



Jaarverslag 2022



De minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge kwam langs bij de Woonbond om in gesprek te gaan over de belangrijkste thema's in het aanpakken van de wooncrisis. Amsterdam, 3 februari 2022

Jaarverslag 2022

Voorwoord

Een fundament voor volkshuisvesting

2022 was voor de Woonbond in belangrijke mate het jaar van de Nationale Prestatieafspraken. Naast de corporaties en de Woonbond nam in 2022 voor de eerste keer ook het Rijk deel aan afspraken over de sociale huursector. Omdat in het regeerakkoord de ambitie stond bindende afspraken met de sector te maken, verbonden aan de afspraak de verhuurderheffing op te heffen. In ruil voor deze afschaffing – waar de Woonbond sinds de invoering van de maatregel in 2013 voor heeft geijverd – maakten we afspraken over het verdubbelen van de nieuwbouw door corporaties, huurverlaging voor zo'n 510.000 huishoudens en het isoleren van huurwoningen zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat.

Afspraken die ervoor zorgen dat de pendule, na jaren van afbraak van de sociale huursector, langzaam weer de goede kant op bewegen kan. De volkshuisvesting is nog niet terug van weggeweest, maar er worden noodzakelijke stappen gezet in die richting. Er wordt eindelijk weer ingezet op de groei van de sociale huursector. Betaalbaarheid staat hoger op de Haagse agenda. Het ondertekenen van de Nationale Prestatieafspraken was de laatste actie van Saskia Bolten in haar rol als voorzitter. Een dag later gaf zij tijdens de Verenigingsraad in Utrecht het stokje door aan Maria Scali.

De hoge inflatie en energieprijstijgingen onderstreepten heel 2022 het belang van de inzet op betaalbaarheid én verduurzaming uit de Nationale Prestatieafspraken. En om via verduurzaming in te zetten op betaalbaar wonen; de meest duurzame manier om te zorgen voor lagere energierekeningen. Maar ook buiten de prestatieafspraken hebben we

ons ingezet voor betaalbaar wonen. Denk bijvoorbeeld aan de lobby voor het energieprijzplafond (ook bij huishoudens op stadsverwarming en blokverwarming). Of onze lobby voor enkelglas als een gebrek aan de woning, om ook particuliere verhuurders in beweging te krijgen.

Door de hoge inflatie tijdig politiek te agenderen, wisten we bovendien een huurexplosie in 2023 te voorkomen. Zowel in de geliberaliseerde als de gereguleerde huursector werd de koppeling met inflatie in de jaarlijkse huurverhoging losgelaten. Anders zou er in de vrije huursector een huurverhoging van ongeveer 11% als maximum hebben gegolden.

De prestatieafspraken brachten ook de provincies in positie met de regionale woondeals. Onze consulenten trokken samen met actieve huurdersorganisaties op om in dit nieuwe verband in gesprek te raken. Zodat huurders zijn aangehaakt bij de regionale woondeals.

Kortom, in hectische tijden hebben we samen met onze achterban een fundament weten te leggen om de volkshuisvesting weer op te bouwen. Dat is geweldig nieuws. Tegelijkertijd betekent het dat we de komende jaren met elkaar zullen moeten blijven werken aan dat volkshuisvestingsideaal. Dat doen we samen met onze actieve huurdersorganisaties, persoonlijke leden, woningzoekenden en iedereen die de huurders, en ons, een warm hart toedraagt.

Maria Scali, voorzitter
Zeno Winkels, directeur

Inhoud

2021 In vogelvlucht 7

1 Versterken vereniging

Verenigingsplan 11

Ledenontwikkeling 11

Consulent/adviseurs 11

Organisatie en samenstelling team 11

Provinciale Vergaderingen 11

Advisering 13

Regionale woondeals 13

Netwerkbijeenkomsten 13

Webinars 13

Juridische ondersteuning 13

Huurderslijn 13

Juridisch fonds 14

Uitspraak Gluurverhoging 14

Onderzoek 14

Bladen en boeken 15

Huurwijzer 15

Huurpeil 15

Boeken en overige publicaties 15

Online 15

Websites 15

Ledenpanel 16

Meldpunten 16

Nieuwsbrieven 16

Sociale media 16

Energieteam 17

2 Beleid en belangenbehartiging

Een sterke huursector 17

Afschaffen verhuurderheffing en

Nationale Prestatieafspraken 19

Regionale belangenbehartiging 1

Tijdelijke huurcontracten en woonzekerheid 19

Volwaardige zeggenschap 19

Samenwerking huurdersorganisaties en corporaties 19

Handreiking en webinar huurbeleid 2023 19

Betaalbare woonlasten 19

Huurverlaging 19

Hogere huurtoeslag 20

Lagere huurstijging 20

Huurders geholpen bij te hoge huurstijging 20

Verweer tegen de 'normhuur' 20

Gratis isolatie corporatiewoningen 20

Energieprijsplafond en Energietoeslag 20

Aanpassen kostendelersnorm 20

Samenwerking Landelijke Armoedecoalitie 20

Voldoende huurwoningen 21

Meer betaalbare huurwoningen 21

Minstens 30% sociale huur 21

Op peil houden betaalbare voorraad 21

Uitbreiden huurprijsregulering 21

Beperking WOZ in WWS 21

Kwaliteit van wonen 21

Aanpakken onzuinige woningen 21

Enkelglas als gebrek 21

Aanpakken woningen slechte onderhoudskwaliteit 22

Wet goed verhuurderschap 22

Sterke wijken 22

Leefbaarheid 22

Ouderenwoningen 21

Programma 'Een thuis voor iedereen' 21

IUT 22

3 Werkorganisatie en bestuur

Personele ontwikkelingen 25

Salaris directie en bestuursvergoedingen 25

4 Financieel resultaat

Toelichting op het resultaat 27

Staat van baten en lasten 2022 27

Balans per 31 december 2021 28

Toelichting op de baten 28

Toelichting op de lasten 29

Toekomstverwachting 29

Begroting 2023 29

Bijlage

Verenigingsorganen 30

Verenigingsraad 31

Provinciale vergaderingen 31

Bestuur 31

Controleverklaring 32

2022 in vogelvlucht

Het jaar 2022 stond ook voor huurders in het teken van de grote prijsstijgingen. Door de hoge energieprijzen liepen veel huurders tegen hoge stookkosten aan. En iedereen zag de hoge inflatie terug op de kassabon in de supermarkt. Als Woonbond zetten we alle zeilen bij om te zorgen voor betaalbaar wonen. Door te pleiten voor inkomensondersteuning om de hoge prijzen het hoofd te bieden. En door het voorkomen van hoge huurstijgingen en het afspreken van een huurverlaging voor de lagere inkomens.

Hieronder volgt het maandelijks overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen.

Januari

- Op 10 januari treedt kabinet-Rutte IV aan. Met daarin Hugo de Jonge als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De Woonbond heeft er lang op gehamerd dat volkshuisvesting een eigen minister verdient.

Februari

- De Woonbond werkt mee aan een woon-demonstratie in Delft op 7 februari.
- Met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen publiceert de Woonbond op 24 februari de belangrijkste gemeentelijke woonthema's.

Maart

- Vooruitlopend op een rondetafelgesprek over tijdelijke huurcontracten, publiceert de Woonbond op 9 maart een analyse over de problemen rond tijdelijke huurcontracten. Dagblad *Trouw* besteedde er uitgebreid aandacht aan in een artikel met de kop 'Niemand is echt blij met tijdelijk huurcontract, behalve de pandjesbaas'.
- Op 12 maart publiceren we een analyse van de meldingen op ons Meldpunt Energiealarm. Aan de hand hiervan pleiten we voor een hogere huurtoeslag, versnelde isolatie en het aanpakken van enkelglas als gebrek aan de huurwoning.
- In een opiniestuk in *Trouw* op 15 maart roept Woonbonddirecteur Zeno Winkels het kabinet op om huurders in onzuinige woningen te helpen met financiële steun én versnelde isolatie.
- Op 16 maart pleit de Woonbond in het tv-programma *BNNVARA Kassa* voor een periodieke keuring op de kwaliteit van huurwoningen om problemen als schimmel te voorkomen.
- Op 31 maart publiceert de Woonbond de gratis online check waarmee huurders kunnen controleren of hun huurverhoging wel aan de regels voldoet. Zo niet, dan levert de check een bezwaarbrief op maat. Ook publiceerden we een uitgebreid webdossier en gaven we voorlichting via huurdersmagazine *Huurwijzer*.

April

- Op 11 april stuurden we een brandbrief aan de Kamer. De hoge inflatie zou ook in de vrije en sociale sector tot torenhoge huurverhogingen leiden. De koppeling met inflatie moet worden losgelaten. *RtL Nieuws* besteedde aandacht aan onze oproep.

Mei

- Op 1 mei wordt de mate waarin de woz-waarde meetelt in de maximale huurprijs beperkt, na lobby van de Woonbond.
- Op 17 mei lanceren we het Meldpunt Jongeren en Starters. Hiermee brengen we de problemen van vaak jonge huurders en woningzoekers beter in kaart.

