

## Cooplinc | Kennisdeelsessie Werving en woningtoewijzing

21 april 2021 @ 19.30-21.00 uur

70 aanmeldingen, 56 deelnemers

### Introductie sprekers

Marijke van Zoelen, bestuurslid van Cooplinc, leidt de avond en introduceert de sprekers.

- Bernard Smits, *founding father* van Cooplinc, geeft een overzicht van landelijke en lokale regelgeving en huisvestingsverordeningen en van de procedures rond woningtoewijzing.
- Suzanne Bos, namens Ecodorp Zuiderveld, Nijmegen en
- Rob Caïro, namens De Volharding, Capelle aan den IJssel.

### Inventarisatie onder de deelnemers



Aha Slides

## Wat vind je sterk aan jullie selectieproces?

veel doe ontmoetingen  
 duidelijke kernwaarden  
 persoonlijke aandacht  
 duidelijke missie  
 tweerichtingsverkeer  
 uitgebreide kennismaking  
 eerst brief dan gesprek  
 consensus  
 meewerken  
 nog niet aan de orde  
 naar oplosvermogen vragen  
 informatie middag  
 brief met vragenlijst  
 vooronderzoek  
 visies uitwisselen  
 introductiegesprek  
 gedegen  
 tijd nemen  
 goed aanname beleid  
 geweldloze communicatie  
 visie en pijlers  
 zorgvuldig  
 breed  
 leden dagen  
 inclusief  
 aansluiten 4 pijlers  
 open  
 objectief  
 variatie in leeftijd  
 aspirant lidmaatschap  
 intensief  
 visie hebben  
 losse toewijzing  
 verbindend  
 overkoepelende vereniging  
 gevoelens spelen mee  
 we staan nog ah begin  
 persoonlijke gesprekken  
 meerder projecten

cooplink  
 Kennisnetwerk wooncoöperaties

48

Aha Slides

## Welke creatieve oplossingen vond je in Corona-tijd?

samen klussen  
 buiten meet ups houden  
 zoom zoom zoom buiten  
 foto en beschrijving van  
 met kleine groepjes  
 ontmoeting in tuin of par  
 intro film  
 online ledendagen  
 wandelen  
 wandelen buiten  
 online ontmoeten  
 digitaal vergaderen en on  
 rondleiding kleine groep  
 kleinschalig afspreken  
 ons op facebook  
 individuele rondleidingen  
 kennismaken via spatial  
 interactieve zoom  
 zoom avonden  
 maatjessysteem  
 creatief in zoom  
 zoomen  
 spatial chat  
 informeel online  
 filmpje maken  
 veel klussen  
 clips training

cooplink  
 Kennisnetwerk wooncoöperaties

40

## Bernard Smits – WBGV & Cooplinc

Bernard beschrijft eerst de stappen in ontwikkeling van een wooncoöperatie. Ergens in dit proces ga je nadenken over het proces van werving en woningtoewijzing.

Je richt een procedure in, denk daarbij aan bewonersprofiel en ook groepssamenstelling; wervingskanalen; selectiecriteria en zaken als proefdraaien, inschrijfgeld, etc.

Daarbij heb je ook te maken met externe regelgeving (denk aan de overheid of corporatie). De regelgeving verschilt voor een beheer- of een eigendomscoöperatie, en is ook afhankelijk van het huurbedrag (liberalisatiegrens ligt op € 752,33) en inkomensgrenzen (vastgelegd in huisvestingsverordeningen). Het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) is van toepassing als de woning in eigendom is van een corporatie (dan geldt bijvoorbeeld: 80% laag inkomen, 10% midden en 10% hogere inkomens).

Passend toewijzen houdt in dat inkomen en huur op elkaar zijn afgestemd. Bernard benoemt in zijn presentatie de verschillende aftoppingsgrenzen voor huur.

Je zult het moeten verantwoorden met inkomensverklaringen van de Belastingdienst, een IRF (Inkomensregistratieformulier), evenals een bestuur verklaring inzake volledigheid.

