



**WEG MET DE  
~~WOONCRISIS~~**

**WEG MET DE  
~~WOONCRISIS~~**

# Jaarverslag 2020



In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen voeren de Woonbond en burgerbeweging DeGoedeZaak samen actie onder de noemer *Weg met de wooncrisis* om de landelijke politiek te motiveren met échte oplossingen te komen voor de wooncrisis.

Op de foto staan George van der Laan en Adi van Esch van Huurdersvereniging Interwhere. Deze huurders uit Purmerend hebben met hun lokale petitie de aandacht en steun gekregen van de wethouder wonen. De gemeente spreekt zich in 2020 uit tegen de verhuurderheffing.

**WEG MET DE  
WOONCRISIS**

# Jaarverslag 2020

# Voorwoord

Wat een vreemd jaar werd 2020. We begonnen opgewekt. Hadden veel te doen. We lieten het *Plan voor de Volkshuisvesting* het licht zien. Een plan waarmee we de wooncrisis stevig te lijf zouden gaan. We gingen de Tweede Kamerverkiezingen voorbereiden. We zouden aandacht vragen voor de achteruitgang van wijken en voor de kortere levensverwachting van mensen in slechte wijken. Voor de verhuurderheffing, die zowel huurders als verhuurders teistert, voor de veel te hoge woonlasten die huurders moeten opbrengen. Voor de slechte kwaliteit van veel woningen, die maar niet verbeterd werd. Voor de slechte energielabels en voor aan groeiende schimmel. Voor de segregatie die ernstige vormen begon aan te nemen. Voor de discriminatie die sterk gevoeld werd op de woningmarkt. Voor de bijna kansloosheid van jongeren om een zelfstandige woning te bemachtigen. Voor de stikstofcrisis die de woningbouw stagneerde. Voor het lood in de waterleidingen van een aantal steden.

En toen kwam de pandemie. Veel mensen verloren hun baan. Veel flexwerkers verloren hun inkomen. Zelfstandigen gingen failliet. Naast de 40.000 onredzame daklozen (in 2019 geteld door het CBS) kwamen er tal van economische daklozen bij. Mensen die vanwege financiële problemen niet meer zelfstandig kunnen voorzien in hun huisvesting. Speculanten maakten misbruik van de situatie door pandjes goedkoop op te kopen en duur te verhuren. De minister legde twee moties voor een tijdelijke huurstop naast zich neer en kreeg een motie van afkeuring van de Eerste Kamer.

Ook intern hadden we veel te doen. Ons Kennis- en Adviescentrum, WKA, werd geïntegreerd in de Woonbond, er was een directie- en voorzitterswissel. We maakten een start met een discussie over de toekomst van onze Vereniging.

Woonbond ontmoetingen gingen vanwege de corona niet op de gebruikelijke manier door. Vergaderingen werden digitaal of hybride gehouden. Scholingen kregen de vorm van webinars. Medewerkers werkten vanuit hun eigen huis. En hoewel iedereen fysieke ontmoetingen uit de weg moest gaan, werd er keihard gewerkt. Gelukkig waren er ook wat dingen die wel gewoon doorgingen zoals de uitgave van de *Huurpeil*, de *Huurwijzer* en de boekjes.

Terugkijkend op zo'n bewogen jaar vragen wij ons af hoe we, rekening houdend met beperkingen aan de ene kant en nieuwe mogelijkheden aan de andere, het werk van de Woonbond kunnen verbeteren. We gaan onszelf in 2021 verenigingsbreed (laten) onderzoeken en verwachten dat we een nieuw *Verenigingplan* kunnen vaststellen, waardoor de stem van hurend Nederland nog beter gehoord en vertolkt zal worden.

*Saskia Bolten, voorzitter*  
*Zeno Winkels, directeur*

# Inhoud

## 1 Versterken vereniging

- Doelen 9
- Ledenontwikkeling 9
- Inzet consulenten 9
- Webinars 9
- Huurderslijn 11
- Bladen en boeken 11
  - Huurwijzer 11
  - Huurpeil 11
  - Boeken 12
- Website 12
- Ledenpanel 12
- Meldpunten 13
- Nieuwbrieven 13
- Integratie WKA 13

## 2 Beleid en belangenbehartiging

- Een sterke huursector 15
  - Doelen 15
  - Plan voor de Volkshuisvesting 15
  - Verhuurderheffing 15
  - Actie versterken huursector 15
  - Commerciële sector 15
- Volwaardige zeggenschap 16
  - Doelen 16
  - Versterken studentenhuurdersorganisaties 16
  - Een stap vooruit 16
- Betaalbare woonlasten 17
  - Doelen 17
  - Actie voor huurbevrozing 17
  - Specifiek maatwerk 17
  - Armoedecoalitie 17
  - Juridische ondersteuning 17
  - Betaalbaarheid 17
- Voldoende huurwoningen 18
  - Doelen 18
  - Meer betaalbare huurwoningen 18
  - Juridische ondersteuning 18
- Kwaliteit van wonen 18
  - Doelen 18
  - Klimaatakkoord 18
  - Woningkwaliteit 19
- Sterke wijken 19
  - Doelen 19
  - Wonen en zorg 19
  - Leefbaarheid 19

## 3 Werkorganisatie en bestuur

- Personele ontwikkelingen 21
  - Personeelsformatie 21
  - Overzicht personeelsformatie 21
- Salaris directie en bestuursvergoedingen 22
- Overleggen 22
  - Managementteamoverleg 22
  - Werkoverleg (regio)teams 22
  - Werkoverleg ondersteunende afdelingen 22
  - Woonbonddagen 23
  - Breed Beraad 23
  - Beleid en communicatie 23
  - Directie-Ondernemingsraad 23
  - Interne communicatie 23

## 4 Financieel resultaat

- Toelichting resultaat 2020 25
  - Vergelijkende cijfers 25
  - Staat van baten en lasten 2020 25
  - Resultaat 25
  - Balans per 31 december 2020 26
  - Toelichting op de baten 27
  - Toelichting op de lasten 27
- Toekomstverwachting 27
  - Begroting 2021 27

## Bijlage

- Verenigingsorganen 28
  - Verenigingsraad 29
  - Provinciale vergaderingen 29
  - Bestuur 29

Accountantsverklaring 30

Colofon 31

# 2020 in vogelvlucht

Voor de Woonbond is 2020 een bijzonder jaar waarin belangrijke keuzes zijn gemaakt. Zo zet dit jaar het bestuur in op een heroriëntatie met focus op een verenigingsplan. Daarmee besluit het bestuur geen meerjarenplan op te stellen, maar te gaan werken aan dit verenigingsplan. Anders dan voorgaande jaarverslagen bevat dit jaarverslag dan ook geen beschouwing vanuit het meerjarenplan.

Corona betekent in 2020 ook voor De Woonbond een belangrijke uitdaging. De organisatie neemt zowel intern als in contacten naar buiten de pandemie altijd serieus. Daar waar nodig zijn maatregelen genomen. Denk aan het respecteren van de regels van de anderhalve-meter-samenleving, het inzetten op thuiswerken, maar ook het verkennen van digitale mogelijkheden om toch elkaar online te ontmoeten. Het mag dan ook niet verbazen dat op meerdere onderdelen van dit jaarverslag wordt gesproken over de impact en geleerde lessen van de coronacrisis.

Andere rode draad in dit jaarverslag is de aanloop naar de verkiezingen voor de Tweede Kamer in 2021. Hierbij start de Woonbond in oktober 2020 de campagne 'Weg met de Wooncrisis' die doorloopt tot de verkiezingen in maart 2021.

Zoals vertrouwd geeft ook dit jaarverslag per maand de belangrijkste ontwikkelingen weer.

### Januari

- Toegang huurtoeslag verruimd
- Amsterdam introduceert woonplicht voor nieuwbouwhuizen
- *Plan voor de Volkhuusvesting* wordt gelanceerd

### Februari

- Ondanks Wooncrisis langdurige leegstand van particuliere huurwoningen
- Woonbond wil boete voor huisjesmelker met te dure huur

### Maart

- Jongeren starten campagne tegen wooncrisis
- Lockdown leidt tot onzekerheid onder huurders
- Woonbond pleit voor verbod huissuitzettingen tijdens lockdown

### April

- Woonbond pleit met Aedes voor bouwimpuls
- Spoedwet voorkomt verlopen tijdelijke contracten tijdens lockdown
- Nieuwbouw blijkt gehalveerd door verhuurderheffing

### Mei

- Zeno Winkels nieuwe directeur Woonbond. Paulus Jansen met pensioen
- Veel onrust onder huurders over jaarlijkse huurverhoging in coronatijd
- Zwartboek huurders over beleid Vestia: huurverhogingen en achterstallig onderhoud
- Woonbond onderzoekt welke corporaties maatwerkafspraken niet uitvoeren

### Juni

- Ledenpanel maakt zich zorgen over stijgende huren en dalende inkomens
- Eerste Kamer strijdt met minister om huurbevriezing
- Woonbondpetitie huurbevriezing 10.000 keer ondertekend