Juni

- Op 9 juni publiceert het ministerie van BZK het WoON2021-onderzoek, het driejaarlijkse landelijk onderzoek dat inzicht geeft in de woonsituatie van huishoudens, tevredenheid, verhuiscriteria en woonlasten. Hieruit blijkt dat huren harder stegen dan de inkomens. De Woonbond stelt dat de huurprijsontwikkeling aan banden moet worden gelegd, omdat deze hoger is dan de inkomensstijging van huurders.
- De Verenigingsraad stemt na een achterbanraadpleging op 28 juni in met de Nationale Prestatieafspraken (NPA).
- Op 30 juni tekenen we de Nationale Prestatieafspraken. Na maanden onderhandelen sluiten we een akkoord dat onder meer leidt tot het afschaffen van de verhuurderheffing, een grotere sociale huursector, huurverlaging voor 510.000 hurende huishoudens en gratis isolatie (zonder huurverhoging) voor corporatiewoningen.

Juli

- Per 1 juli volgt Maria Scali Saskia Bolten op als voorzitter van de Woonbond.
- De Woonbond, Aedes en VNG spreken zich 5 juli gezamenlijk uit tegen de plannen van het Kabinet om de huurtoeslag voor veel huurders te versoberen, door met een normhuur te gaan werken. Veel huurders krijgen dan minder huurtoeslag omdat de huurprijs die ze betalen hoger is dan de normhuur. De gezamenlijke reactie is breed opgepakt door landelijke media.
- Op 13 juli doen we een oproep in het tv-programma *EenVandaag*. Pak enkelglas aan door het als gebrek te verklaren.
- De Woonbond roept de kamer op 22 juli op, de eenmalige huurverlaging ook toe te passen in de commerciële huursector.

Augustus

- Op 2 augustus sluit de internetconsultatie voor de normhuur in de huurtoeslag. De achterban van de Woonbond reageerde massaal op de internetconsultatie.

September

- Op 7 september komen PVDA en ChristenUnie met een wetvoorstel om tijdelijke huurcontracten terug te dringen. Op 13 september spreekt Zeno Winkels tijdens een rondetafelgesprek in de Tweede Kamer over de problemen die huurders ervaren door tijdelijke huur en de noodzaak om tijdelijke huurcontracten te beperken.
- Het onderzoek van de Woonbond naar enkelglas in de particuliere huursector staat 15 september op de voorpagina van *Trouw* en leidt tot veel aandacht in media en politiek.
- Rond Prinsjesdag blijkt dat er toch een energieprijzplafond komt. De Woonbond wijst erop dat mensen met stadsverwarming of blokverwarming buiten de boot vallen. Stadsverwarming is snel geregeld, maar de toezegging voor hulp bij blokverwarming komt pas in december.
- Op 26 september vraagt de Woonbond in diverse media aandacht voor het NIBUD-onderzoek naar de normhuur in de huurtoeslag. Hieruit blijkt dat twee derde van de huurtoeslagontvangers er door de wijziging op achteruit gaat.

Oktober

- Minister De Jonge stuurt op 7 oktober een voorstel naar de Tweede Kamer om te voorkomen dat de koppeling met inflatie leidt tot huurstijgingen van maximaal 11% in de vrije sector.
- De Jonge komt met plannen om de prijzen te reguleren in de middenhuur, maar stelt ook verslechtingen voor van de huidige huurprijsbescherming. Op 18 oktober reageert de Woonbond in een brief, die ook door media wordt opgepikt. In 2023 worden de plannen verder uitgewerkt.
- Op 31 oktober starten we de campagne 'Haal energie uit je rekening'. Met deze online campagne helpen we huurders met tips hoe ze zelf hun energierekening kunnen verlagen.

November

- In *Nieuwsuur* (27 november) legt de nieuwe Woonbondwoordvoerder Mathijs ten Broeke uit waarom het doortrekken van de huurprijsbescherming voor de zogenaamde middenhuur nodig is.

December

- Op 7 december bespreekt de Kamer een wetswijziging om de huurexplosie in de vrije sector te voorkomen, door de koppeling tussen de jaarlijkse huurverhoging en inflatie los te laten. Na oproep van de Woonbond werd de wet nog op tijd behandeld en aangenomen en daarmee wordt een huurexplosie vanaf januari 2023 voorkomen.
- In december ondertekenen we de overeenkomst met Lasso+, een belangrijke stap in het faciliteren van een belangrijke stap om onze lidorganisaties binnen het lidmaatschap software te bieden waarmee zij contact met hun achterban goed en veilig kunnen organiseren.
- De Eerste Kamer stemt op 20 december in met het afschaffen van de verhuurderheffing. Daarmee wordt jarenlange inzet van de Woonbond tegen de heffing verzegeld.

Hoofdstuk 1

Versterken vereniging

Verenigingsplan

In 2022 gingen we aan de slag met de implementatie van ons *Verenigingsplan*, dat eind 2021 samen met de achterban werd vastgesteld. We hebben ons gericht op het ontwikkelen en inzetten van activiteiten of producten die onze strategie ondersteunen.

Deze strategie bestaat uit vier onderdelen:

- Sterkere positie van huurders door het werkelijke huurdersgeluid te brengen.
- Invloedrijkere huurdersorganisaties door ontwikkeling en ondersteuning.
- Effectievere belangenbehartiging door een sterk netwerk en actieve leden.
- Breder gedragen Woonbond doordat iedereen meedoet en ertoe doet.

Een strategie met als doel om de stem van alle huurders en woningzoekenden luider te laten klinken en hun positie te versterken.

Zo zijn we ons in veel meer gaan richten op jongeren: hoe kunnen we hen bereiken, hoe kunnen we ze betrekken bij onze belangenbehartiging, en hoe kunnen we ze ondersteunen? Daarbij speelde de lancering van het *Meldpunt Jongeren en Starters* een belangrijke rol. We krijgen hiermee goed zicht op de specifieke problematiek waar deze groep mee te kampen heeft en kunnen hun verhalen delen met de buitenwereld en inzetten in onze belangenbehartiging.

Waar we trots op zijn, is dat we binnen een jaar een mooi nieuw instrument ontwikkelden waarmee huurdersorganisaties zichzelf kunnen evalueren en ontwikkelen: de QuickScan. Een eerste versie daarvan is in 2022 door een pilotgroep getest en op basis daarvan geoptimaliseerd, zodat deze vanaf 2023 breed ingezet kan worden onder onze achterban.

We hadden in het Verenigingsplan geconstateerd dat de regio een steeds belangrijker rol gaat spelen in de vormgeving van de volkshuisvesting en dat we daar nog niet actief waren. Daar hebben we in 2022 aan gewerkt, mede ingegeven door de plannen van de minister en de Nationale Prestatieafspraken. We zijn ons samen met de huurdersorganisaties gaan richten op het behartigen van de belangen van huurders en woningzoekenden op provinciaal en regionaal niveau.

Op 2 juli is de VR-commissie *Commerciële sector* ingesteld om de belangen van huurders in de commerciële sector binnen de Woonbond veel sterker naar voren te brengen.

We zijn er nog lang niet. In 2023 werken we verder aan het versterken van onze vereniging langs de lijnen van het Verenigingsplan.

Ledenontwikkeling

De grafiek op de volgende pagina geeft de ledenstand aan op 31 december 2022.

Ten opzichte van de ledenstand per 1 januari is het aantal lidorganisaties per saldo gestegen met 5 organisaties (van 402 naar 407). Het aantal woningen/huurders is sinds 1 januari met ruim 50.000 toegenomen. Hiermee hebben we een in 2022 een groei van 3% gerealiseerd. Het aantal persoonlijke leden is toegenomen met 531 leden van 9.393 naar 9.924 leden. Bijna 10.000 persoonlijke leden. We kunnen tevreden terugkijken op een mooie ledenwinst in 2022.

Consulent/adviseur

Onze consulent/adviseurs ondersteunen huurdersorganisaties als onderdeel van hun lidmaatschap en bieden aanvullende betaalde ondersteuning aan. In 2022 zagen we een verschuiving van de werkzaamheden ten opzichte van de voorgaande jaren.

Organisatie en samenstelling team

In praktische zin werd het besluit genomen de regioteams op te heffen en werden de regiokantoren gesloten. De consulent/adviseurs gingen verder als één 'buitendienst'. Ook werd besloten dat we vanuit deze buitendienst onze leden jaarlijks 10 uur directe ondersteuning uit het lidmaatschap kunnen geven, dat we 1300 uur aan de Huurderslijn besteden, en dat we conform de oproep van het Verenigingsplan werk gaan maken van het faciliteren van de ambitieuze huurdersorganisaties door onder andere de QuickScan.