### Uit de chat:

- Wat als de beheercoöperatie koopt van de corporatie? (Hoe lang) gelden dan nog de regels uit het BTIV? De regels gelden alleen als de woningen eigendom zijn van de corporatie.
- Die inkomensgrenzen (80-10-10) gelden tot eind 2021, daarna vind je de bijgestelde normen via Google.
- Als de woningen eigendom zijn van een particulier, zijn de BTIV-regels niet van toepassing.
- Veel informatie vind je op <https://www.woningmarktbeleid.nl/>
- Voor het aanvragen van huurtoeslag maakt het niet uit wie de woningeigenaar is.
- Kun je de inkomensregistratie ook al eerder aanvragen bij de kennismaking om een idee te krijgen of iemand echt past van inkomen bij de woningen die we beschikbaar hebben? Een IRF is beperkt geldig.

## Suzanne Bos - Ecodorp Zuiderveld, Nijmegen

Ecodorp Zuiderveld bestaat uit 46 sociale huurwoningen, waarvan 19 gezinswoningen en 27 appartementen en studio's. Ze organiseren maandelijkse wervingsbijeenkomsten. Alle bewoners zijn (worden) lid van CVEG (Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland).

Een huurder krijgt een maatje, heeft een proefperiode van 6 maanden en zet zich in in diverse kringen.

### Stap 1 De werkgroep zelfbeheer | Tips:

- Laat je goed adviseren en doe navraag bij andere initiatieven. Je hoeft het wiel niet opnieuw uit te vinden.
- Besteed aandacht aan een duidelijke visie of duidelijke kernwaarden, hang daar je toewijzingscriteria aan op. Gemeenschap gaat boven het individu.
- Zorg voor gemeenschapsvorming!

### Stap 2 De werkgroep toewijzing | Tips:

- Zorg dat de mensen die het toewijzingsbeleid schrijven een goede afspiegeling zijn van de toekomstige bewonersgroep.
- Houd de toewijzingscriteria simpel en begrijpelijk.

- Zorg dat er geen ruimte is voor interpretatie van de criteria.
- Laat ruimte voor uitzonderingen op de regel.

#### *Selectiecriteria van Ecodorp Zuiderveld*

*1: lidmaatschap van CVEG*

*2: beschikbaarheid van een passende woning (passend toewijzen)*

*3: draagkracht, de balans tussen ondersteuningsvraag en – aanbod (zorg)*

*4: diversiteit van de bewonersgroep (man-vrouw en leeftijdsverdeling)*

*5: lengte van lidmaatschap CVEG*

*6: bijzondere omstandigheden*

#### Stap 3 De toewijzingscommissie voert het toewijzingsbeleid uit. | Tips:

- Zorg dat de toewijzingscommissie bestaat uit mensen die afstand kunnen nemen van de persoonlijke belangen van de bewoners en niet bang zijn om een ‘slechtnieuwsgesprek’ te voeren.

Corona bemoeilijkt de oh zo belangrijke gemeenschapsvorming. Hieronder wat tips:

- Koppel mensen aan elkaar in duo's of in kleine groepjes en laat ze samenkomen. Dit is niet alleen voor de nieuwe leden van belang maar zeker ook voor de oudgedienden.
- Gebruik zoom (of een ander programma). Verdiep je daarin en schaf een goed abonnement aan. Er zijn veel creatieve manieren om te vergaderen of zelfs online trainingen te geven zonder dat het te belastend is.
- Zorg ook voor *informele* online momenten.
- Kom bij elkaar wanneer dat kan binnen de maatregelen en hanteer een goed coronaprotocol zodat iedereen zich veilig voelt.

#### **Uit de chat:**

- Talis is de eigenaar van de woningen in Ecodorp Zuiderveld.
- Inzet/inbreng en de duur/intensiviteit is lastig als selectiecriteria vooraf, want hoe meet je dat en hoe interpreteer je dat? Aan alle bewoners wordt 8 uur inzet per week gevraagd.
- Hebben jullie een wachtlijst en hoe heb je dat geregeld? Moeten mensen die nog geen woning kunnen krijgen al contributie betalen en meewerken? Wanneer kun je aspirant-lid worden bij ecodorp Zuiderveld?  
We hebben geen wachtlijst om lid van CVEG te worden, wel voor toewijzing aan de woningen in Ecodorp Zuiderveld. Iedereen kan aspirant lid worden, mits zij de pijlers ondersteunen en in minimaal één kring actief deelnemen. Iedereen die lid is, werkt mee aan de volgende locaties, en maken daar ook weer kans op toewijzing.
- Krijgen jullie hulp van de gemeente bij de ondersteuningsvraag? Dat hebben wij niet op die manier geregeld. Een individuele bewoner heeft dat wel.
- Op de wachtlijst, wat houdt dat concreet in? Je bent lid van CVEG en komt naar ledendagen.
- Er geldt geen ledenstop, omdat CVEG ook bezig is met nieuwe initiatieven.
- Bewoners betalen ook een bewonersbijdrage voor onderhoud en activiteiten.

