat zij gemeen hebben: ze willen een goede buur zijn en contact hebben met anderen.
- ▶ Sommige bewoners hebben extra ondersteuning nodig, bijvoorbeeld door eerdere dakloosheid, een beperking, verslaving, psychische kwetsbaarheid of omdat zij nieuw zijn in Nederland.
 - ▶ Deze bewoners krijgen soms begeleiding van een professional, vooral in het begin.
 - ▶ Contact met burens helpt om een sociaal netwerk op te bouwen.
 - ▶ Portaal werkt samen met zorgorganisaties, de gemeente en andere partners, zodat het prettig wonen is voor iedereen.

Ontmoetingsruimte

Veel woonverenigingen hebben een ontmoetingsruimte. Dat is een plek in het gebouw die bewoners samen kunnen gebruiken, bijvoorbeeld om koffie en thee te drinken, te vergaderen of een spelletjesavond te houden.

Goed om te weten

Niet elke woonvereniging is ook een woongroep. Maar elke woongroep heeft wél een woonvereniging.

2. Het bestuur van een woonvereniging

Elke woonvereniging heeft een bestuur. Dat is verplicht. Het bestuur regelt praktische zaken en houdt contact met bewoners en met Portaal.

Rollen in het bestuur

- **Voorzitter:** leidt de vergadering en houdt overzicht.
- **Secretaris:** regelt de administratie en schrijft de notulen (verslag) van vergaderingen.
- **Penningmeester:** beheert het geld en maakt de begroting en jaarrekening.
- **Algemeen bestuurslid:** helpt mee waar nodig (taken spreekt u samen af).

Taken van het bestuur

- Zorgen dat er geld is voor activiteiten en spullen die bewoners samenbrengen.
- Commissies helpen met starten (bijvoorbeeld activiteitencommissie).
- Bewoners vertegenwoordigen in gesprekken met Portaal of andere organisaties.
- Veel voorkomende meldingen of klachten bundelen en bespreken met Portaal.
- Regelen van verplichte administratie van de woonvereniging.

Wat het bestuur niet hoeft te doen

- Het bestuur hoeft niet zelf alle activiteiten te organiseren (dat kan een commissie doen).
- Het bestuur beslist niet alleen wat commissies mogen doen. Belangrijke besluiten nemen jullie samen in de Algemene Ledenvergadering (ALV).
- Het bestuur hoeft geen persoonlijke klachten of vragen van één bewoner door te geven aan Portaal. Bewoners kunnen dit zelf melden.

Het is fijn als bewoners bij het bestuur terecht kunnen. Maar het bestuur hoeft niet alles op te lossen. Maak daarom duidelijke afspraken: wat doen jullie wél en wat niet? Zo blijft het overzichtelijk en leuk.

Tip

Kies een oneven aantal bestuursleden (bijvoorbeeld 3 of 5). Dan is stemmen makkelijker, omdat er dan altijd een meerderheid bij een stemming is.

Vragen

U kunt altijd overleggen met de sociaal beheerder of gebiedsregisseur van Portaal.



3. Wat regelt een woonvereniging?

Een woonvereniging is een officiële vereniging. Daarom zijn er een aantal dingen die u moet regelen. Het bestuur is daarvoor verantwoordelijk. Hieronder leggen we het stap voor stap uit.

Belangrijke woorden (uitleg)

- **Statuten:** de regels van de woonvereniging.
- **KVK:** Kamer van Koophandel. Daar staat de woonvereniging officieel geregistreerd.
- **UBO-registratie:** registratie bij de KVK van wie namens de woonvereniging geldzaken mag regelen. UBO is de afkorting van 'Ultimate Beneficial Owners' wat staat voor de uiteindelijke belanghebbenden.
- **Begroting:** plan voor inkomsten en uitgaven van het komende jaar.
- **Jaarrekening:** overzicht van inkomsten en uitgaven van het afgelopen jaar.

Oprichting en registratie

1. De woonvereniging krijgt een akte van oprichting via een notaris. In de akte staan de statuten.
2. De woonvereniging wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KVK). Als bestuursleden veranderen, moet u dit doorgeven aan de KVK.
3. Bij de KVK regelt u met de UBO-registratie wie de betalingen mag doen.
4. De woonvereniging opent een zakelijke bankrekening. Als er een nieuw bestuurslid is, moet u dit doorgeven aan de bank.