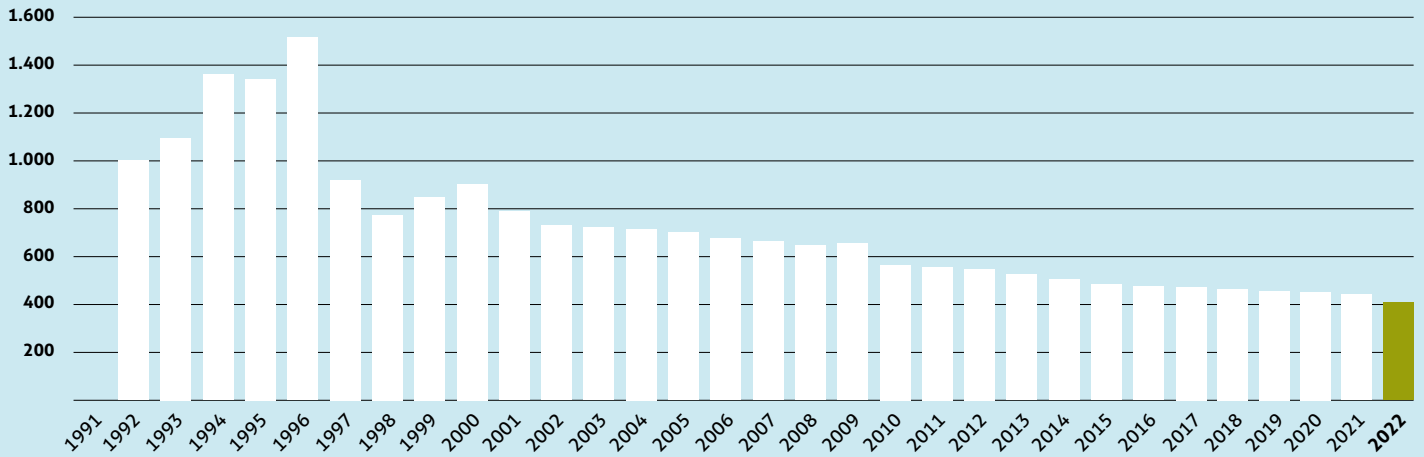
Het verloop in het team van 14 FTE was in 2022 groot. Er vertrokken 5 collega's en 1 collega ging met pensioen. We zijn er in 2022 niet in geslaagd om al die vacatures opnieuw in te vullen. Met name regio Zuid is hierdoor nog steeds onderbezet. Door de inhuur van zzp'ers voor deeltaken konden een aantal werkzaamheden toch doorgang vinden.

Provinciale Vergaderingen

In 2022 werden in elke provincie drie Provinciale Vergaderingen (PV's) gehouden. Veel aandacht ging dit jaar naar de voorbereiding en uitvoering van de

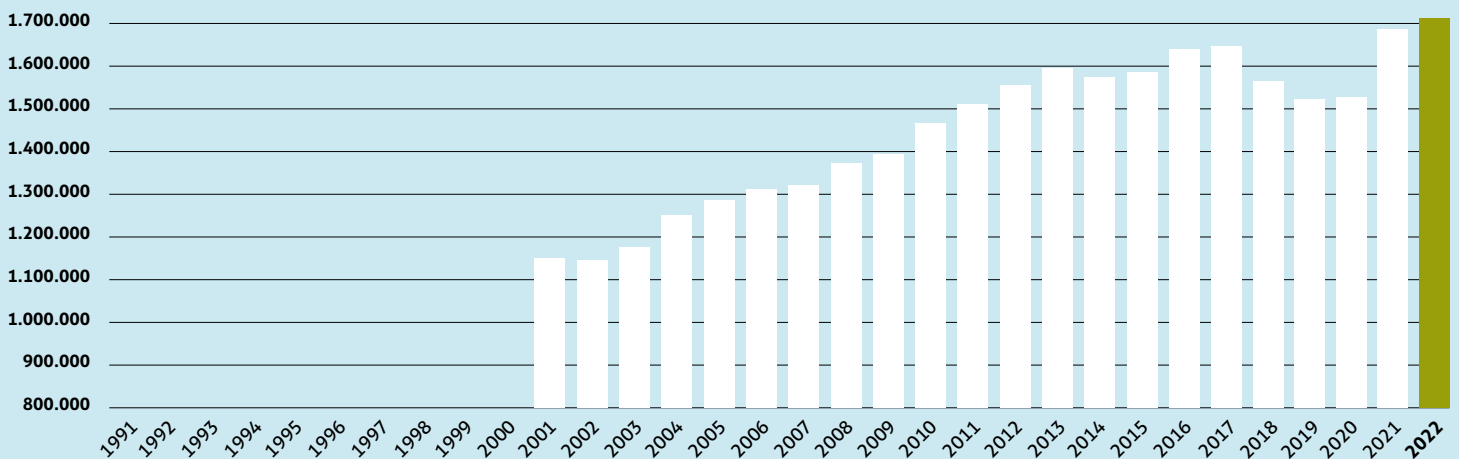
Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2022: **407**



Aantal woningen

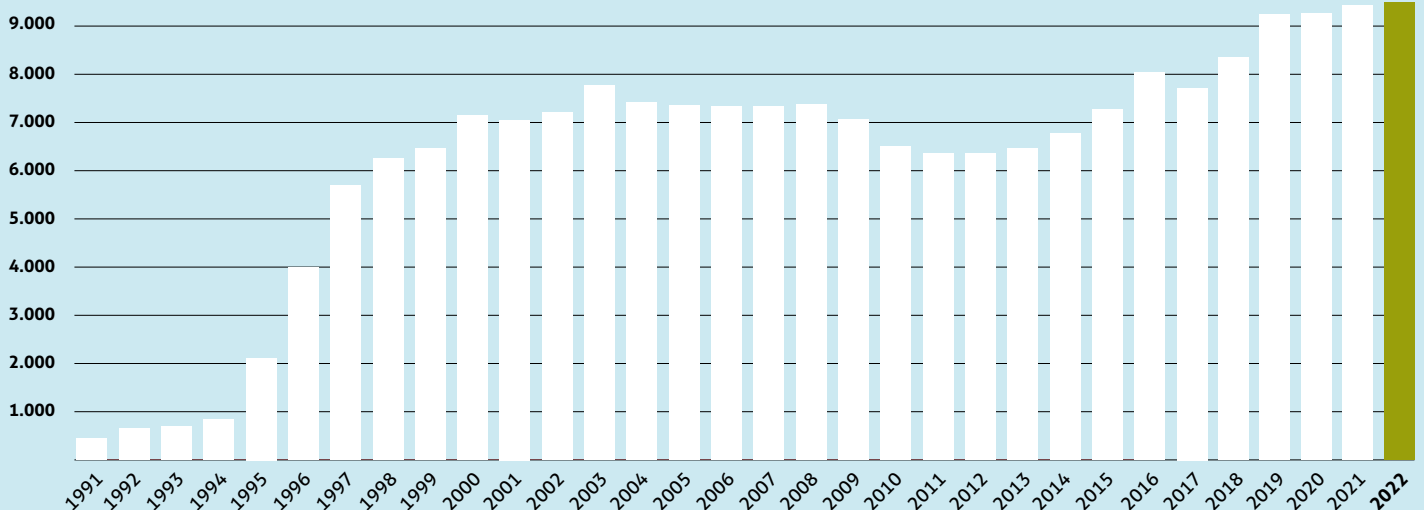
stand 31-12-2022: **1.713.067**



Het aantal huurwoningen dat wordt vertegenwoordigd door de lidorganisaties wordt pas sinds de invoering van het nieuwe contributiebeleid in 2001 geregistreerd.

Aantal persoonlijke leden

stand 31-12-2021: **9.924**



Nationale Prestatieafspraken (NPA). In 2022 waren de provincies vrij om te kiezen voor fysieke of digitale bijeenkomsten. Op wens van de achterban hebben de bijeenkomsten niet alleen een landelijke, maar ook een regionale agenda.

Advisering

In 2022 was er ook sprake van extra ondersteuning in adviestrajecten. In de westelijke regio betrof het met name de ondersteuning van bewonerscommissies bij sloop en renovatie, in de regio Noordoost is de Woonbond meer betrokken bij huurdersorganisaties en beleidsadvisering. In het zuiden is de advisering erg beperkt geweest, gezien de geringe capaciteit. Een deel van de advisering was onderdeel van de werkzaamheden van het Energieteam.

Regionale woondeals

Een nieuwe tak van sport was het organiseren van huurdersbetrokkenheid bij de regiodeals. Na de start met een aantal themabijeenkomsten zijn huurders in een beperkt aantal provincies ook daadwerkelijk betrokken bij de totstandkoming van de deals. Een goed voorbeeld daarvan was Overijssel, waar de huurdersbetrokkenheid goed verliep. In de meeste regio's liep het proces minder vlot. Soms omdat de woondeals minder prioriteit hadden bij huurdersorganisaties (o.a. Gelderland). In andere gevallen zorgde een tegenwerkende provincie (o.a. Groningen) ervoor dat de invloed beperkt bleef.

Netwerkbijeenkomsten

In de regio's werden netwerkbijeenkomsten georganiseerd over onder andere betaalbaarheid en huurbeleid, het werven van nieuwe bestuursleden en de QuickScan. De netwerkbijeenkomsten kennen een informatief deel en bieden onze leden daarnaast de mogelijkheid om onderling ervaringen uit te wisselen.

Webinars

In 2022 is de online programmering verder ontwikkeld. Binnen de programmering worden drie soorten webinars onderscheiden:

- Beleidswebinars van belangenbehartigers over actuele ontwikkelingen en de inzet.
- Energiewebinars van het Energieteam.
- Colleges van de afdeling Opleiding en Training.

Doel is actuele kennis overbrengen over thema's die van belang zijn voor huurders(organisaties). De betaalde online colleges zijn op doelgroepen georganiseerd. Doelgroepen zijn: huurdersorganisaties corporatiesector, huurdersorganisaties commerciële sector, bewonerscommissies en individuele huurders.