### Juli

- Saskia Bolten volgt Ton Selten op als voorzitter Woonbond
- IUT pleit bij Europese Commissie voor huurdersvriendelijke 'Green New Deal'

### Augustus

- Uit Nibud-onderzoek blijkt een derde van de huurders betalingsproblemen te hebben
- Landelijk huurdersplatform Heimstaden opgericht

### September

- Prinsjesdag: huurders corporatiewoning krijgen recht op huurverlaging bij hoge huur
- Ledenpeiling: slechte isolatie bederft woongenot ook in de zomer
- Huurders 'Change=' claimen half miljoen terug vanwege onduidelijke servicekosten

### Oktober

- Actie 'Weg met de Wooncrisis' gestart
- Huurders aardbevingsgebied krijgen zelfde compensatie als kopers
- Uitzettingsverbod bij huurachterstand op aandringen Woonbond verlengd

### November

- Vrije sectorhuurders krijgen regulering huurverhoging
- Toewijzingsgrens alleenstaanden niet verlaagd
- Huurcommissie opengesteld voor vrije sectorhuurders met huurprijsgeschil

### December

- Eerste Kamer wil ook huurverlaging commerciële sector
- Woonbond spreekt zich uit tegen verlenging tijdelijke contracten

## Hoofdstuk 1

# Versterken vereniging

'Veertien verhuizingen en op mijn 33e alsnog maar 9m<sup>2</sup> voor mezelf'

**Lesley (33, Amsterdam):** Vanaf mijn studententijd ben ik veertien keer verhuisd, elf keer binnen Amsterdam. Nu, op mijn 33e en met een vaste baan, woon ik nog altijd studentikoos in een gedeeld appartement, met maar 9m<sup>2</sup> voor mezelf. Daar betaal ik € 650 voor. In je eentje is het bijna onmogelijk iets betaalbaars te vinden.

**WEG MET DE  
WOONCRISIS**

## Doelen

- Goede organisatiegraad
- Sterke huurdersorganisaties
- Klantgerichte dienstverlening
- Integratie Woonbond/WKA

## Ledenontwikkeling

Op 31 december 2020 vertegenwoordigt de Woonbond 1.526.186 woningen. Dat betekent een organisatiegraad van 50,7%, net als in 2019. In 2020 zijn 452 huurdersorganisaties lid van de Woonbond. In 2019 waren dit er nog 456.

Het aantal persoonlijke leden is in 2020 9.237. Dat is vrijwel gelijk aan het recordaantal persoonlijke leden dat de Woonbond in 2019 telde (9.238). Na een groei van 11,7% is er in 2020 dus sprake van consolidatie van die groei. Sinds 2019 hebben de persoonlijke leden hun eigen orgaan binnen de verenigingsdemocratie, de Persoonlijke Ledenvergadering (PLV). De PLV functioneert op dezelfde manier als een Provinciale Vergadering (PV). De vergadering komt vier keer per jaar bijeen en kiest twee afgevaardigden voor de Verenigingsraad (VR).

## Inzet consulenten

De taakopdracht van consulenten verandert in 2020 door de integratie van Woonbond en WKA. Waar in het verleden een harde scheiding was tussen consulenten en adviseurs, zijn die beide functies nu geïntegreerd tot consulent nieuwe stijl. Deze ondersteunt huurdersorganisaties als onderdeel van hun lidmaatschap, maar biedt ook aanvullende betaalde ondersteuning aan. Consulenten blijven ook in hun nieuwe taakopdracht het directe contact tussen de Woonbond en de huurdersorganisaties. Zij organiseren alle 48 provinciale vergaderingen en daarnaast

17 netwerkbijeenkomsten voor huurdersorganisaties. Vanwege de coronamaatregelen zijn dit digitale bijeenkomsten geweest. De Woonbond slaagt er in om de verenigingsdemocratie en de contacten met de achterban te digitaliseren.

## Webinars

Een belangrijk nieuw middel om contact te maken en te houden met de achterban is het webinar. Vanaf april experimenteert de Woonbond hiermee. In eerste instantie zet de Woonbond een webinar op ter vervanging van de VR. Na enkele positieve ervaringen richt de Woonbond een studio in en wordt het softwarepakket uitgebreid, zodat er wekelijks webinars worden gehouden met 100-300 bezoekers. De webinars zijn ingezet voor kennisdeling over actuele onderwerpen, ter vervanging van vergaderingen en als online cursus. Door met duo-presentatie en moderators te werken lukt het om een behoorlijke mate van interactiviteit te bereiken. In 2020 zijn 45 webinars georganiseerd. Zie Tabel 2 voor de best bekeken webinars.

Een opvallende constatering is dat vier webinars uit de top 5 plaatsvinden in het najaar en de winter. Een mogelijke verklaring is dat huurders in de loop van 2020 vaardiger worden met, en meer gewend raken aan digitale alternatieven voor fysieke bijeenkomsten.

## Huurderslijn

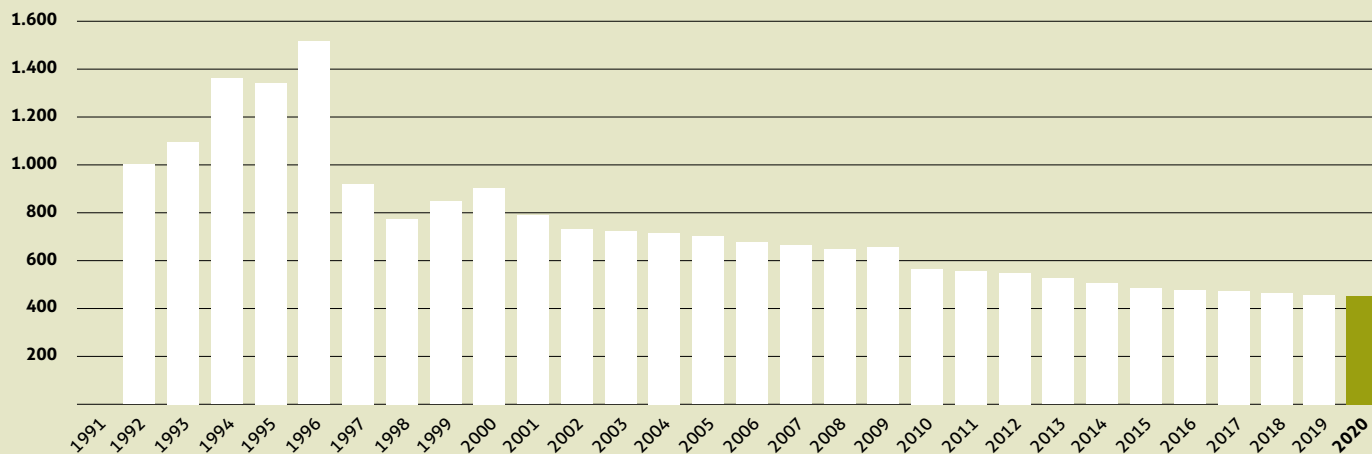
De huurderslijn is de vraagbaak voor leden van de Woonbond. Dagelijks zijn onze consulenten en juridisch medewerkers bereikbaar via een vast telefoonnummer. Zowel individuele leden als bestuursleden van huurdersorganisaties maken hier gebruik van.

Tabel 1 Best bekeken webinars

Webinar	Datum	Kijkers	Inschrijvingen
1. Energiecafé	17 april	232	266
2. Persoonlijke Leden Vergadering (PLV)	7 november	219	375
3. Beschouwing Prinsjesdag	16 september	202	315
4. Eindejaarswebinar	16 december	131	207
5. Kick-off campagne	14 oktober	129	202

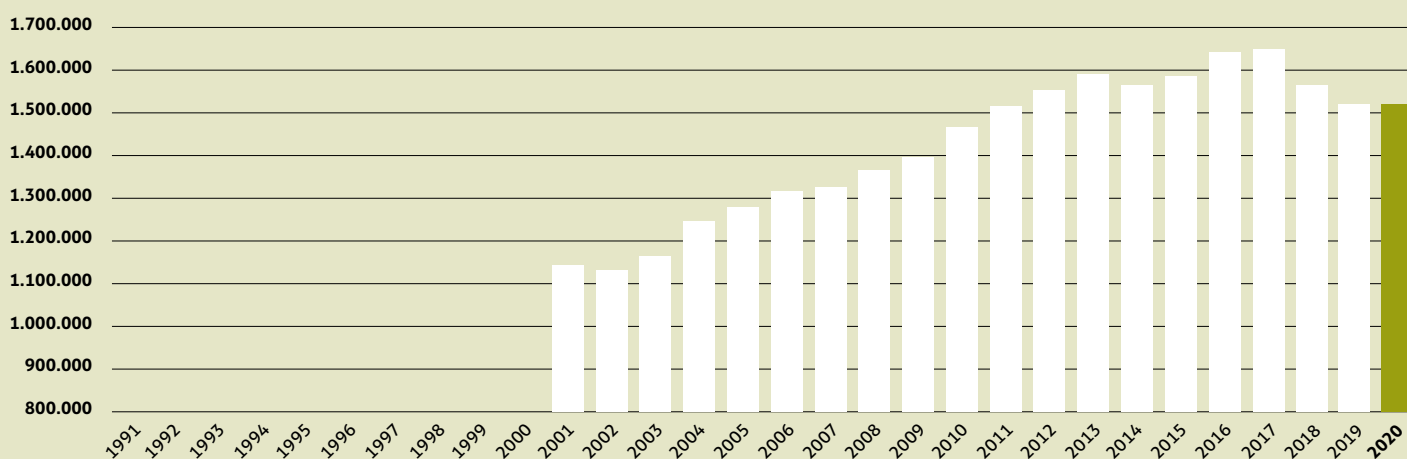
## Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2020: **452**