Commissies

- Commissies zijn groepjes bewoners die een taak oppakken. Sommige commissies zijn verplicht, andere niet.
- **Kascommissie (verplicht):** controleert de administratie en kijkt of uitgaven kloppen.
 - **Toelatings- of welkomstcommissie (alleen bij een woongroep):** spreekt met kandidaten voor een woning.
 - **Andere commissies:** denk aan activiteiten, groen, bar, welkom of communicatie.



Algemene Ledenvergadering (ALV)

In de Algemene Ledenvergadering (ALV) komen alle leden bij elkaar om belangrijke besluiten te nemen. U organiseert deze vergadering 1 of 2 keer per jaar, afhankelijk van wat er in de statuten staat. In de ALV bespreekt u onder andere de begroting en de jaarrekening.

Begroting en verantwoording

- Maak elk jaar een begroting voor het nieuwe jaar.
- Maak na afloop van het jaar een jaarverslag en jaarrekening.
- De kascommissie controleert eerst. Daarna bespreekt u dit met de leden in de ALV.
- De penningmeester stuurt het jaarverslag en de jaarrekening ook naar Portaal.

Leden (ledenbestand)

- Nieuwe bewoners hoeven zich niet aan te melden: zij zijn automatisch lid.
- Per huishouden is meestal één persoon officieel lid (de hoofdhuurder). Die persoon heeft stemrecht.
- Alle bewoners kunnen meedoen met activiteiten en commissies.
- Het bestuur kan wijzigingen in bewoners opvragen bij hun contactpersoon van Portaal.

Afspraken met Portaal

Portaal en de woonvereniging maken samen afspraken. Deze afspraken staan in een contract: de samenwerkingsovereenkomst. Dit gaat over:

- hoe nieuwe bewoners worden gekozen (bij een woongroep)
- gebruik van gezamenlijke ruimtes
- geld en contributie
- privacy (zorgvuldig omgaan met gegevens)

Is er een ontmoetingsruimte of een gezamenlijke tuin? Dan maken Portaal en de woonvereniging ook afspraken over het gebruik. Soms gebruiken ook andere partijen de ruimte. Spreek daarom duidelijke regels af, en zet die op papier.





4. Een woonvereniging opstarten

De eerste bewoners in een nieuw gebouw starten vaak de woonvereniging. Daarbij kan een community coach helpen. Dat is iemand die bewoners tijdelijk ondersteunt om samen een fijne gemeenschap te maken.

Stappenplan

1. Vorm een **opstartbestuur** (tijdelijk bestuur). Dit voorlopige bestuur zet met de hulp van Portaal en/of de communitycoach de woonvereniging formeel op. Bestuursleden kunnen later nog wisselen.
2. Maak samen met Portaal een eerste versie van de **statuten**.
3. Laat een notaris de statuten controleren en de woonvereniging inschrijven bij de **KVK** (en UBO-registratie).
4. Maak samen met Portaal een **samenwerkingsovereenkomst**.

5. Vraag bewoners zich aan te melden voor het definitieve bestuur. Dit gebeurt in aanloop naar de eerste ledenvergadering. Leden van het opstartbestuur kunnen zich ook verkiesbaar stellen.
6. Maak een eenvoudige **begroting**. Pas na het eerste jaar werkt het definitieve bestuur de begroting verder uit. Houd in de eerste begroting alvast ruimte voor toekomstige initiatieven.
7. Organiseer de eerste algemene ledenvergadering: bewoners stemmen over het bestuur en de begroting.

- Stuur alle bewoners vooraf een agenda, de verkiesbare bestuurskandidaten, de begroting en ter informatie ook de statuten en de samenwerkingsovereenkomst. Belangrijk: **vier deze mijlpaal** en maak er een gezellige bijeenkomst van!
8. Geef veranderingen in bestuursleden door bij de KVK/UBO als dat nodig is.
 9. Open een **zakelijke bankrekening** en regel de contributie.
 10. Teken de overeenkomsten (samenwerkingsovereenkomst en afspraken over de ontmoetingsruimte).

5. Contributie

Bewoners betalen contributie aan de woonvereniging. Met dat geld kan de woonvereniging activiteiten organiseren of spullen kopen voor gezamenlijk gebruik.

Goed om te weten

- Bewoners betalen contributie per huishouden (niet per persoon).
- Bewoners betalen de contributie meestal tegelijk met de huur en servicekosten.
- Portaal ontvangt de contributie en betaalt die daarna uit aan de woonvereniging.
- U bespreekt elk jaar de begroting en jaarrekening in de ALV.