In totaal verzorgde de Woonbond 44 webinars in 2022. Daarvoor schreven 6.456 deelnemers zich in, waarvan uiteindelijk 4.242 deelnemers naar de uitzendingen keken. Dat was een terugloop ten opzichte van 2021. Een verklaring daarvoor kan liggen in het feit dat er in 2022 een nieuwe manier van aanmelden is geïntroduceerd. Dat vormde met name voor de betaalde webinars een extra drempel, waardoor het aantal aanmeldingen lager werd. In 2023 werden alle colleges voor lidorganisaties gratis binnen het lidmaatschap. Daarmee zien we nu al bijna een verdubbeling van deelnemers in dit aanbod.

Juridische ondersteuning

Huurderslijn

De Huurderslijn is de juridische vraagbaak voor leden van de Woonbond. Van maandag t/m donderdag en op de dinsdagavond is de Huurderslijn bereikbaar via een vast telefoonnummer. Zowel individuele leden als bestuursleden van huurdersorganisaties maken hier veel gebruik van.

Top 5 best bekeken webinars

Webinar	Maand	Kijkers	Inschrijvingen
1. Beleidswebinar	september	322	501
2. Volkshuisvesting voor nieuwe gemeenteraadsleden (het lokale overleg)		130	418
3. Energiewebinar	november	271	406
4. Energiewebinar	oktober	239	405
5. Volkshuisvesting voor nieuwe gemeenteraadsleden (het speelveld)		194	359

In 2022 is de Huurderslijn 5.574 keer gebeld. Dat is een stijging van maar liefst 22% ten opzichte van 2021, toen de Huurderslijn 4.569 keer werd gebeld. Dat heeft deels te maken met de groei in persoonlijke leden. Ook de huurbetopping in 2021, waardoor er ten opzichte van 2021 meer vragen rond de huurverhoging waren, speelt een rol. De bezetting was bij aanvang van het jaar met twaalf medewerkers voldoende. Maar deze liep ondanks de toenemende drukte gedurende 2022 steeds verder af. In het tweede kwartaal bestond de bezetting uit tien medewerkers. En deze daalde naar zeven medewerkers in het laatste kwartaal. Het gevolg hiervan is dat medewerkers dubbele diensten draaiden. In het derde kwartaal is een zzp'er aangetrokken om de bezetting op het minimale niveau van negen medewerkers te houden.

In 2022 was de Huurderslijn bereikbaar in de vakantieweken en is er geïnvesteerd in kwaliteit en grotere bereikbaarheid. Zo is er in de drukste maanden april, mei en juni met achtervang gedraaid en kan er sinds de zomer 2022 een terugbelverzoek worden ingediend. Op deze manier hebben we meer leden sneller kunnen helpen bij juridische vragen en geschillen.

Vanuit de juridische afdeling is er geïnvesteerd in het op peil houden van de (juridische) kennis en dit zal in 2023 gecontinueerd worden.

In 2022 is een vernieuwde interne registratie voor de Huurderslijn ingevoerd. Eén van de redenen hiervoor was om beter inzicht te verkrijgen in de onderwerpen die onze leden bezig houden, sneller knelpunten te kunnen signaleren en deze eenduidiger te kunnen rapporteren. Deze rapportage ziet er op dit punt om deze reden anders uit dan vorige jaren. Over de volgende onderwerpen is de Huurderslijn vanaf 1 juli 2022 (het moment dat de nieuwe registratie is ingevoerd) het meest gebeld:

Top 5 Huurderslijn (vanaf 1 juli)

Onderwerp

1. Huurprijs (490)
 2. Onderhoud (443)
 3. Huurovereenkomst (244)
 4. Servicekosten (239)
 5. Renovatie (235)
-

Juridisch fonds

Het juridisch fonds van de Woonbond wordt ingezet om huurders en huurdersorganisaties te ondersteunen in een juridische procedure. De zaken die worden ondersteund zijn belangrijk in het verkrijgen van jurisprudentie. De ondersteuning gebeurt in de vorm van een garantstelling.

Afgelopen jaar zijn er garantstellingen verleend in het bijzonder gericht op het onderwerp energie. De Hoge Raad heeft in het Acantus-arrest bepaald dat een Warmte Koude Opslag (wko-installatie) onroerend is en dat het huurrecht prevaleert boven de *Warmtewet*.

Erg veel huurders worden geconfronteerd met hoge woonlasten als gevolg van hoge bedragen aan vastrecht. In 2022 zijn in verband hiermee een aantal procedures opgestart en/of in voorbereiding genomen die in 2023 verder uitgerold zullen worden.

Uitspraak Gluurverhoging

Op 16 december 2022 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak die de Woonbond tegen de Staat had aangespannen wegens de inkomensafhankelijke huurverhoging of gluurverhoging. De Hoge Raad heeft, kort gezegd, het eerdere oordeel van het Hof Den Haag dat de gegevensverstrekking tussen 2013 en 2016 jegens huurders onrechtmatig was in stand gelaten. Tot 1 april 2016 beschikte de Belastingdienst namelijk niet over een duidelijke wettelijke verplichting tot verstrekking van inkomensgegevens, zodat sprake was van een schending van de geheimhoudingsplicht van art. 67 *Algemene Wet Rijksbelastingen* (AWR). De Hoge Raad heeft geen uitspraak gedaan over een eventuele schadevergoeding. De Woonbond zal zich in 2023 beraden op eventuele juridische vervolgstappen om hierover meer duidelijkheid over te krijgen.

Onderzoek

De afdeling Onderzoek voerde in totaal 45 onderzoeken uit. Dat leverde ruim 17.000 ingevulde vragenlijsten op. 66% gebeurde in opdracht van Huurdersorganisaties en een enkele woningcorporatie.

- 29 in opdracht van huurorganisaties (HO's en BC's) en enkele woningcorporaties
- 4 ledenpeilingen
- 2 meldpunten (waarover is gerapporteerd)
- 8 interne onderzoeken (zoals evaluaties)
- 2 landelijke onderzoeken/samenwerkingen

De meest onderzochte thema's:

- Betaalbaarheid van woonlasten (en verduurzaming ten behoeve van lagere energiekosten)
- Bewonersraadpleging bij sloop- en renovatietrajecten
- Woonwensenonderzoek
- Enquêtes ten behoeve van ledenwerving (bestuursleden en actieve leden)

Bladen en boeken

In 2022 zijn, volgens planning, vier nummers gepubliceerd van *Huurwijzer*, woonmagazine voor huurders, en vier nummers van *Huurpeil*, vakblad voor de huursector. Daarnaast bracht de Woonbond drie boeken uit.

Huurwijzer

Huurwijzer is verspreid onder alle persoonlijke leden van de Woonbond en de besturen van lidorganisaties alsmede diverse woonbeleidsmakers en de pers. Daarnaast ontvingen tussen 19.000 en 29.000 huurders (verschillend per editie) *Huurwijzer* via een *Huurwijzer* achterban-abonnement van hun huurdersorganisatie. Met *Huurwijzer* ontvingen deze huurders ook een nieuwsbrief of magazine van hun huurdersorganisatie.

Met *Huurwijzer* 4 (oplage 40.000) is de nieuwe 'Energiebespaarchecklist' van de Woonbond meegestuurd naar alle ontvangers van het blad.

Het eerste nummer van *Huurwijzer* (hoge oplage 175.000) bevat traditioneel alle informatie over de jaarlijkse huurprijswijziging en werd door huurdersorganisaties grootschalig onder hun achterban verspreid. Het tweede nummer had als thema 'servicekosten', het derde nummer 'wonen en je gezondheid' en het vierde nummer 'de energiecrisis'. De normale oplage van *Huurwijzer* nam toe (HW 2: 34.000, HW 3: 40.500 en HW 4: 40.000). De toename is een gevolg van nieuwe *Huurwijzer* achterban-abonnees.

Huurpeil

Huurpeil had een oplage van zo'n 4.000 exemplaren en werd verspreid onder de bestuursleden van lidorganisaties, leden van de Tweede Kamer en de media. Daarnaast vond dit vakblad zijn weg naar enkele tientallen professionals in de huursector en volkshuisvesting, zoals bewonersondersteuners, corporatiemedewerkers, gemeenteamttenaren en onderzoekers. Elk nummer bevatte een interview en achtergrondartikelen, plus een aantal vaste rubrie-

ken en columns. In ieder nummer zat ook een dossier van acht pagina's over een actueel onderwerp. In nummer 1 was dat Slopen of renoveren en de klimaatcrisis, in nummer 2 het Programma aardgasvrije wijken, in nummer 3 de Nationale Woon- en Bouwagenda en in nummer 4 Industrieel bouwen.

Boeken en overige publicaties

In 2022 bracht de Woonbond de volgende publicaties uit:

- *Huurprijs en puntentelling 2022/2023*
Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het woningwaarderingstelsel.
1e druk. April 2022. Ook als e-boek.
- *Huurders van commerciële huurwoningen* –
Je rechten als huurder van een belegger of particuliere verhuurder.
1e druk. November 2022. Ook als e-boek.
- *Van woningzoekende tot huurder*
Een praktische gids voor jonge woningzoekenden en huurstarters.
1e druk. December 2022. Ook als e-boek.