## Aantal woningen

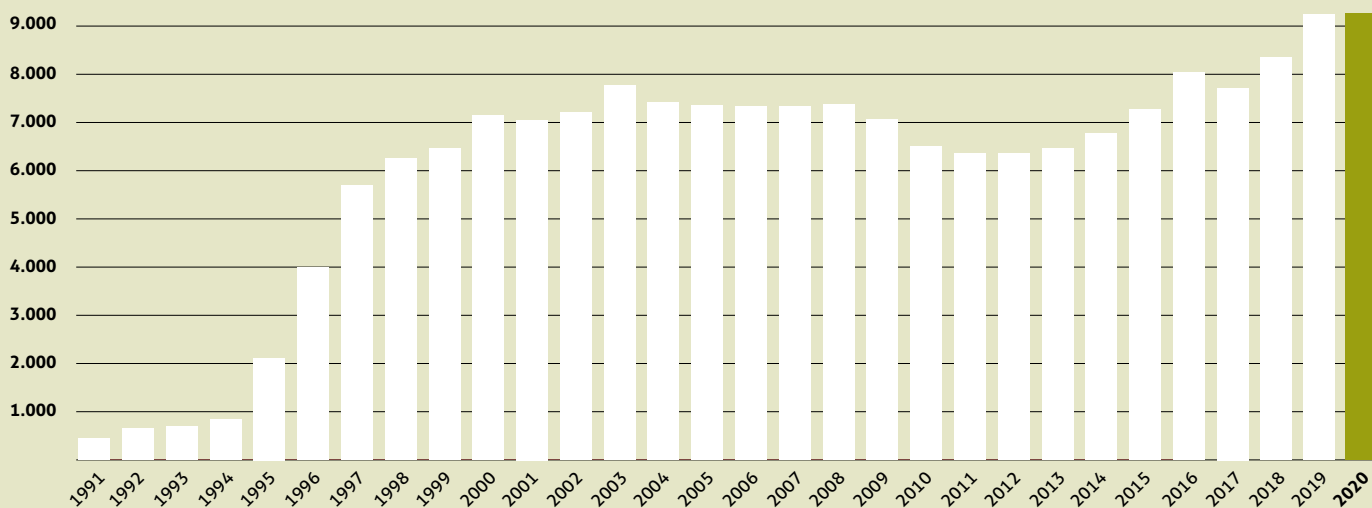
stand 31-12-2020: **1.526.186**



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 31-12-2020: **9.237**



Tabel 3 Top-5 onderwerpen Huurderslijn

Onderwerp

1. Betaalbaarheid (huurverhoging/verlaging/huurtoeslag)
2. Woningkwaliteit (onderhoudsverdeling/renovatie/sloop)
3. Servicekosten
4. Huurcontracten
5. Overlast

In 2020 is de huurderslijn 5.407 keer gebeld. Dat is een stijging van 3,2% ten opzichte van 2019, toen de huurderslijn 5.238 keer is gebeld. Halverwege 2020 is de huurderlijn uitgebreid met een extra personeelslid, zodat verdere groei van het aantal afgehandelde telefoontjes in de toekomst mogelijk is. In 2020 is de huurderslijn ook open in de vakantieweeken en is er extra geïnvesteerd in kwaliteit en bereikbaarheid. Week 18 (27 t/m 30 april) is de drukste week aan de Huurderslijn met 176 telefoontjes, met week 20 (11 t/m 14 mei) op een eervolle tweede plaats met 162 telefoontjes. Omdat dit de weken zijn dat mensen hun huurverhogingsvoorstel ontvangen, zijn dit de drukste weken voor de Huurderslijn. Opvallend is de toename van het aantal telefoontjes over (buren)overlast. In 2020 is sprake van een stijging van 40 procent ten opzichte van 2019. Het ligt voor de hand om de conclusie te trekken dat de lockdown en de enorme groei van thuiswerken hier de oorzaak van zijn.

## Bladen en boeken

2020 is een bijzonder jaar voor de redactie omdat hoofdredacteur en oer-Woonbonder Kees de Jong met pensioen gaat. Sinds 1990 schrijft en redigeert hij de bladen en boeken van de Woonbond. In 2020 zijn opnieuw, volgens planning, vier nummers gepubliceerd van woonmagazine *Huurwijzer* en vier nummers van vaktijdschrift *Huurpeil*. Daarnaast bracht de Woonbond zeven boekjes uit.

### Huurwijzer

*Huurwijzer* is verspreid onder de bijna 10.000 persoonlijke leden van de Woonbond. Daarnaast ontvangen bijna 14.000 huurders *Huurwijzer* via een

achterbanabonnement dat hun huurdersorganisatie heeft afgesloten. Het eerste nummer van *Huurwijzer* (oplage 182.000) bevat traditioneel alle informatie over de jaarlijkse huurverhoging en wordt door huurdersorganisaties grootschalig onder hun achterban verspreid.

Het tweede nummer heeft als thema servicekosten. Het derde en het vierde nummer behandelen grotendeels de wooncrisis. De oplage van de laatste drie nummers van het jaar klimt de afgelopen jaren tot bijna 40.000. Dit komt vooral door een stijging in het aantal achterbanabonnementen.

### Huurpeil

*Huurpeil* heeft een oplage van 4.350 exemplaren en wordt verspreid onder de bestuursleden van lidorganisaties. Daarnaast vindt dit vakblad zijn weg naar enkele duizenden professionals in de volkshuisvesting, zoals bewonersondersteuners, corporatiemedewerkers, gemeenteambtenaren en wetenschappers. Elk nummer bevat ten minste één interview en vijf á zes achtergrondartikelen, plus een aantal vaste rubrieken en twee columns (van publicist Jos van der Lans en Nijestee-directeur/bestuurder Pieter Bregman). In ieder nummer zit ook een dossier van acht pagina's over een actueel onderwerp. In nummer 1 was dat 'Aardgasvrije wijken', in nummer 2 'Flexwonen', in nummer 3 'Discriminatie in de huursector' en in nummer 4 'Langer zelfstandig wonen'.

### Boeken

In 2020 brengt de Woonbond ook nog de volgende publicaties uit:

- *Plan voor de Volkshuisvesting*, inclusief een online samenvatting (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> druk);
- *Warmtekosten*, informatie voor huurders- (organisaties) over de Warmtewet (1<sup>e</sup> druk);
- *Aardgasvrije wijken*, wat betekent dit voor huurders? (1<sup>e</sup> druk, ook als e-boek verkrijgbaar);
- *De Overlegwet* (18<sup>e</sup> gewijzigde druk);
- *Huurprijs en puntentelling 2020/2021*, Alle ins en outs van de jaarlijkse huurverhoging en het woningwaarderingstelsel (2<sup>e</sup> druk, ook als e-boek).
- *Huurders tussen kopers* - de positie van huurders in gemengde huur-koopcomplexen, 72 pagina's, 3<sup>e</sup> (geheel herziene) druk, oktober 2020.
- *Fusie van woningcorporaties* - handreiking over de positie en invloed van huurders(organisaties) in een fusieproces, 64 pagina's, 4<sup>e</sup> (geheel herziene) druk, december 2020.

## Website

De website [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) heeft in 2020 in totaal 2.224.546 pageviews. Dat is minder dan de 2,9 miljoen die in 2019 werden gehaald. Het aantal unieke bezoekers is 1.644.353 in 2020, dat is iets lager dan de 1,8 miljoen van 2019. Deze cijfers zijn opvallend, omdat de aanname dat mensen door de pandemie meer online doen in dit geval niet opgaat. De best bezochte pagina op de site is de check huurverlaging huurbevrozing, waar huurders kunnen controleren of ze in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging zoals afgesproken in het Sociaal Huurakkoord.

In tabel 4 staan de meest bezochte pagina's. Het is opvallend dat vrijwel al deze pagina's ook in 2019 in de top 10 staan. Van de startpagina en het nieuwsoverzicht is dat niet verrassend, maar de huurdersvragen over een huurdersverklaring of onderhuur springen toch wel in het oog. Huurders blijken een blijvende behoefte te hebben aan informatie over deze onderwerpen.

## Ledenpanel

Enkele keren per jaar zet de Woonbond nieuw onderzoek uit via haar digitale ledenpanel. In 2020 houdt de Woonbond drie ledenpanels. Gepeild worden de ervaringen met huren in tijden van corona, naar hittestress in de woning en ervaringen met gemeenschappelijk wonen.