Stappen om de contributie te krijgen

1. Open een zakelijke bankrekening. Portaal kan pas uitbetalen als de rekening er is. Lukt dit nog niet? Bespreek een tijdelijke oplossing met Portaal.
2. Stuur een kopie bankafschrift naar Portaal, samen met het bewijs van inschrijving bij de KVK. Zo kan Portaal zien dat de rekening op naam staat van de woonvereniging.
3. U hoeft geen facturen te sturen. Portaal maakt elk kwartaal het

ontvangen contributiebedrag over naar de woonvereniging. Alleen de daadwerkelijk betaalde contributie wordt overgemaakt. Dit bedrag wordt tegelijk geïnd samen met de huur en servicekosten. Het kan zijn dat de eerste betaling over meerdere kwartalen gaat, omdat het even heeft geduurd om de bankrekening te openen.

4. Stuur elk jaar de notulen van de ALV en de goedgekeurde begroting en jaarrekening naar Portaal. Doe dit uiterlijk in juli. Zonder deze documenten kan de betaling later worden tegengehouden.





6. Algemene Ledenvergadering (ALV)

De woonvereniging is verplicht om minimaal 1 keer per jaar een algemene ledenvergadering (ALV) te houden. Dat mag ook vaker. In de statuten staat het minimale aantal ALV's. Meestal is dat 2 keer per jaar. Deze vergadering is voor alle leden. In de ALV neemt u samen belangrijke besluiten, bijvoorbeeld over de begroting en de jaarrekening.

Stappenplan: voor, tijdens en na de ALV

Voor de ALV

- Kies datum, tijd en locatie.
- Stuur een uitnodiging met: agenda, welke besluiten er zijn, begroting en jaarrekening, bijlagen en het verslag van de vorige ALV.
- Regel wie de vergadering leidt (voorzitter) en wie het verslag schrijft (notulist).

Tip

Sommige verenigingen werken met een soort pre-ALV. Dat is een moment, (bijvoorbeeld een week van tevoren) waarbij iedereen rustig de stukken kan inkijken, vragen kan stellen en daarover in gesprek gaan. Zo worden ingewikkelde discussies tijdens de echte ALV voorkomen en zal deze een stuk gezelliger zijn omdat de uitleg al is gegeven en de leden niet ieders individuele vragen hoeven aan te horen. Het wordt dan meer een feestelijk 'afhamer moment'.

Tijdens de ALV

- Open de vergadering.
- Heet iedereen welkom.
- Controleer of er genoeg leden aanwezig zijn om te mogen stemmen. In de statuten staat hoeveel dat er minimaal moeten zijn.
- Bespreek de agenda en het verslag van de vorige ALV en laat dit goedkeuren.
- Bespreek de punten één voor één. Geef ruimte voor vragen, maar let op de tijd.
- Stem over belangrijke voorstellen (bijvoorbeeld hand opsteken of digitaal).
- Schrijf de besluiten en afspraken op in de notulen.

Na de ALV

- Stuur de notulen naar alle leden (liefst binnen 2 weken).
- Voer de afspraken uit en verdeel de acties.

"Maak de ALV gezellig"

Tips

- Maak de ALV gezellig. Zorg voor drinken en iets lekkers of een kleine activiteit.
- Ga over onderwerpen die tijdens de vergadering besproken worden op een laagdrempelige manier in gesprek met bewoners.
- Ga als bestuur niet op een podium zitten, dat zorgt voor afstand.
- Laat de commissies zo veel mogelijk zelf aan het woord.
- Wees niet teleurgesteld als maar weinig mensen komen. De ervaring is nu eenmaal dat veel bewoners liever tijd maken voor een leuke activiteit dan een vergadering.

7. Nieuwe bewoners (toelatingsproces)

Is uw woonvereniging ook een woongroep? Dan is er vaak een toelatingscommissie (of welkomstcommissie). Deze commissie spreekt met kandidaten voor woningen die vrijkomen.

Zo werkt het

Het proces kan verschillen per project, maar gaat meestal als volgt:

1. Portaal zet de woning op DĀK (het platform waar woningzoekenden reageren).
2. Daarna stuurt Portaal een aantal kandidaten door naar de toelatingscommissie.
3. De commissie voert gesprekken met kandidaten, volgens een vaste vragenlijst. In het begin zal een medewerker (meestal de sociaal beheerder) van Portaal aansluiten.

4. De commissie stuurt het resultaat van de gesprekken met toelichting naar Portaal.
5. Portaal wijst de woning toe volgens de regels van DĀK, hierbij is meestal ook de positie op basis van wachttijd van belang (bijvoorbeeld op volgorde van reactie/positie).