De redactie kende de nodige dynamiek in personele bezetting door het vertrek van een senior redacteur en de werving van een vervangend senior redacteur. De vierde publicatie (*Huurders organiseren, hoe doe je dat?*) is daarom niet in 2022 afgerond. Wel startte de redactie met een grondige actualisering van het boekje *Huurdersrecht*. Dit boek zal in begin 2023 verschijnen.

Met een grondige update van het boekje *Huurdersrecht* en de *Vraagbaak* op Woonbond.nl is de redactie echter medio 2022 wel begonnen. Dat deed de redactie in samenwerking met de juridische afdeling die daarvoor tijd vrij heeft moeten spelen door inzet van een externe jurist op de *Huurderslijn*.

Online

Website

De rol van de Woonbond in online kennisvoorziening is gegroeid het afgelopen jaar! De websites www.woonbond.nl en service.woonbond.nl hadden in 2022 3.319.876 pageviews. Het aantal unieke bezoekers was 2.659.677, **ruim twee keer zoveel** als de 1.702.794 van 2021!

Nieuw in de top 9: nieuws en voorlichting over de energietoeslag. Ook de *check* om te controleren of de verhuurder huurverhoging mag vragen was wederom populair.

Top 9 van best bezocht pagina's

Rangorde	Pagina	Notering 2021
1	Kom ik aanmerking voor energietoeslag?	
2	Check huurverhoging 2022	
3	Homepage / startpagina	1
4	Nieuwbericht: Laag inkomen geeft recht op € 200,- compensatie energiekosten	
5	Nieuwsoverzicht	2
6	Huurdersvraag: Wat is een verhuurdersverklaring	3
7	Huurdersvraag: Kan ik uitgezet worden als ik iemand laat inwonen?	8
8	Dossierpagina over inkomensgrens huurtoeslag	5
9	Woningzoeken en recht: kosten naast huur	

Ledenpanel

Enkele keren per jaar zet de Woonbond nieuw onderzoek uit via zijn digitale ledenpanel. In 2022 ging het om vier panelonderzoeken. De onderwerpen die aan de orde kwamen: gemeenteraadsverkiezingen (voorjaar), huurprijs en huurverhoging (zomer), groen in de buurt (najaar) en verhuishwensen (winter). Het aantal deelnemers aan het ledenpanel is opgelopen tot 1396.

Meldpunten

Meldpunten zijn een laagdrempelige manier voor huurders om hun persoonlijke situatie met de Woonbond te delen. De meldingen zijn een belangrijke bron voor de Woonbondlobby en voor de media. In mei 2022 zijn we, in lijn met onze ambitie om meer jongeren te bereiken, begonnen met het nieuwe *Meldpunt Jongeren & Starters*. Hierop zijn 264 meldingen binnengekomen. Het drukstbezochte meldpunt is het in 2021 geopende *Meldpunt Energiealarm*, in totaal kwamen hier 2.021 meldingen binnen. In 2023 gaat dit meldpunt verder. Het andere al bestaande *Meldpunt Commerciële Verhuurders* ontving 345 meldingen, dat is een stijging ten opzichte van 2021 (+65). Het *Meldpunt Huuralarm* ontving 306 meldingen, wat ook aanzienlijk meer is dan het jaar daarvoor (+157).

Nieuwsbrieven

Digitale nieuwsbrieven zijn een effectief middel om de achterban gericht te bereiken. De Woonbond bereikt met nieuwsbrieven 1.410 actieve bestuursleden van lidorganisaties (+10 t.o.v. 2021), 8.682 persoonlijke leden (+610) en 3.110 andere nieuwsbriefabonnees (+145). De inhoud van de nieuwsbrieven varieert van het wekelijkse nieuwsoverzicht tot aankondigingen van webinars, inhoudelijke informatie over energiebesparing en campagne-nieuws. Nieuwsbriefabonnees kunnen via Mijn-Woonbond hun voorkeuren beheren. De 1.410 bestuursleden die zelf een voorkeur hebben aangegeven worden regelmatig gemaild. Daarnaast hebben we 1.500 bestuursleden in bestand die zelden of nooit inloggen. Zij ontvangen incidenteel een nieuwsbrief.

Sociale media

We hebben officiële accounts en discussiegroepen van de Woonbond op Facebook, Twitter, Instagram en LinkedIn. Ook zijn diverse collega's actief op sociale media. Naast het posten van Woonbond nieuws en activiteiten nemen zij deel aan het publieke debat dat online plaatsvindt. Op deze manier kan iedereen die gebruik maakt van deze media op de hoogte blijven van onze standpunten en activiteiten.

Op YouTube publiceerden we onder meer de uitlegvideo's *De maximale huurprijs van woningen* en *Hoe werkt de jaarlijkse huurverhoging (2022)*.

Energieteam

Om huurders te helpen tegen de hoge energieprijzen is een campagne gestart met bespaartips 'Haal energie uit je rekening'. Ook is er ingezet op goede financiële ondersteuning van alle huurders, ook die met blokverwarming.

Top 6 successen duurzaamheid

- Overeenkomen van 'gratis' isolatie (lees zonder huurverhoging) voor corporatiehuurders in het kader van de Nationale Prestatieafspraken. Deze maatregel vergroot draagvlak voor isolatierenovatie en draagt zo bij aan versnelling van het uitfaseren van slechte energielabels.
- Aanpak energiearmoede op de kaart gezet, o.a. meer dan 2.000 meldingen op het Meldpunt EnergieAlarm, en grote belangstelling voor het onderwerp vanuit huurdersorganisaties.
- Succesvolle lobby om huurders toegang te geven tot de inhoud van het energielabel van hun woning: toezegging van het ministerie van BZK dat huurders in 2023 inzage krijgen via mijn.overheid.nl.
- Grote online zichtbaarheid van de Woonbond op het gebied van energie: webartikelen en nieuwsberichten over energie op Woonbond.nl zijn de best gelezen webpagina's van Woonbond.nl.
- Ontwikkeling Energie.Steffie.nl met eenvoudige uitleg over energieonderwerpen voor mensen met een beperking.
- Succesvol agenderen van het ontbreken van een energieprijzplafond voor blok-aansluitingen, en het mede-creëren van een oplossing.

Hoofdstuk 2

Beleid en belangen- behartiging

Haal energie uit je rekening!

Campagnebeeld 'Haal energie uit je rekening' Voorjaar 2022

Een sterke huursector

Afschaffen verhuurderheffing en Nationale Prestatieafspraken

In 2022 stemde een meerderheid van de Tweede en Eerste Kamer in met de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Dat betekent meer financiële ruimte voor corporaties voor betaalbaarheid, nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming. Samen met het Rijk en corporaties maakten we afspraken over de inzet van de financiële ruimte in de Nationale Prestatieafspraken.

Regionale belangenbehartiging

Provincies moeten ervoor zorgen dat de beoogde nieuwbouwoelstellingen van minister De Jonge behaald worden. In provinciale biedingen en vervolgens regionale woondeals werden deze doelstellingen uitgewerkt. In de Nationale Prestatieafspraken staat dat de huurdersorganisaties een rol hebben in de vertaling van de provinciale opgave naar de regionale woondeals. Als Woonbond zochten we contact met alle provincies om kennis te maken en met hen te bespreken hoe de huurdersorganisaties betrokken kunnen worden. Consulents fungeren daarbij als een belangrijke spin in het web om ervoor te zorgen dat huurdersorganisaties zijn geïnfomeerd en aanhaken. Omdat de rol van provincies voor iedereen nieuw was, is ook veel geïnvesteerd in het opbouwen van de provinciale netwerken.

Tijdelijke huurcontracten en woonzekerheid

Een belangrijk onderwerp voor de Woonbond in 2022. Met een analyse van de problemen die tijdelijke huurcontracten geven, wisten we veel media te bereiken. Woonbonddirecteur Zeno Winkels belichtte tijdens een rondetafelgesprek in de Tweede kamer de problemen die vooral jonge huurders ervaren bij tijdelijke huurcontracten en het feit dat huurders vaak niet durven klagen bij de Huurcommissie, in verband met hun tijdelijke huursituatie. De PvdA en de ChristenUnie kwamen met een initiatiefwet om tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte weer te verbieden.

Volwaardige zeggenschap

Samenwerking huurdersorganisaties en corporaties

Samen met kennis- en netwerkorganisatie Platform31 organiseerden we een webinar over effectieve samenwerking tussen huurdersorganisaties en corporaties. Dit initiatief is onderdeel van een traject van het ministerie van Binnenlandse Zaken om de samenwerking te verbeteren en de positie van de huurdersorganisaties te versterken.

Handreiking en webinar huurbeleid 2023

De Nationale Prestatieafspraken leidden tot veel nieuwe regels in het huurbeleid. Zo kwam er een eenmalige huurverlaging voor mensen die maximaal 120% van het sociale minimum verdienen. En zo werden de huurprijzen in 2023 niet langer gekoppeld aan de inflatie, maar aan de gemiddelde CAO-loonstijging. Ook wordt de maximale huursom van woningcorporaties anders berekend. In november organiseerden we een webinar over de wijzigingen in het huurbeleid en maakten we een handreiking. Zo wilden we ervoor zorgen dat huurdersorganisaties goed zijn voorbereid op de onderhandelingen over het huurbeleid met de verhuurder, en op de prestatieafspraken met corporaties en gemeente.