## 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 2020 heeft de Woonbond twee vaste online meldpunten die het hele jaar open zijn: Meldpunt Huuralarm en Meldpunt Commerciële Verhuurders. Meldpunt Huuralarm ontvangt in 2020 532 meldingen, minder dan de bijna duizend die in 2019 binnenkwamen. Veel van de meldingen betreffen in 2020 onbetaalbaar hoge huren en lange wachttijden. Het nieuwe Meldpunt Commerciële Verhuur krijgt 330 meldingen. Vaak gaan die meldingen over achterblijvend onderhoud en slecht verhuurdersgedrag.

Tabel 4 Meest bezocht webpagina's

Rangorde	Pagina	Rangorde 2019
1	Check huurverlaging en huurbevrozing	1
2	Startpagina	2
3	Nieuwsoverzicht	3
4	Toelichting huurbevrozing en huurverlaging	-
5	Huurdersvraag: wat is een huurdersverklaring?	4
6	Wat kost huren in 2020?	5
7	Huurdersvragen (de online vraagbaak voor huurders)	9
8	Huurdersvraag: kan ik uitgezet worden als ik iemand bij me in laat wonen?	10
9	Dossierpagina huurtoeslaggrens	8
10	Huurdersvraag: Is mijn huurprijs geliberaliseerd	-

## Nieuwbrieven

Digitale nieuwsbrieven zijn een effectief middel om de achterban gericht te bereiken met informatie. Het aantal nieuwsbriefabonnees groeit. De Woonbond bereikt met nieuwsbrieven ruim duizend bestuursleden van huurdersorganisaties, 7631 persoonlijke leden en 2559 andere nieuwsbriefabonnees.

De inhoud van een nieuwsbrief varieert van een weekoverzicht van de website tot aankondigingen van webinars, inhoudelijke informatie over energiebesparing en campagnenieuws. Nieuwsbriefabonnees kunnen via de website hun voorkeuren aangeven en beheren.

## Integratie WKA

In 2020 zijn het WKA en de vereniging Woonbond na 24 jaar weer één organisatie. Dit betekent dat de adviesopdrachten, trainingen en onderzoeken voortaan weer vanuit de organisatie van de Woonbond worden aangeboden. De medewerkers die hiervan het meest merken, zijn de adviseurs en de consultants. Hun functies zijn geïntegreerd. De directeur van het WKA krijgt in 2020 een plek binnen de directie van de Woonbond.

# Beleid en belangen- behartiging

'We betalen de hoofdprijs, maar op klachten wordt niet gereageerd'

**Wim (80, Rotterdam):** We betalen in de vrije sector bijna €1.200,- in de maand voor een slecht onderhouden en slecht geïsoleerde flat. Op klachten wordt niet gereageerd, terwijl we rotte houten kozijnen hebben. Onze huur stijgt ieder jaar, maar ons pensioen niet. Ieder jaar gaan we er dus financieel op achteruit.

**WEG MET DE  
WOONCRISIS**

# Een sterke huursector

## Doelen

- Versterken sociale huursector, onder andere door het vergroten doelgroep en vergroten investeringscapaciteit
- Verbeteren van de positie van huurders in de commerciële sector
- Regionale differentiatie bevorderen

## Plan voor de Volkshuisvesting

Eind januari is het *Plan voor de Volkshuisvesting* gepubliceerd, zowel online als op papier. Dit is de toekomstvisie van de Woonbond voor de Volkshuisvesting in Nederland. Het plan is ontwikkeld in samenspraak met huurdersorganisaties en bondgenoten zoals vakbonden, ouderenbonden, jongerenbonden en Aedes. Een publieksvriendelijke webversie is gelanceerd om een breder publiek te bereiken.

Het plan is via nieuwsberichten, persbericht en social media onder de aandacht gebracht en tevens uitgedeeld aan relevante politieke spelers en uiteraard aan bondgenoten van de Woonbond. Ook is het toegestuurd aan de programmacommisies van alle politieke partijen met het verzoek om onze voorstellen om de volkshuisvesting weer gezond te maken op te nemen in hun programma's. In mei heeft de Woonbond het Plan voor de Volkshuisvesting gepresenteerd aan de themagroep wonen van de G40.

Het Plan voor de Volkshuisvesting vormt de inhoudelijke basis voor de campagne 'Weg met de Wooncrisis' richting de Tweede Kamerverkiezingen. Daarnaast is het de onderlegger voor het jaarplan 2021 van de Woonbond. Ook biedt het plan veel inspiratie en richting voor lobbyactiviteiten van de Woonbond op diverse thema's.

## Verhuurderheffing

In de eerste helft van 2020 heeft de Woonbond in samenwerking met Aedes en VNG een eigen onderzoek naar de gevolgen van de verhuurderheffing opgezet. De resultaten daarvan zijn op 1 mei naar buiten gebracht en krijgen daarna de nodige aandacht van de pers.

## Actie versterken huursector

Met een coalitie van maatschappelijke organisaties voert de Woonbond in 2020 een brede actie: 'Kabinet, pak de wooncrisis aan met een noodpakket'. Dit is de oproep aan het kabinet om met Prinsjesdag een noodpakket voor huurders te presenteren, bestaande uit onder andere het verhogen en verbreden van de huurtoeslag, maatregelen voor opvang daklozen en een wooninvesteringsfonds. Deze petitie krijgt meer dan 10.000 steunbetuigingen.

In oktober 2020 start de Woonbond met de campagne 'Weg met de Wooncrisis', gericht op de Tweede Kamerverkiezingen in maart 2021. Vanwege corona vindt deze campagne vrijwel geheel online plaats. Naast een website en tools voor lokale acties is in samenwerking met Aedes en Vereniging Eigen Huis door de Woonbond gewerkt aan een kieswijzer voor wonen. Deze actie richt zich op het versterken van de huursector als geheel, maar ook op betaalbare woonlasten en het vergroten van het aantal huurwoningen.

Met Aedes en tal van andere partijen voert de Woonbond in 2020 intensief overleg over een plan waarmee een volgend kabinet de wooncrisis effectief kan aanpakken: de woonagenda. Prioriteit daarin is de afschaffing van de verhuurderheffing om volkshuisvestelijke taken en betaalbaarheid mogelijk te maken.

## Commerciële sector

Ook in de commerciële sector moeten huurders erop kunnen rekenen dat hun verhuurder zich aan de regels houdt. Omdat dit niet altijd vanzelfsprekend is, bestaat al enkele jaren de overlegtafel 'Goed Verhuurderschap', waar de Woonbond aan deelneemt. De Woonbond richt zich in 2020 op het aanpakken van verhuurders die een te hoge huur vragen, bijvoorbeeld door een vergunningsstelsel voor verhuurders in te stellen.

Voor het eerste organiseert de Woonbond in november 2020 een landelijk overleg voor huurteams. Huurteams zijn lokaal georganiseerd in ruim tien steden in Nederland. Inzet van het overleg is om van elkaar te leren en te bespreken hoe meer gemeenten kunnen worden verleid om een huurteam op te zetten. Doelstelling is om het landelijk overleg tweemaal per jaar te organiseren.

## Volwaardige zeggenschap

### Doelen

- **Versterken zeggenschap van alle huurders, dus zowel in de commerciële als de sociale sector.**
- **Versterken zeggenschap huurders in gemengde complexen (VVE's)**
- **Versterken huurders(organisaties) om beter gebruik te maken van hun zeggenschap**

### Versterken studentenhuurdersorganisaties

Studentenhuurdersorganisaties nemen een aparte plaats in onder de huurdersorganisaties. Vanwege de tijdelijkheid van de bewoning is er weinig continuïteit in de besturen. De Woonbond voert in 2020 gesprekken met besturen van huurdersorganisaties van studentenhuurvesters. Dit contact leidt in eerste instantie tot meer kennis van de specifieke uitdagingen van deze organisaties. De Woonbond wil meer studentenhuurdersorganisaties en studenten aan zich binden door beter in te spelen op hun behoefte. Doelstelling is om bestaande mogelijkheden voor zeggenschap beter te benutten voor deze specifieke groep huurders.

De Woonbond heeft de banden met veel jongerenorganisaties aangehaald en kennis gemaakt met nieuwe jongerenorganisaties zoals LSVB, FNV Young&United, Groninger Studentenbond, CNV Jong en Stichting Zwerfjongeren Nederland. Deze contacten helpen de Woonbond om een beter beeld te krijgen van de problematiek van jongeren en hun wensen voor de toekomst. Daar waar mogelijk werkt de Woonbond samen om de positie van jongeren te versterken. Voor 2021 zijn diversiteit en het versterken van de participatie van diverse groepen binnen de Woonbond grotere aandachtspunten. Aandacht voor jongeren is hier een belangrijk onderdeel van.

### 'Een stap vooruit'

De Woonbond helpt middels het project 'Een stap vooruit, van denken naar doen' huurdersorganisaties nieuwe uitdagingen aan te gaan. Hierbij is sprake van hulp op maat, immers de ene huurdersorganisatie is de andere niet. Waar de een hulp nodig heeft met het bereiken van de achterban, is de ander gebaat bij het maken van werkplannen of een begroting. De 'stap vooruit' ziet er voor elke organisatie anders uit en daarom geeft de Woonbond op deze plek in dit jaarverslag een bloemlezing van projecten die in het kader van 'Een stap vooruit' zijn gerealiseerd. Hierbij benut de Woonbond subsidie voortkomend uit het Fonds Werken Aan Wonen (FWAW).