De sociaal beheerder en verhuurconsulent van Portaal maken met de toelatingscommissie afspraken over hoe het stappenplan in uw project precies gaat.

Belangrijke afspraken

- Voer een gesprek altijd met minimaal twee bewoners (naast de kandidaat).
- Kent iemand uit de commissie de kandidaat persoonlijk? Laat dan een ander commissielid het gesprek voeren.
- Portaal kan in sommige situaties een woning direct toewijzen. Dit staat in de samenwerkingsovereenkomst, bijvoorbeeld voor huisvesting van aandachtsgroepen.





8. Met wie werkt het bestuur samen?

Het bestuur werkt samen met verschillende mensen en organisaties. Hieronder staat wie wat doet.

Wie het aanspreekpunt is binnen een complex, verschilt per locatie. In de meeste gevallen zijn er een beheerder en een sociaal beheerder aanwezig. Zij kunnen bewoners helpen met vragen over het complex en de leefomgeving.

Beheerder leefomgeving (Portaal)

Deze persoon helpt mee om de woonomgeving schoon, netjes en veilig te houden. Dit is samen met de sociaal beheerder het eerste aanspreekpunt. Zij kunnen helpen bij projecten in de wijk.

Sociaal beheerder (Portaal)

De sociaal beheerder is contactpersoon voor het bestuur en houdt zich bezig met alles wat met huurders te maken heeft. Denk aan zorg, overlast en incasso. Meestal komt de sociaal beheerder in beeld als het even niet zo goed gaat: bijvoorbeeld wanneer iemand de huur niet kan betalen, of wanneer burens ruzie hebben met elkaar en overlast veroorzaken. De sociaal beheerder werkt ook samen met zorgpartijen. Bij een gemengd wonen complex is de sociaal beheerder contactpersoon voor het bestuur en toelatingscommissie, maar ook voor de andere netwerkpartners, zoals zorgpartijen, maatschappelijke organisaties, de wijkagent en gemeente.

Verhuur

Voor nieuwe bewoners of burens kan er geschakeld worden met de afdeling verhuur als er een coöptatierecht is.

Gebiedsregisseur

Hiermee kan worden geschakeld als er grote projecten opgepakt worden op wijk- of complexniveau als het gaat om schoon heel en veilig.

Community coach

Een communitycoach helpt om bewoners met elkaar te verbinden, het bestuur te ondersteunen en activiteiten op te starten. Dit is meestal tijdelijk.

Welzijnsorganisatie

De welzijnsorganisatie helpt om contact in de wijk te versterken. In Utrecht is dat bijvoorbeeld DOCK (www.dock.nl/locaties/utrecht). Soms kunt u samen buurtactiviteiten organiseren.

Buurtteam

Het buurtteam helpt bewoners met vragen of problemen, bijvoorbeeld geldzorgen, psychische klachten of overlast. Dit gaat meestal om persoonlijke situaties; het bestuur hoeft daar vaak niet tussen te zitten.

Zorgorganisaties

Soms zijn er zorgorganisaties betrokken, bijvoorbeeld Lister, De Tussenvoorziening of het Leger des Heils. Zij ondersteunen bewoners die begeleiding nodig hebben en kunnen bewoners stimuleren om mee te doen.

"De welzijns-organisatie helpt om contact in de wijk te versterken"



9. Tot slot

We zijn trots op de woongemeenschappen in onze gebouwen. Dat lukt dankzij bewoners die zich inzetten.

Denkt u erover om bestuurslid te worden? Vraag gerust advies aan andere bestuursleden in uw gebouw of aan een medewerker van Portaal. Heeft u vragen of opmerkingen over deze handleiding? Neem dan contact op met uw contactpersoon bij Portaal.



Colofon

Heeft u nog vragen na het lezen van dit boekje? Neem dan contact met ons op.

U kunt geen rechten ontleen aan dit boekje.
Dit is een uitgave van Portaal.
Utrecht, juni 2026.

Woningcorporatie Portaal werkt aan goed en betaalbaar wonen. Samen met onze bewoners, maatschappelijke organisatie en overheden bouwen we aan een kansrijke toekomst van mensen en buurten. We investeren in een thuis voor iedereen. Portaal biedt in de regio Utrecht (gemeente Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik) onderdak aan ruim 20.000 huishoudens. Daarnaast verhuren we woningen in de regio's Arnhem, Leiden, Nijmegen en Eemland (Amersfoort en Soest).

Contact

www.portaal.nl/contact

Postadres

Postbus 2211
3500 GE Utrecht