Betaalbare woonlasten

Huurverlaging

Als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken zorgden we ervoor dat corporatiehuurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum recht krijgen op huurverlaging. In eerste instantie was de huurverlaging voorzien voor 2024, maar vanwege de sterk gestegen prijzen in 2022 pleitten we er met succes voor deze te vervroegen naar 2023. Zo'n 510.000 hurende huishoudens krijgen hierdoor huurverlaging. Dit levert huurders gemiddeld een huurverlaging op van €57. Circa 90% van de huishoudens die in aanmerking komen voor de beoogde huurverlaging ontvangt huurtoeslag. Een huurverlaging leidt tot een verlaging van de huurtoeslag. Omdat de huur meer daalt dan de huurtoeslag gaan deze huurders er naar verwachting gemiddeld €20 tot €25 per maand op vooruit. Het pleidooi van de Woonbond om de huurverlaging ook te laten gelden voor huurders met een laag inkomen in de commerciële huursector, is helaas niet overgenomen.

Hogere huurtoeslag

De huurverlaging leverde de overheid ook een lagere uitgave aan huurtoeslag op. De lobby van de Woonbond om ervoor te zorgen dat dit geld binnen het huurtoeslagbudget beschikbaar bleef, slaagde. Dit levert elke huurtoeslagontvanger in 2023 circa €17 huurtoeslag extra per maand op.

Lagere huurstijging

De Woonbond heeft er in 2022 voor weten te zorgen dat de jaarlijkse huurverhoging in de sociale en de vrije sector in 2023 niet gekoppeld wordt aan de jaarlijkse inflatie. In plaats van de inflatie is de gemiddelde CAO-loonstijging maatgevend. Hierdoor is de ruimte voor maximale huurverhogingen in 2023 maximaal 3,1% (sociale sector) of 4,1% (vrije sector). Voor corporaties geldt daarbovenop een huursombeperking van 2,6% conform de Nationale Prestatieafspraken.

Zonder deze wijzigingen had de huurstijging op kunnen lopen tot circa 11% in de vrije sector.

Om de huurverhoging in de vrije sector te beperken was een wetswijziging nodig. In april trokken we hierover in een brandbrief aan de bel. De minister kwam vervolgens met een voorstel waardoor de huurverhoging gemaximeerd werd op de gemiddelde CAO-loonstijging plus 1% voor de vrije sector. Dankzij inzet van de Woonbond werd de wet nog in december behandeld zodat een huurexplosie vanaf januari kon worden voorkomen.

Huurders geholpen bij te hoge huurstijging

In 2022 was er een nieuwe variant van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De Woonbond hielp huurders met gratis online *checks* om te controleren of een huurverhoging niet te hoog was, en of er succesvol bezwaar kon worden gemaakt.

Verweer tegen de 'normhuur'

Het kabinet wil overstappen naar een 'normhuur' in de huurtoeslag. Dat betekent dat huurders huurtoeslag krijgen ten opzichte van een fictieve huurprijs, terwijl de feitelijke huurprijs vaak hoger is. Twee derde van de huurtoeslagontvangers zou er door de wijziging op achteruitgaan, berekende het NIBUD. De Woonbond heeft zich, samen met VNG en Aedes uitgesproken tegen deze versoering van de huurtoeslag. Een gezamenlijk persbericht leidde tot veel landelijke media-aandacht. Ook reageerden we op de internetconsultatie bij het wetsvoorstel. De kritische reactie van de Woonbond op de internetconsultatie kreeg veel navolging onder de achterban. Er volgden honderden vooral negatieve reacties op de normhuur, vaak van huurdersorganisaties.

Gratis isolatie corporatiewoningen

Huurders van corporatiewoningen krijgen voortaan geen huurverhoging meer voor isolatiemaatregelen. Dat hebben we vast weten te leggen als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken. De huurder heeft dus wel profijt van een beter geïsoleerd huis en een lagere energierekening, maar hoeft daar geen hogere huur voor te betalen. Bij veel voorkomende labelsprongen scheelt dat tussen de €10 en €30 per maand aan huurverhoging. Daar komt dus nog een besparing op de energierekening bovenop.

Energieprijsplafond en Energietoeslag

De Woonbond heeft gedurende het jaar gehamerd op de noodzaak voor financiële ondersteuning van huishoudens in verband met de hoge energieprijzen. Dat resulteerde in een energietoeslag van €1.300,- voor de lage inkomens in 2022, en in een energieprijsplafond voor alle huishoudens tot een bepaald verbruik. Dankzij onze inzet gold het prijsplafond ook voor mensen met stadsverwarming en kwam er een speciale compensatie voor huurders met blokverwarming. Zij dreigden in de originele aanpak buiten de boot te vallen.

Aanpassen kostendelersnorm

De kostendelersnorm geldt per 1 januari 2023 niet meer vanaf 21 jaar, maar vanaf 27 jaar. Dit betekent dat bijstandsgezinnen met volwassen thuiswonende kinderen minder snel gekort worden op de bijstand. Zo komen minder gezinnen door de samenwoonboete in de knel. De Woonbond heeft zich hier samen met andere organisaties voor ingezet.

Samenwerking Landelijke Armoedecoalitie

De Woonbond is onderdeel van de Landelijke Armoedecoalitie, een netwerk van maatschappelijke organisaties die samen aan de bestrijding van armoede en schulden werken. De gezamenlijke lobby stond dit jaar vooral in het teken van de stijgende kosten voor energie en levensonderhoud. De inzet van de coalitie richtte zich op het adequaat compenseren van mensen met lagere inkomens voor de korte termijn en op het duurzaam borgen van de bestaanszekerheid van mensen voor de lange termijn. Op het gebied van wonen gaat het dan met name om betaalbare huurprijzen, het versneld verduurzamen van woningen en het verhogen van de huurtoeslag. Naast lobby is er ook veel uitwisseling van kennis en signalen uit de achterban tussen de coalitiepartners.

Voldoende huurwoningen

Meer betaalbare huurwoningen

Met de Nationale Prestatieafspraken zorgden we ervoor dat de sociale huursector na jaren van krimp eindelijk weer gaat groeien. Al had de Woonbond de ambitie liever hoger gezien, betekent dit een belangrijke kentering in het woonbeleid. Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken, moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van circa 15.000 woningen per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 tot en met 2030.

Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen.

Minstens 30% sociale huur

Ook is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd dat in elke gemeente minstens 30% van de huizen sociale huur moet zijn. Dat betekent dat veel gemeenten vooral sociale huurwoningen bij moeten bouwen de komende jaren. Om te voorkomen dat dit veelal 'nep-sociale huurwoningen' zijn die bij mutatie snel in de vrije sector verdwijnen, zijn we met het ministerie in gesprek over een betere wettelijke definitie van sociale huur.

Op peil houden betaalbare voorraad

In de Nationale Prestatieafspraken staat dat de partijen afspreken dat het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale woningvoorraad €550 of minder. De afspraak is dat dit dat dit tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

Uitbreiden huurprijsregulering

Na jarenlange inzet van de Woonbond wordt de huurprijsregulering eindelijk uitgebreid. De grens van de huurprijsbescherming komt op basis van het woningwaarderingssysteem (wvs) te liggen bij 187 punten. Hiermee vallen woningen met een huurprijs tot ongeveer €1.100 (prijspeil 2024) ook onder de huurprijsbescherming in 2024. Volgen het ministerie leidt handhaving van het nieuwe wvs op termijn bij circa 163.000 woningen tot een huurverlaging met een gemiddeld bedrag van €145 per maand per woning.

Helaas rekent het Kabinet wel te veel punten voor hogere energielabels, meer punten voor buitenruimtes onder de 25 vierkante meter en wordt de 'woz-cap' (zie hierna) verschoven naar 187 punten, waardoor meer sociale huurwoningen zullen doorschuiven naar de gereguleerde middenhuur.

Beperking woz in wws

Per 1 mei ging de zogenaamde *cap* op de woz-waarde in het wws in. Bij woningen die boven de liberalisatiegrens van 142 punten liggen, geldt dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de woz-waarde niet meer mag zijn dan 33% van het puntentotaal. Voor sommige huurwoningen betekent dit een lagere maximale huurprijs. Zo blijven circa 23.000 woningen die anders bij nieuwe verhuur naar de vrije sector zouden verdwijnen, beschikbaar voor de sociale woningvoorraad. En er zouden circa 15.000 woningen met nu nog een hoge vrije sectorhuur op termijn weer terugkomen in de sociale sector.

Kwaliteit van wonen

Aanpakken onzuinige woningen

Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label volgens de Nationale Prestatieafspraken tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan bij het doel om in 2030 675.000 woningen vérgaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren, is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

Enkelglas als gebrek

Via onderzoek, aandacht in *Trouw*, *EenVandaag*, *Kassa*, andere media en aanhoudende brieven aan de politiek, pleitten we voor huurverlaging bij enkelglas door enkelglas als een gebrek aan te merken. Huurders kunnen dan naar de Huurcommissie voor huurverlaging, tot het gebrek is verholpen. Vooral in de particuliere huurmarkt komt enkelglas nog veel voor.