### Nieuwsbrieven maken

Aantrekkelijke nieuwsbrieven zijn cruciaal om de achterban van De Woonbond te laten weten waar de organisatie mee bezig is. Het schrijven, redigeren en vormgeven is voor een vrijwilligersorganisatie een flinke klus. In 2020 is daarom uit het FWAW budget geld vrijgemaakt voor een modulaire online cursus 'nieuwsbrief schrijven'.

### Huurdersvereniging Delden

Huurdersorganisatie Delden maakt in 2020 gebruik van de FWAW subsidie om voor de eerste maal een digitale achterban raadpleging te organiseren. Zeker in de coronatijd een welkome aanvulling en ervaring om niet alleen de buurtcentra op te zoeken, maar ook de huurders die liever niet digitaal feedback geven. En passant werden daardoor ook nieuwe kaderleden gevonden.

### Hv Sneek

Hv Sneek heeft in haar FWAW-traject door de inzet van een digitale achterbanraadpleging nieuwe vrijwilligers gevonden en mede door de coronatijd besluiten zij om blijvend achterban enquêtes in te zetten om input op te halen bij de huurders. De laatste enquête van 2020 gaat over betaalbaarheid en daarbij is gekozen voor een mix van digitale en fysieke enquêtes om zoveel mogelijk huurders te bereiken. De resultaten van deze enquête zijn gebruikt bij de gesprekken met de woningcorporatie. Een belangrijke uitkomst is dat de maatwerk mogelijkheden van de corporatie niet echt bekend waren bij de huurders.

### Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe

De Huurdersfederatie is altijd al actief met achterbanactiviteiten. Naar aanleiding van het FWAW-traject met achterbanraadpleging experimenteert de Huurdersfederatie in 2020 met nieuwe manieren om de achterban te bereiken. Vanwege de coronatijd ligt het voor de hand om digitale mogelijkheden te verkennen. Gezamenlijk met de Woonbond is geëxperimenteerd met het instrument webinar en is er een webinar over vocht en schimmel georganiseerd. De inzet van het instrument bevalt Hv Sneek goed, vooral op het gebied van interactie via de chat en vragen ophalen, blijkt het webinar een geschikt medium. Wel is het lastig om de kwetsbare huurder via een webinar te bereiken. De Huurdersfederatie overweegt nu ook te experimenteren met filmpjes op Facebook.

# Betaalbare woonlasten

## Doelen

- Verbeteren woonquote van huurders, zowel in de sociale sector als in de commerciële sector
- Tegengaan van armoede en de gevolgen daarvan onder huurders
- Verbeteren prijs-kwaliteitverhouding huursector, o.a. via verbetering woningwaarderingstelsel

## Actie voor huurbevriezing

De onzekerheid over inkomsten door de coronacrisis leidt in combinatie met de hoogste huurstijging in zes jaar tot veel onvrede en woede onder huurders. Deze onvrede brengt de Woonbond aanvaardelijk over in lobbygesprekken met politieke partijen, ambtenaren van BZK en Aedes. Dit leidt niet tot aanpassing. Het speelveld verandert in 2020 nadat de motie Kox, die oproep tot huurbevriezing, in de Eerste Kamer is aangenomen. Omdat de motie aanvankelijk niet wordt uitgevoerd, start de Woonbond in samenwerking met 'De goede zaak' een online petitie, 'Huurstop nu!'. Deze is ruim 10.000 keer ondertekend. Als resultaat van deze actie en de moties in de Eerste Kamer wordt huurverlaging voor dure scheefwoningers in de wet vastgelegd en komt er in 2021 uiteindelijk alsnog huurbevriezing.

## Specifiek maatwerk

In het Sociaal Huurakkoord van 2018 zijn afspraken gemaakt over het toepassen van specifiek maatwerk voor dure scheefwoningers, huurders met een relatief laag inkomen en een relatief hoge huur. Deze afspraken, waarbij huurders een huurbevriezing of huurverlaging konden aanvragen, kennen enkele uitvoeringsproblemen. Uit een online check van de Woonbond blijkt dat corporaties regelmatig niet akkoord gaan met verzoeken van huurders, in weerwil van de afspraken. Ook blijkt in 2020 het percentage huurders dat de regeling aanvraagt, ondanks een publiciteitsoffensief van de Woonbond, niet heel groot. Het voorstel van minister Ollongren, om het specifiek maatwerk voor dure scheefwoningers wettelijk vast te leggen, is om die redenen verwelkomd door de Woonbond. In 2021 wordt het een wettelijk recht, dat niet langer door corporaties kan worden geweigerd.

## Armoedecoalitie

Met een grote en gevarieerde groep organisaties uit het sociale veld is de Woonbond actief in de armoedecoalitie. Doelstelling van deze coalitie is een gezamenlijke lobby om met gerichte maatregelen armoede te bestrijden. Hierbij staan niet alleen maatregelen ter verbetering van de inkomenspositie op de agenda, maar ook gerichte woonmaatregelen. Verbetering van de woonquote en gerichte aanpak van energiararmoede zijn voorbeelden hiervan.

## Juridische ondersteuning

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.

## Betaalbaarheid

De volgende resultaten op het gebied van betaalbaarheid zijn gehaald. Allereerst is er een zaak over servicekosten in de vrije sector voor cassatie bij de Hoge Raad gebracht en gewonnen. De rechtbank van Amsterdam besloot eerder dat er voor servicekosten geen relatie met de werkelijke kosten vereist zou zijn. De Hoge Raad heeft de misstap van het hof Amsterdam gecorrigeerd. Ook in de vrije sector moet die relatie er wel zijn. Dat was voor huurders in de vrije sector uiteraard cruciaal.

Daarnaast zijn er garantstellingen voor een groot-schalige terugvordering van onterecht betaalde administratiekosten in Groningen en de uiterst relevante zaak of een thuiswerkende ZZP'er recht op verhuiskostenvergoeding heeft bij renovatie.

## Voldoende huurwoningen

### Doelen

- Beter benutten bestaande voorraad door verbeteren toewijzing, doorstroming en wegnemen knelpunten
- Beter (regionaal) afstemmen van het aanbod op de vraag op basis van volkshuisvestelijke analyse
- Bevorderen voldoende nieuwbouw

### Meer betaalbare huurwoningen

Samen met Aedes pleit de Woonbond in 2020 voor extra betaalbare huurwoningen. Beide organisaties zijn van mening dat de bouwimpuls extra aandacht voor sociale huurwoningen moet hebben. Met de bouwimpuls komt er de komende jaren 1 miljard euro beschikbaar voor extra woningen. Aedes en Woonbond bepleiten in een gezamenlijke brief aan de Tweede Kamer dat projecten die in aanmerking komen voor deze bouwimpuls minimaal 30 procent sociale woningbouw moeten bevatten.

De Tweede Kamer neemt dit pleidooi niet over. Uit een overzicht aan het einde van 2020 blijkt het resultaat hiervan. Hoewel één van de projecten in de Bouwimpuls 80 procent sociale huur kent, is dat een uitzondering. Er zijn ook projecten zonder sociale woningbouw en gemiddeld is het percentage onder de 25 procent.

### Juridische ondersteuning

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.

De belangrijkste inzet van het juridisch fonds op het gebied van beschikbaarheid is de garantstelling aan de huurdersorganisatie(s) van de Wielewaal in Rotterdam voor de cassatieprocedure bij de Hoge Raad. De invalshoek is de vraag of is voldaan aan aanbiedingsplicht die corporaties hebben om sociale huurwoningen bij verkoop aan huurders aan te bieden. De huurdersorganisaties zien dit als een schending van artikel 27 van de *Woningwet*. Hier is in 2020 nog geen uitspraak over gedaan.

## Kwaliteit van wonen

### Doelen

- Realisatie van de doelstellingen uit het energieakkoord
- Tegengaan energiearmoede
- Bevorderen woonkwaliteit en gezonde woningen

### Klimaatakkoord

Het Klimaatakkoord is een levend document, dat wil zeggen de uitwerkingen en de uitvoering van de gemaakte afspraken zijn een continu proces. De Woonbond is daarbij volop actief. De Woonbond neemt deel aan het Uitvoeringsoverleg Gebouwde omgeving en aan vier onderliggende uitvoeringslijnen:

1. Wijkgerichte aanpak
2. Huur
3. Woningen
4. Duurzame warmte

Voor de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij heeft de Woonbond binnen de uitvoeringslijn geen grote inzet geleverd, maar in het verlengde daarvan heeft de Woonbond wel actief bijgedragen in het proces rond de nieuwe Warmtewet (Wet Collectieve Warmtevoorziening). Deze wet gaat voor een groot deel vooral over de vraag hoe binnen een gemeente stappen naar aardgasvrij kunnen worden gezet. Uiteraard heeft dit een sterke overlap met de uitvoeringslijn Duurzame Warmte. Belangrijk punt voor de Woonbond is dat de nieuwe warmtewet meer moet doen om afnemers te beschermen tegen hoge tarieven. Juist ook in de tijd van de overgang van de oude naar de nieuwe warmtewet. De huidige wet laat voor huurders ernstige steken vallen, waardoor voor veel huurders er geen sprake is van een NMDA-situatie.