## Rob Cairo - De Volharding, Capelle aan den IJssel

### Algemene condities

- De vereniging exploiteert in eigen beheer 49 sociale huurwoningen, maar is geen woningbouwvereniging of daarmee te vergelijken instelling. (23 andere woningen zijn verkocht aan zittende huurders om het onderhoud van de 49 woningen te bekostigen. Ook de 23 kopers zijn lid van de vereniging en profiteren mee in het collectief onderhoud)
- Woningen worden alleen aan leden verhuurd. Als men lid wordt conformeert men zich aan de statuten van de vereniging.
- Het bestuur ziet op ordelijk verloop toe en heeft de voorbereiding van de woningtoewijzing opgedragen aan de commissie WOSA (Woningtoewijzing en Sociale Aangelegenheden). De WOSA bestaat uit leden van de vereniging.

### Selectie:

- Gezinsgrootte vier personen (i.v.m. grote woning. 2 ouders + 2 kinderen of 1 ouder + 3 kinderen)
- Gezamenlijk belastbaar inkomen tussen 29.500 en 39.000 euro bruto per kalenderjaar. Verklaring geen huurschuld huidige verhuurder
- Verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud (volgens het onderhouds-ABC vereniging). Dit maakt de lage huren mogelijk.
- Huisbezoek door WOSA-leden (bij akkoord voorlopige toelating wachtlijst)
- Maximaal 10 kandidaten op wachtlijst.
- Jongste kind niet ouder dan 15.
- WOSA onderbouwt toelating tot wachtlijst (voor het bestuur).
- Geen discussie over rangorde op de wachtlijst naar aspirant leden

### Werkwijze WOSA

- Taken WOSA
- Samenstelling WOSA en afspraken
- Rollen binnen WOSA
- Uitleg routing post, mail of andere documenten
- Werkwijze bij inschrijvingsformulieren belangstellenden
- Werkwijze indien er een woning vrijkomt
- Rooster van aftreden WOSA leden

### Tips:

- Doen: Indien nodig refereren naar bijdrage vrijwilligerswerk bij toewijzing.
- Niet doen: Discussie aangaan over afwijzing. Geen mededelingen over doen.

### **Uit de chat:**

- Wat gebeurt er als alle kinderen het huis uit zijn? Bij voorkeur komen er weer jonge mensen in de woningen.
- De huren liggen tussen € 375 en € 475 per maand.
- Mag je wettelijk gezien wel een VOG vragen? Ja, bij De Volharding roept dat geen vragen op.
- Hoe borg je het spaarpotje t.b.v. het onderhoud? M.a.w. hoe weet je, controleer je of er daadwerkelijk een buffer is voor het onderhoud van de woning? Leden moeten € 100 per maand opzijzetten voor onderhoud keuken. De vereniging verzorgt mutatieonderhoud en beheer.
- Wanbetaling valt erg mee. Daar is een procedure voor.

- Er zijn geen gemeenschappelijke ruimtes. Er wordt wel veel gezamenlijk gedaan, zoals evenementen, onderhoud, tuin. Er is een aardige cohesie binnen de wijk.
- Kan er een database komen bij Cooplinc van toelating en selectieprocedures? Zeker, Cooplinc verzoekt alle initiatieven om deze te uploaden op de Wiki.
- Als de 80-10-10 regel knellend is bij toewijzingen kun je daarover onderhandelen met de woningcorporatie. Wij hebben een 50% uitzondering per 2 jaar kunnen uitonderhandelen.
- <https://www.devolharding.nl/>

### Inventarisatie onder de deelnemers





**Toelichting in de chat bij Anders:**

- Lidmaatschap van Cooplinc.
- Abonnement op kennissessies.
- Vooral interessante bijeenkomsten organiseren. Dan komen de mensen terug en willen betalen.
- Laat betalen via Mollie-payment, voordat ze aanmelden.

**We helpen je graag!**

- Nog vragen? Stel ze op ons Forum!
- Mailen mag ook: [info@cooplink.nl](mailto:info@cooplink.nl)
- Of bel: 085 0134 880
- Lees meer op [www.cooplink.nl](http://www.cooplink.nl)
- Enne... word lid!