Aanpakken woningen slechte onderhoudskwaliteit

Conform de Nationale Prestatieafspraken investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op de versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw vervangen worden).

Wet goed verhuurderschap

We hebben veel overlegd met het ministerie over de aankomende *Wet goed verhuurderschap*. Gemeenten kunnen wanneer de wet is ingevoerd handhaven bij verhuurders die geen goed onderhoud plegen.

Sterke wijken

Leefbaarheid

Werken aan de leefbaarheid in wijken is een gezamenlijke opgave voor bewoners en professionals in verschillende domeinen. Het versterken van de samenwerking is de inzet van een werkgroep van organisaties die landelijk actief zijn op het gebied van zorg, welzijn en wonen, waaronder ook de Woonbond. Begin 2022 publiceerde deze werkgroep het digitale magazine *Samenwerken aan leefbare en vitale buurten. Zo doen we dat!*, met inspirerende voorbeelden van lokale samenwerking. Vervolgens werden deze voorbeelden in een aantal webinars voor de achterbannen toegelicht. Hieruit werd ook duidelijk dat er een aantal leidende principes uit de samenwerkingen te destilleren zijn. Deze vormen de basis voor de verdere inspanningen van de werkgroep om de samenwerking lokaal verder aan te jagen.

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks €75 miljoen extra investeren in de leefbaarheid van wijken. Denk hierbij aan buurtkamers en activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en ontmoeting in de wijk.

Ouderenwoningen

Woningcorporaties leveren 50.000 geclusterde woningen voor ouderen. Dit zorgt ook voor meer verhuizingen en doorstroming waarbij meer huurders in een bij hun levenssituatie passende woning kunnen wonen.

Programma 'Een thuis voor iedereen'

Als Woonbond waren we lid van klankbordgroep *Een thuis voor iedereen*. Binnenlandse Zaken presenteerde dit programma op de Landelijke Kaderdag aan de Kaderleden, voordat het gepubliceerd werd. In dit programma zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Hier speelt ook de inzet van gemeenten om minimaal 30% sociale huur te realiseren een rol. Vanuit dit programma waren we ook betrokken bij de uitwerking van de verplichte woonzorgvisies per 1 januari 2024.

IUT

De International Union of Tenants (IUT) is de internationale vereniging van huurdersorganisaties en vertegenwoordigt in Brussel de belangen van huurders, bijvoorbeeld in het licht van het recht op huisvesting, huurdersrechten-bescherming, voorkómen van huisuitzettingen maar ook een eerlijke energietransitie. Oud-Woonbondvoorzitter Jan Laurier is vicevoorzitter.

Er is vergaderd in Helsinki en Parijs. In Helsinki maakte de IUT een speciaal statement, bestaande uit de volgende aanbevelingen aan de Europese lidstaten en de Europese Commissie:

1. Ontwikkel een huurstabilisatie systeem in het licht van de enorme hoge inflatie.
2. Compenseer de lage inkomens voor de energieprijsstijgingen.
3. Implementeer renovatie strategieën die de huurder niet extra belasten.
4. Maak van de huurder een gelijkwaardig stakeholder.
5. Geen energie-afsluiting wanneer de prijsstijgingen de oorzaak zijn.
6. Geen uitzettingen omwille van energiekosten.

Werkorganisatie
en bestuur

**MUREN, MAAR
DE HUISBAAS
DOET NIKS**

Personele ontwikkelingen

Eind 2022 waren er 56 medewerkers in dienst (42,82 fte). Onderstaand overzicht is exclusief het inschakelen van freelancers.

Het ziekteverzuim bedroeg 5,9% (exclusief zwangerschap). In 2021 was het verzuim 5,7%.

Salaris directie en bestuursvergoedingen

Jaarlijks wordt het bruto jaarinkomen van de directie in het jaarverslag gepubliceerd, volgens de *Wet Normering Topinkomens* (WNT).

De heer Z. Winkels, algemeen directeur, is werkzaam geweest van 1 januari t/m 31 december 2022 (36 uur per week). Bruto inkomsten €103.683. Deze inkomsten zijn inclusief vakantiegeld, eindejaarsuitkering, bijdrage van de werkgever aan de ziektekosten en pensioenpremie. De opslag voor sociale lasten is niet meegerekend. De wettelijke bezoldiging op jaarbasis is maximaal €216.000 per persoon.

Naast een vergoeding van reiskosten heeft de Woonbond voor zijn bestuursleden een vergoedingsregeling. In 2022 ontvingen bestuursleden per bijgewoone vergadering €105 en de voorzitter €315 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal €11.420 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

Personeelsformatie 2022 (in FTE's)

Afdeling/functie	31-12-2022	31-12-2021
Directie	1,00	1,00
Hoofd administraties en automatisering	1,00	1,00
Belangenbehartiging	3,78	3,67
Energiebesparing	2,56	3,33
Redactie	2,39	1,72
Juridische afdeling	2,58	3,44
Communicatie	3,51	3,84
Consulent/adviseurs	8,80	14,19
Opleiding & training	0,67	0,67
Onderzoek & ontwikkeling	1,89	0,89
Ledenadministratie	0,89	0,89
Telefonie & receptie	1,25	0,78
Secretariaat	1,97	1,97
Regiosecretariaat	1,03	1,81
Automatisering	1,78	1,78
Financiën & HR	2,67	2,61
Woonbond aan huis	5,05	2,75
Totaal	42,82	46,34

Financieel
resultaat

IK HEB EEN
LAAG INKOMEN,
MAAR BETAAL
DE HOOFDPRIJS
AAN HUUR

Toelichting op het resultaat

De Woonbond heeft 2022 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van €132.176. Begroot was een negatief resultaat van €75.000. Vooruitlopend op goedkeuring door de Verenigingsraad van 1 juli 2023 is dit resultaat onttrokken aan het eigen vermogen en komt hiermee op €792.065.

Het negatieve resultaat is in grote lijnen het gevolg van minder inkomsten uit producten en diensten en meer huisvestings- en activiteitenkosten.

In 2022 was er een hoog verloop onder het personeel. 30% van de medewerkers heeft de Woonbond verlaten. Dit heeft een impact gehad op de baten, de lasten en daarmee het resultaat.

De reservering van 2 ton is aangewend voor transitiekosten voor de uitvoering van het verenigingsplan en voor onvoorziene kosten, zoals personele mutaties.

Staat van baten en lasten 2022

Baten (€)

	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Producten / diensten	3.447.668	4.052.000	3.234.249
– Contributies	2.289.091	2.338.000	2.188.540
– Publicaties	249.035	257.000	249.124
– Betaalde dienstverlening	909.542	1.457.000	796.585
Projectsubsidie landelijke Belangenbehartiging	941.600	942.000	928.600
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	44.365	0	0
Projectsubsidie 'Bespaar energie met de Woonbond'	527.869	525.000	483.813
Projectsubsidie 'Meer meters maken'	332.995	0	32.822
Projectsubsidie 'Een stap vooruit'	0	0	115.513
Bijeenkomsten	0	40.000	0
Overige	7.593	10.000	11.252
Totaal baten	5.302.090	5.569.000	4.806.249

Lasten (€)

	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Personeel	3.871.917	4.186.000	3.582.225
Huisvesting	199.951	182.000	206.776
Bureau	299.574	348.000	356.191
Organisatie	180.612	164.000	228.633
Activiteiten	859.032	559.000	565.124
Overige	23.180	205.000	32.489
Totaal lasten	5.434.266	5.644.000	4.971.438
EXPLOITATIERESULTAAT	-132.176	-75.000	-165.189

Balans per 31-12-2022

Activa (€)

	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa	127.043	168.754
Financiële vaste activa	46.208	58.170
Subtotaal	173.251	226.924
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden boeken	15.914	13.570
Te factureren onderhanden werk	47.516	86.254
Debiteuren	100.601	209.165
Overlopende activa	595.997	257.544
Kas en banken	969.934	1.179.716
Subtotaal	1.729.962	1.746.249
Totaal activa	1.903.213	1.973.173

Passiva (€)

	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	692.065	824.241
Bestemmingsreserve	100.000	100.000
Subtotaal	792.065	924.241
VOORZIENINGEN		
Garantstellingen	25.501	24.674
Loopbaanbudget	68.475	73.986
Subtotaal	93.976	98.660
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	70.180	80.441
Af te dragen omzetbelasting	3.585	10.542
Loonbelasting, premieheffing en pensioenfonds	262.526	216.440
Te betalen kosten	258.096	164.408
Vooruit ontvangen baten	422.785	478.441
Subtotaal	1.017.172	950.272
Totaal passiva	1.903.213	1.973.173

Toelichting op de baten

De baten zijn bijna €267.000 lager dan begroot. De inkomsten uit producten en diensten zijn in totaal per saldo ruim €600.000 lager dan begroot als gevolg van minder inkomsten uit (betaalde) diensten en geen inkomsten uit bijeenkomsten. In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2022 1.713.067 hurende huishoudens. Het aantal woningen is sinds 1 januari 2022 toegenomen

met ruim 50.000 huishoudens. Hiermee is een groei gerealiseerd van 3% ondanks het negatieve schaal-grootte effect. Per 31 december 2022 vertegenwoordigt de Woonbond 9.924 persoonlijke leden. Het ministerie van BZK heeft in 2022 vier project-subsidies verstrekt, te weten: een projectsubsidie landelijke belangenbehartiging van €941.600. Een projectsubsidie voor het Energieteam van €524.735. Een projectsubsidie Meer Meters Maken is eind 2021

verstrekt en heeft een looptijd tot en met 31 december 2023. De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens. In 2022 is € 332.995 gerealiseerd. Een projectsubsidie regionale belangenbehartiging heeft een looptijd vanaf 10 oktober 2022 t/m 31 december 2025. In totaal is € 1.011.108 aan subsidie toegekend. In 2022 is € 44.365 gerealiseerd. In 2017 is een projectsubsidie ontvangen van het Fonds Werken aan Wonen. Het budget is aangewend voor het Woonbondproject 'Een stap vooruit', dat een extra impuls geeft aan de versterking van huurdersorganisaties. In 2022 is het resterende deel van € 48.223 aangewend. Hiermee is de subsidie volledig besteed en verantwoord.