De uitwerkpunten voor de huursector gaan over een verruiming voor het initiatiefrecht van huurders en over de vraag of een aanpassing van het instemmingsrecht noodzakelijk is. Daarnaast ligt de vraag op tafel welke andere aanpassing aan het huurrecht bijdragen aan een versnelling van de verduurzaming van de huurwoningen. In 2020 spreekt de Woonbond over deze punten met het ministerie van BZK en met de koepels van verhuurders. Vaak blijken er tegengestelde visies te bestaan op de gewenste ontwikkelingen. Daardoor zijn vorderingen op deze punten in 2020 uitgebleven, maar is er wel meer scherpte ontstaan op deze onderwerpen.

### *Uitvoeringslijn Woningen*

In de uitvoeringslijn Woningen zet de Woonbond in 2020 vooral in op het onderwerp 'Standaard en streefwaarde' door mee te werken aan een intensief traject binnen de Begeleidingscommissie Standaard en streefwaarden. Deze commissie startte al in 2019, maar gebruikt heel 2020 om tot een advies te komen. De voorgestelde standaard heeft volgens de Woonbond voldoende ambitie om passend te zijn bij het doel, namelijk een spijtvrije isolatienorm gericht op een klimaatneutrale eindsituatie. De Woonbond wil wel dat deze norm dan niet alleen voor verhuurders verplicht is, maar voor alle woningeigenaren.

Als laatste de ontwikkelingen rond warmte in het kader van het Klimaatakkoord. Op dit onderwerp zijn er vooral in het verlengde van dit akkoord activiteiten van de Woonbond. Begin 2020 is het Startmotor-kader afgesloten tussen Aedes en grote warmtebedrijven. De Woonbond is evenals de VNG aangehaakt om haar visie op deze afspraken te geven. De afspraak dat de vaste kosten voor een nieuwe wamte-aansluiting in bestaande bouw gelijk zullen zijn aan de vaste kosten voor een gasaansluiting is een grote stap om de positie van huurders te borgen. De Woonbond is sindsdien actief om deze afspraak bekendheid te geven bij haar lidorganisaties.

### *Warmtewet*

In de zomer van 2020 geeft de Woonbond haar visie op het concept van de Wet Collectieve Warmtevoorziening (Warmtewet 2.0). De Woonbond benadrukt dat deze wet ook al expliciet helderheid moet geven over de tarieven en maximalisatie daarvan voor afnemers. De focus op de marktordening alleen geeft toekomstige afnemers te weinig zekerheid over de bescherming tegen hoge kosten. Daarbij zijn er nu al honderdduizenden aangesloten klanten die behoefte hebben aan een betere bescherming tegen hoge kosten. Zeker in de huursector. De Woonbond blijft zich inzetten om daar heldere regels over te krijgen. In het kader van de een ruimere toegang voor aanbieders, waaronder collectieven tot deze markt, heeft de Woonbond zich tevens aangesloten bij de Warmtecoalitie, die een pleidooi houdt om de toegang tot deze markt zo breed mogelijk te houden.

### **Woningkwaliteit**

Zowel in 2019 als in 2020 spelen diverse thema's rondom woningkwaliteit. Enkele voorbeelden die behoorlijk wat ophef veroorzaken zijn de loden drinkwaterleidingen en het grote aantal woningen met schimmeloverlast. De Woonbond pleit daarom in 2020 voor het instellen van een APK voor woningen. Die heeft zowel betrekking op installaties als op bouwtechnische zaken. Een verplichte APK geeft huurders een beter, gezonder en veiliger huis.

## Sterke wijken

### **Doelen**

- **Betere afstemming vraag en aanbod wonen, zorg, welzijn**
- **Leefbaarheid in de wijken bevorderen**
- **Stimuleren behoud gemengde wijken/steden/regio's en voorzieningen**

### **Wonen en zorg**

Op het gebied van wonen en zorg is de Woonbond actief in tal van samenwerkingen. De Woonbond is actief deelnemer in de werkgroep van de Actielijn Wonen en Zorg van de ministeries BZK en VWS. Als lid van de klankbordgroep is de Woonbond in 2020 betrokken bij de totstandkoming van de monitor Ouderenhuisvesting van BZK. Er is regelmatig overleg met organisaties als de Koepel Adviesraden Sociaal Domein, Ieder(In) en LOC, waarvan de laatste twee ook betrokken zijn bij het opstellen van het Plan voor de Volkshuisvesting.

Wonen en zorg is een steeds belangrijker onderwerp voor onze huurdersorganisaties. De Woonbond ziet groeiende interesse in de voorlichting. De Woonbond organiseert in 2020 twee webinars over dit onderwerp: 'Wonen en zorg in de prestatieafspraken' en 'Weer Thuis', waarin er voorlichting is gegeven aan de achterban over projecten rond de instroom van mensen uit de opvang en beschermd wonen in de wijk. Daarnaast behandelt het themadossier van Huurpeil 4 wonen en zorg. Een speciale plaats in dat dossier was ingeruimd voor een afstudeeronderzoek dat één van onze stagiaires uitvoerde over doorstroming van senioren.

### **Leefbaarheid**

Nadat het onderwerp een aantal jaar in het verdomhoekje heeft gezeten, kan het thema leefbaarheid zich voorzichtig verheugen op hernieuwde aandacht. Zowel in het Plan voor de Volkshuisvesting als in de Actieagenda Wonen is er een belangrijke plek voor het thema. De Woonbond heeft in de vorming van de Actieagenda deelgenomen aan de tafel 'Leefbare en vitale wijken'. Ook zijn er regelmatige contacten met LSA.

# Werkorganisatie en bestuur

'Een baan en 10 jaar wachttijd  
maar geen vaste woonplek'

**Jeske (32, Amsterdam):** Door huurverhogingen en strengere woningdeelregels werd mijn huurwoning onbetaalbaar en ben ik bij mijn partner ingetrokken. Dat liep stuk en ik stond op straat. Ondanks tien jaar wachttijd voor een sociale huurwoning én een baan kon ik geen woning huren. Anderhalf jaar lang hopte ik tussen logeeradressen en antikraakwoningen.

**WEG MET DE  
WOONCRISIS**

## Personele ontwikkelingen

Met ingang van 1 januari 2020 is het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) geïntegreerd in de Vereniging Nederlandse Woonbond. Medewerkers van het WKA zijn in dienst getreden bij de Woonbond.

### Personeelsformatie

Eind 2020 heeft de Woonbond 47 medewerkers in dienst (39,34 FTE). Het overzicht is exclusief het inschakelen van freelancers.

Het ziekteverzuim bedraagt dit jaar 5,36 procent (exclusief zwangerschap) en is daarmee ruim 2 procent hoger dan in 2019. Het verzuimpercentage ligt voor het eerst in jaren boven het landelijk gemiddelde.

### Overzicht personeelsformatie

Vanwege de samenvoeging van de Vereniging Woonbond en het Woonbond Kennis- en Adviescentrum per 1 januari 2020, is de personeelsformatie van de Woonbond in 2020 moeilijk te vergelijken met die van 2019. Voor een betere vergelijking is

daarom ook de geconsolideerde formatie van 2019 toegevoegd, waarin de formatie van Woonbond en WKA zijn opgeteld.

De verschillen tussen 2019 en 2020 zijn als volgt te verklaren:

- Door de integratie zijn er in 2020 twee directieleden.
- Eind 2019 stond er een vacature open bij energiebesparing. Die is in 2020 vervuld.
- Een medewerker die bij de afdeling redactie stond, is verplaatst naar de afdeling communicatie.
- Bij de juridische afdeling heeft uitbreiding plaatsgevonden.
- De adviseurs van het WKA zijn toegevoegd bij de consulenten.
- Door verdergaande automatisering zijn de vertrokken medewerkers op de ledenadministratie en bij automatisering niet vervangen.
- Tot slot werkt in 2020 een aantal medewerkers meer of minder uren.

### Personeelsformatie 2020 (in FTE's)

Afdeling/functie	Woonbond 31-12-2020	Woonbond 31-12-2019	Woonbond en WKA geconsolideerd 31-12-2019
Directie	2.00	1.00	2.00
Hoofd administraties en automatisering	1.00	1.00	1.00
Belangenbehartiging	2.67	2.78	2.78
Energiebesparing	2.61	1.89	1.89
Redactie	1.72	2.57	2.57
Juridisch	2.56	1.78	1.78
Communicatie	2.73	1.89	1.89
Consulent/adviseurs	13.52	7.14	11.75
Opleiding & training	1.67	0	1.47
Ledenadministratie	0.89	1.69	1.69
Telefonie en receptie	0.78	0.78	0.78
Secretariaat	1.97	2.06	2.06
Regiosecretariaat	1.72	0.94	1.72
Automatisering	0.89	1.67	1.67
Financiën & p&o	2.61	0	2.61
Facilitaire zaken en beheer	0.00	0.22	0.22
<b>Totaal</b>	<b>39.34</b>	<b>27.41</b>	<b>37.88</b>

## Salaris directie en bestuursvergoedingen

Sinds de invoering van WNT in 2013 en conform het besluit van de Verenigingsraad van 3 december 2005 wordt het bruto jaarinkomen van de directie in het jaarverslag gepubliceerd. Naast het salaris van de algemeen directeur is sinds 22 oktober 2019, conform wijziging directiestatuut, het bruto inkomen van de adjunct-directeur opgenomen.

In 2020 heeft een directiewissel van algemeen directeur plaatsgevonden. De heer Jansen is wegens pensioengerechtigde leeftijd per 1 juli uit dienst getreden. Zijn opvolger de heer Winkels is per 1 mei in dienst getreden. Hieronder een overzicht directieleden en bruto inkomsten in 2020.

- De heer P.F.C. Jansen, algemeen directeur, werkzaam van 1 januari tot 1 juli 2020 (36 uur per week). Bruto inkomsten € 49.862.
- De heer Z. Winkels, algemeen directeur, werkzaam van 1 mei t/m 31 december 2020 (36 uur per week). Bruto inkomsten € 68.058.
- Mevrouw G. Mohebbi, adjunct-directeur, werkzaam van 1 januari t/m 31 december 2020 (36 uur per week). Bruto inkomsten € 89.514

De genoemde bruto bedragen zijn inclusief vakantiegeld, eindejaarsuitkering, bijdrage van de werkgever aan de ziektekosten en pensioenpremie. De opslag voor sociale lasten is niet meegerekend.

Naast een vergoeding van reiskosten heeft de Woonbond voor zijn bestuursleden een vergoedingsregeling. In 2020 ontvangen bestuursleden per bijgewoonde vergadering €100 en de voorzitter €300 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in 2020 totaal €11.816 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

## Interne overleggen

### Managementteamoverleg

In dit verslagjaar komen de directie en het hoofd A&A veertien maal bijeen ter bespreking van organisatie-, financiële- en P&O-zaken en ter voorbereiding van bestuursvergaderingen, directie/OR-overleg en overige relevante overleggen.

### Werkoverleg (regio)teams

Consulenten en adviseurs werken samen in drie regioteams: Noord-Oost, Zuid en West. Naast de onderlinge afstemming is ook vergaderd in aanwezigheid van een directielid. Daarnaast is er frequent overleg met de regiocoördinatoren. Per regio is er een coördinator aangesteld. De coördinatoren van de regioteams bespreken daar met de directie relevante ontwikkelingen in advies- en consulentenwerk, scholing, ledenwerving en ledenbinding etc.

Daarnaast vindt periodiek werkoverleg plaats met de medewerkers van de juridische afdeling, het energieteam, redactie en communicatie.

### Werkoverleg ondersteunende afdelingen

Het hoofd A&A heeft frequent werkoverleg met de P&O-medewerker, de medewerker van de ledenadministratie, de medewerkers van de afdeling financiën, de medewerkers van de afdeling telefonie & receptie, de secretariaatsmedewerkers en de ICT-medewerker.

Daarnaast vindt tweemaal per jaar overleg plaats met alle secretaressen en het hoofd A&A.

### **Woonbonddagen**

De ochtend van de Woonbonddag in september is besteed aan de identiteit van de Woonbond en aan de campagne richting de Tweede Kamerverkiezingen. Eind december vond (online) de jaarafsluiting voor het personeel, directie en bestuur plaats.

### **Breed Beraad**

Het Breed Beraad komt in 2020 driemaal bijeen. Aan dit overleg nemen alle medewerkers in dienst deel. Tijdens het Breed Beraad komen organisatorische zaken ter sprake.

### **Beleid en communicatie**

Tot het najaar van 2020 vindt eens per twee weken overleg plaats tussen de directeur en de afdelingen belangenbehartiging en communicatie. Vanaf het najaar gebeurt dit in 2020 wekelijks.

### **Directie-Ondernemingsraad**

Directie en Ondernemingsraad (OR) komen in 2020 vijf maal bij elkaar voor een reguliere overlegvergadering. Dit jaar is er ook één extra vergadering ingelast.

### **Interne communicatie**

Interne berichtgeving vindt voornamelijk plaats via intranet en e-mail.

BARCELONA

# Financieel resultaat

'Geen zure toon,  
maar laten zien wat kan'

**Luuk (20, Oirschot):** Dankzij een filmpje op Facebook sprong het aantal ondertekenaars van zijn online petitie van 35 naar 180. Voor Luuk smaakt het succes van zijn eerste filmpje naar meer.

**WEG MET DE  
WOONCRISIS**

## Toelichting resultaat 2020

### Vergelijkende cijfers

De rubricering 2020 wijkt af ten opzichte van 2019. Bij de staat van baten en lasten is een kolom *consolidatie 2019* toegevoegd, om de cijfers van 2020 te kunnen vergelijken met die uit 2019. De kolom consolidatie betreft het samenvoegen van de staat van baten en lasten per 31 december 2019 van Woonbond en WKA.

### Resultaat

De Woonbond sluit 2020 af met een positief exploitatieresultaat. Vooruitlopend op goedkeuring door de Verenigingsraad van 3 juli 2021 is dit resultaat toegevoegd aan het eigen vermogen en komt hiermee op €1.089.430. Het eigen vermogen bestaat uit €986.430 algemene reserve en €100.000 bestemmingsreserve voor campagnes.

De Verenigingsraad (VR) stemt op 7 december 2019 definitief in met de integratie van de Woonbond en het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA).

### Staat van baten en lasten 2020

#### Baten (€)

	Exploitatie 2020	Begroting 2020	Consolidatie 2019	Exploitatie 2019
Producten/diensten	3.082.110	3.119.000	3.293.723	2.296.198
– Contributies	2.151.687	2.093.000	2.066.125	2.066.125
– Abonnementen bladen	199.412	170.000	167.333	167.333
– Boeken	46.581	70.000	53.913	60.027
– Advertenties	2.363	5.000	2.713	2.713
– Advisering	486.778	411.000	498.055	0
– Woningkwaliteit & Binnenmilieu	118.061	111.000	122.762	0
– Onderzoek & Ontwikkeling	18.774	39.000	130.667	0
– Opleiding & Training	58.454	220.000	252.155	0
Subsidie Belangenbehartiging huurders	928.600	929.000	928.600	928.600
Subsidie Bespaar energie met de Woonbond	496.425	491.000	494.600	494.600
Subsidie Een stap vooruit	151.080	302.000	185.300	185.300
Optionele diensten aan leden	0	10.000	0	0
Symposia	0	31.000	18.883	18.883
Rente	3.623	1.000	11.499	11.499
Overige	10.282	24.000	29.449	29.449
<b>Totaal baten</b>	<b>4.672.120</b>	<b>4.907.000</b>	<b>4.962.055</b>	<b>3.964.529</b>

#### Lasten (€)

	Exploitatie 2020	Begroting 2020	Consolidatie 2019	Exploitatie 2019
Personeel	3.230.413	3.278.000	3.694.391	2.419.237
Huisvesting	209.175	197.000	237.735	166.414
Bureau	339.037	298.000	310.136	207.576
Organisatie	180.553	155.000	240.377	204.024
Activiteiten	546.075	638.000	679.211	814.205
Bijdrage Stichting WKA	0	0	0	136.000
Overige	-196.170	308.000	359.477	358.628
<b>Totaal lasten</b>	<b>4.309.083</b>	<b>4.874.000</b>	<b>5.521.327</b>	<b>4.306.084</b>
<b>EXPLOITATIERESULTAAT</b>	<b>363.037</b>	<b>33.000</b>	<b>-559.272</b>	<b>-341.555</b>

## Balans per 31 december 2020

### Activa (€)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Materiële vaste activa	265.520	301.095
Financiële vaste activa	48.136	44.153
Subtotaal	313.656	345.248
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Vorraden boeken	21.000	41.262
Te factureren onderhanden werk	34.388	0
Debiteuren	232.917	94.529
Overlopende activa	253.454	238.033
Kas en banken	1.334.322	1.299.106
Subtotaal	1.876.081	1.672.930
<b>Totaal activa</b>	<b>2.189.737</b>	<b>2.018.178</b>

### Passiva (€)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Algemene reserve	989.430	726.394
Bestemmingsreserve	100.000	0
Subtotaal	1.089.430	726.394
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Woonbondjubileum	0	80.000
Garantstellingen	36.265	16.822
Loopbaanbudget	69.461	55.338
Subtotaal	105.726	152.160
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Crediteuren	117.076	79.294
Omzetbelasting	16.754	- 179
Loonbelasting, premieheffing, pensioenfonds	203.974	152.314
Te betalen kosten	132.915	168.710
Vooruit ontvangen baten	523.862	739.485
Subtotaal	994.581	1.139.624
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.189.737</b>	<b>2.018.178</b>

De overname van het wka en daarmee het personeel van het wka door de Woonbond, heeft 1 januari 2020 plaats gevonden. Het saldo baten en lasten van het wka van circa €100.000 is ten gunste van de Woonbond gebracht.