Toelichting op de lasten

De totale lasten zijn bijna € 210.000 lager dan begroot.

De loonkosten onder de personeelskosten zijn bijna € 315.000 lager dan begroot als gevolg van personeelsverloop.

De huisvestingskosten zijn ruim € 18.000 hoger dan begroot. Met name de energiekosten zijn hoger omdat de eindafrekening 2021 pas begin 2022 is ontvangen.

De bureaustkosten zijn ruim € 48.000 lager dan begroot. Met name de kosten ICT-contracten en aanschaf apparatuur en de afschrijvingskosten zijn lager. De vernieuwing van de website en de invoering van de nieuwe Odoo versie (CRM) is gestart in 2022 en loopt door in 2023.

De activiteitenkosten zijn ten opzichte van de begroting ruim 3 ton hoger. Met name de post projectgebonden activiteiten. Onder deze rubriek zijn o.a. de activiteitenkosten van de subsidiestromen opgenomen. Deze waren niet begroot (zie de projectsubsidies Meer Meters Maken en regionale belangenbehartiging onder de baten).

Toekomstverwachting

De doelstelling voor een buffer van zes maanden personeelslasten blijft een uitdaging voor de komende jaren.

Nieuw zijn de verschillende subsidiestromen in 2023. Zo is de landelijke subsidie belangenbehartiging geïndexeerd, is er een subsidie van 3 ton voor kennisverrijking aan leden, een subsidie voor ICT-software ter ondersteuning van de werkzaamheden voor leden en een meerjarensubsidie regionale belangenbehartiging. Mede door deze subsidiestromen kan de Woonbond zijn ambities waar maken door het aantrekken van deskundig personeel en het uitvoeren van activiteiten voor leden. Er is een innova-

tieteam dat zich bezig houdt met het verbeteren van de dienstverlening en het ontwikkelen en implementeren van nieuwe diensten voor leden. Eind 2021 is gestart met de uitvoering van een nieuw verenigingsplan voor de Woonbond. Een ambitieus plan waarmee we richting geven aan onze inzet de komende jaren voor hurend en woningzoekend Nederland.

De kwaliteit van de dienstverlening blijft een continu aandachtspunt, met als doel ledenwinst door leden te behouden en te werven.

Zo is in 2022 hard gewerkt aan een nieuw dienstverleningspakket voor leden vanaf 2023, dat beter past bij de huidige en toekomstige situatie.

Begroting 2023

Baten (€)

Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging	967.000
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	250.000
Projectsubsidie 'Bespaar energie met de Woonbond'	555.000
Projectsubsidie 'Meer Meters Maken'	393.000
Projectsubsidie ICT-pakket voor leden	250.000
Contributie	2.389.000
Publicaties	228.000
Betaalde dienstverlening Landelijk advies	595.000
Dienst Woonbond aan huis	320.000
Op maat trainingen en webinars	72.000
Onderzoek	194.000
Woningkwaliteit	60.000
Overige baten	10.000
Totaal	6.283.000

Lasten (€)

Personeel	4.241.000
Huisvesting	167.000
Bureau	282.000
Organisatie	168.000
Activiteiten	1.125.000
Overige	205.000
Totaal	6.188.000

Het exploitatieresultaat is € 95.000 positief. Eind 2022 zijn meerdere subsidies vanaf 2023 toegekend door BZK. Deze zijn niet verwerkt in bovenstaande begroting.

Bijlage

Verenigings- organen

Verenigingsraad (VR)

Groningen

Dhr. D. de Boer
Dhr. Y. de Vries

Friesland

Dhr. M. Kuipers
Dhr. M. van Wijk

Drenthe

Dhr. H. van Gellecom
Dhr. J. Emmens

Overijssel

Dhr. J. Besselink
Dhr. H. Nieboer (tot oktober)

Gelderland

Dhr. A. Goudswaard (tot juni)
Dhr. J. Lenderink (tot juni)
Dhr. T. Menke

Utrecht

Dhr. L. Smit
Dhr. J. Zwaan

Flevoland

Mw. A. Roebers

Noord-Holland

Dhr. H. van Gameren
Dhr. J.K. Schlichte Bergen
Dhr. J. Suijkerbuijk

Zuid-Holland

Dhr. H. Haeser
Dhr. T. Hulshoff
Mw. C. Speksnijder
Dhr. C. Vink

Zeeland

-

Noord-Brabant (west)

Dhr. H. Dudok (tot maart)

Noord-Brabant (oost)

Dhr. F. Fens

Limburg

Dhr. F. Tiggelman

Namens persoonlijke leden

Dhr. T. van den Berg
Mw. M. Broerse
Dhr. S. van der Werf, plaatsvervangend

VR-commissie commerciële sector

Dhr. W. Advokaat
Dhr. J. Blans
Dhr. A. van Dissel
Mw. A. ten Klooster
Dhr. J. Kommer
Dhr. K. van Leeuwen
Dhr. H. Remmerswaal
Dhr. R. Rottier
Dhr. R. Vullings

Provinciale Vergaderingen

Groningen

-

Friesland

Dhr. F. de Bruin, voorzitter

Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

Gelderland

Dhr. H. Heinink, voorzitter

Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

Flevoland

Dhr. H. Koelman, voorzitter

Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter

Zuid-Holland

Mw. A. Engbers, voorzitter (tot november)

Zeeland

Dhr. F. Spierings, voorzitter

Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter

Noord-Brabant (oost)

Dhr. H. Gernand, voorzitter

Limburg

Dhr. G. Pouwels, voorzitter

Persoonlijke Ledenvergadering

Dhr. F. Surink, voorzitter

Bestuur

Mw. S. Bolten, voorzitter (tot juli)
Mw. M. Scali, voorzitter (vanaf juli)
Dhr. G. van Bortel
Dhr. D. Colon, penningmeester
Mw. B. Cramer
Mw. A. Nijeboer
Dhr. A. El Johari
Dhr. W. Kools

Controleverklaring

dubois + co
REGISTERACCOUNTANTS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2022 (hierna: 'de samengevatte jaarrekening') van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de staat van baten en lasten over 2022;
3. verkorte toelichting op baten en lasten;

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Vereniging Nederlandse Woonbond en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 8 mei 2023.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond in onze controleverklaring van 8 mei 2023.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de samengevatte jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening.

Oranje Nassaulaan 1
1075 AA Amsterdam
Postbus 530a8
1007 AA Amsterdam

Telefoon 020 571 23 45
E-mail info@dubois.nl
www.dubois.nl
KvK nummer 34374865

Dubois & Co, Registeraccountants is een maatschap van praktijkvennootschappen. Op alle opdrachten die aan ons kantoor worden verstrekt zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden, waarvan de tekst is opgenomen op de website www.dubois.nl, bevatten een aansprakelijkheidsbeperking.

De volledige jaarrekening is gebaseerd op de RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven en de bepalingen van en krachtens de *Wet normering topinkomens* (WNT). In de samengevatte jaarrekening zijn de grondslagen niet weergegeven. Hiervoor wordt verwezen naar de grondslagen in de volledige jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Amsterdam, 8 mei 2023

Dubois & Co. Registeraccountants

ValidSigned door Arjan Buteijn
A.P. Buteijn RA

ValidSigned door Aram Koek
A. Koek RA

2

Colofon

Jaarverslag 2022
Vereniging Nederlandse Woonbond

uitgever
Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
www.woonbond.nl

samenstelling
Marcel Trip

eindredactie
Mariëlle van Veen

productie
René Jongeneelen

beeld
Mariëlle van Veen (omslag)
Jan Reinier van der Vliet (10)
Getty (campagnebeelden)

drukwerk
Drukwerkdeal.nl

© Mei 2023, Woonbond

Het is toegestaan gedeelten te vermenigvuldigen en/of openbaar te maken, onder voorwaarde dat de bron duidelijk wordt vermeld en de uitgever van tevoren in kennis is gesteld.

Dit jaarverslag is ondertekend door de bestuursleden om aan de wettelijke en statutaire verplichting te voldoen.

Mevr. M.A. Scali
Dhr. W.M.A. Kools
Mevr. A.D. Nijeboer
Dhr. G.A. van Bortel
Mevr. B.I.C. Cramer
Dhr. A. el Johari