De coronapandemie heeft vanaf maart 2020 effect op de baten en lasten en de dienstverlening in 2020; veel (betaalde) diensten en bijeenkomsten vinden in 2020 daarom online plaats.

## Toelichting op de baten

Als gevolg van de coronacrisis zijn de baten bijna €234.000 lager dan begroot. Dit met name bij Onderzoek & Ontwikkeling en Opleiding & Training. De contributie-inkomsten daarentegen zijn, door ledengroei, bijna €59.000 hoger dan begroot.

Het ministerie van BZK verstrekt in 2020 twee projectsubsidies, te weten: een subsidie 'Belangenbehartiging huurders' en een subsidie 'Bespaar energie met de Woonbond'.

- De projectsubsidie 'Belangenbehartiging huurders' van €928.600 is om bij te dragen in de activiteitenkosten, op basis van het werkplan 2020.
- De projectsubsidie voor het energieproject 'Bespaar energie met de Woonbond' bedraagt €490.800.

Daarnaast heeft de Woonbond een projectsubsidie ontvangen van het Fonds Werken aan Wonen. Deze subsidie heeft een looptijd van 2,5 jaar (van oktober 2017 tot en met april 2021) en is inmiddels verlengd tot eind 2021. Het geld is aangewend voor het Woonbondproject 'Een stap vooruit', dat een extra impuls geeft aan de versterking van huurdersorganisaties.

## Toelichting op de lasten

De totale lasten zijn bijna €564.000 lager dan begroot. Dit komt voornamelijk door afgerond €48.000 minder personeelskosten en €100.000 minder activiteitenkosten. Een éénmalig bedrag van circa €100.000 is ten gunste van de Woonbond gebracht, wegens de definitieve (financiële) ontbinding van het WKA. Verder zijn voorzieningen jubilea van €80.000 en dubieuze debiteuren van €16.000 vrijgevallen en ten gunste van het resultaat gebracht.

De loonkosten onder de personeelskosten zijn ruim €97.000 hoger dan begroot. Het betreft voornamelijk extra loonkosten door (transitie)vergoedingen wegens het beëindigen van arbeidsovereenkomsten. De bureaunkosten zijn ruim €41.000 hoger dan begroot. Wegens corona hebben veel medewerkers extra voorzieningen voor thuiswerken in bruikleen gekregen. De kosten hiervoor zijn circa €25.000. De organisatiekosten zijn aanzienlijk hoger dan begroot, voornamelijk door meerkosten voor externe bureaus en de accountant. Daartegenover staan minder kosten voor Provinciale Vergaderingen. Door corona vinden deze bijeenkomsten digitaal plaats. De activiteitenkosten zijn ruim €92.000 lager dan begroot, voornamelijk als gevolg van corona. Veel activiteiten zijn wegens corona niet doorgedaan of online gehouden. Dat verklaart de lagere kosten voor symposia, landelijke acties en betaalde diensten.

## Toekomstverwachting

De financiële meerjarenraming 2021-2026 van de Woonbond laat positieve exploitatieresultaten zien en daarmee een toename van het vermogen.

De sterkere rol van huurdersorganisaties leidt tot differentiatie van de diensten en producten. Bovendien leidt de decentralisatie van het huurbeleid en de toenemende diversiteit en ingewikkelde regelgeving in de huurmarkt tot extra werkzaamheden.

Sinds corona is de Woonbond meer de digitale weg ingeslagen. De verwachting is dat naast fysieke overleggen en bijeenkomsten, digitale overleggen met huurders(organisaties) blijvend wordt ingezet.

De uitdaging voor de komende jaren is het opbouwen van de buffer van zes maanden personeelskosten en tegelijkertijd te investeren in vernieuwing.

De Verenigingsraad stelt op 28 november 2020 onderstaande geconsolideerde begroting 2021 vast.

## Begroting 2021

### Baten (€)

Projectsubsidie belangenbehartiging	929.000
Projectsubsidie 'De Woonbond bespaart'	500.000
Projectsubsidie 'Een stap vooruit'	150.000
Contributie	2.288.000
Publicaties	264.000
Bijeenkomsten	20.000
Betaalde dienstverlening	1.021.000
<b>Totaal</b>	<b>5.172.000</b>

### Lasten (€)

Personeel	3.594.000
Huisvesting	207.000
Bureau	336.000
Organisatie	156.000
Activiteiten	553.000
Overige	300.000
<b>Totaal</b>	<b>5.146.000</b>
<b>EXPLOITATIERESULTAAT</b>	<b>26.000</b>

Bijlage

# Verenigings- organen

# Verenigingsraad

## Groningen

Mw. H. Harms  
Dhr. Y. de Vries

## Friesland

Dhr. F. de Bruin  
Dhr. M. van Wijk

## Drenthe

Dhr. H. van Gellecom  
Dhr. P. Schipper (tot november)  
Dhr. P. Vereijken (vanaf november)  
Dhr. J. Emmens – plaatsvervangend  
(vanaf november)

## Overijssel

Dhr. J. Besselink  
Dhr. H. Nieboer

## Gelderland

Dhr. J. Lenderink

## Utrecht

Dhr. J. Zwaan

## Flevoland

Mw. G. van de Rozenberg (tot maart)

## Noord-Holland

Dhr. H. van Gameren  
Mw. P. Hoexum  
Dhr. R. de Jager  
Dhr. R. Reijkers  
Dhr. J. Suijkerbuijk – plaatsvervangend  
(vanaf november)  
Dhr. S. van der Werf (tot november)

## Zuid-Holland

Dhr. R. van Baalen (tot november)  
Mw. Y. Baas – plaatsvervangend  
Dhr. L. Hartkoren  
Dhr. H. Haeser (vanaf november)  
Mw. C. Nieuwland (tot juni)  
Mw. C. Speksnijder (vanaf november)  
Dhr. C. Vink (vanaf november)  
Dhr. W. Waterreus (tot juni)

## Zeeland

Mw. M. Cramer

## Noord-Brabant (west)

Dhr. H. Dudok

## Noord-Brabant (oost)

Dhr. F. Fens  
Mw. C. Raasveldt

## Limburg

Dhr. F. Tiggelman

## Persoonlijke Ledenvergadering

Dhr. T. van den Berg  
Dhr. P. Kouwenberg (tot maart)

# Provinciale Vergaderingen

## Groningen

-

## Friesland

Dhr. M. Kuipers, voorzitter

## Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

## Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

## Gelderland

Dhr. P. ter Beek, voorzitter (tot november)

## Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

## Flevoland

Dhr. H. Koelman, voorzitter

## Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter

## Zuid-Holland

Mw. A. Engbers, voorzitter  
Dhr. R. Zijtsel, vice-voorzitter  
(tot november)

## Zeeland

Mw. A. de Vries, voorzitter

## Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter

## Noord-Brabant (oost)

Dhr. H. Gernand, voorzitter (vanaf maart)

## Limburg

Dhr. G. Pouwels, voorzitter

# Bestuur

Dhr. T. Selten, voorzitter (tot 1 juli)  
Mevrouw S. Bolten, tot 1 juli vicevoorzitter,  
vanaf 1 juli voorzitter  
Dhr. H. Kregting, secretaris  
Dhr. D. Colon, penningmeester  
Mevrouw B. Cramer, algemeen bestuurslid  
Dhr. G. van Bortel, algemeen bestuurslid  
Mw. A. Nijeboer, algemeen bestuurslid

# Accountantsverklaring

dubois + co  
REGISTERACCOUNTANTS

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam.

### Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2020 (hierna: 'de samengevatte jaarrekening') van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de staat van baten en lasten over 2020;
3. verkorte toelichting op baten en lasten;
4. toekomstverwachting en begroting 2021.

### 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 30 april 2021.

### De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2020 van Vereniging Nederlandse Woonbond in onze controleverklaring van 30 april 2021.

### 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 5302B  
1007 BA Amsterdam

Telefoon 020 571 23 45  
E-mail [info@dubois.nl](mailto:info@dubois.nl)  
[www.dubois.nl](http://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](http://www.dubois.nl), bevatten een aansprakelijkheidsbeperking.



**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 'Oprachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Amsterdam, 30 april 2021

Dubois & Co. Registeraccountants

Origineel getekend door:  
J.J.H.G. Stengs RA

2

## Colofon

*Jaarverslag 2020*  
*Vereniging Nederlandse Woonbond*

**uitgever**

Woonbond  
Postbus 3389  
1001 AD Amsterdam  
www.woonbond.nl

**redactie**

Erik Maassen

**eindredactie**

Olivier van Bekkum

**productie**

René Jongeneelen

**beeld**

Josje Deekens (24)  
Jan Reinier van der Vliet (omslag)  
Wouter Zaalberg (18, 14, 20)

**drukwerk**

Drukwerkdeal.nl

© Mei 2021, Woonbond

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





