

PROFIEL:
-30 jaar
-16 m² kamer
-6 huisgenoten

Jaarverslag 2021



Woonprotest Amsterdam, 12 september 2021

Jaarverslag 2021

mama
is mij
ZAT

Voorwoord

Woonprotest Amsterdam, 12 september 2021

Geen gemakkelijk jaar

Het jaar 2021 was drie weken oud toen de avondklok werd ingesteld om het coronavirus in te dammen. Hoe essentieel een fijn thuis is werd voor iedereen voelbaar. Des te belangrijk dus om ons werk voort te zetten, met de uitdagingen en impact die het virus meebracht. Onze huurdersorganisaties kregen het digitaal vergaderen redelijk tot goed onder de knie en we bleven, binnen de beperkingen, investeren in contact. Alle verenigingen in Nederland hebben moeten inboeten op ontmoetingen en activiteiten, zonder daarbij hun missies en doelstellingen uit het oog te verliezen. De Woonbond natuurlijk ook.

We bleven ons onveranderd inzetten voor hurend Nederland. Ook al moest het digitaal. We kwamen op voor een eerlijker huurbeleid, voor een einde aan schimmelwoningen, voor verduurzaming van de lage labelwoningen, voor afschaffing van de verhuurderheffing, voor een betere regie op de woningmarkt en voor überhaupt betaalbare huren. Daarin hebben wij veel bereikt.

2021 was een jaar van actie. Het was een jaar waarin tienduizenden huurders en woningzoekenden de straat op gingen om te protesteren tegen de wooncrisis. De woondemonstratie in Amsterdam was zelfs de grootste sinds de jaren '80. De leus 'geen woning, geen kroning' was terug van weggeweest en ook 'fuck de woningmarkt, wonen is een recht' schalde door de straten.

In aanloop naar het Woonprotest in Amsterdam sprongen de media bovenop de wooncrisis. Dagelijks was het een gespreksonderwerp aan verschillende talkshowtafels, waar ook de jonge actievoerders bij aanschoven. De Woonbond ondersteunde hen inhoudelijk. Mede daardoor konden zij stevig gefundeerd hun geluid laten horen. In verschillende provincies ontstonden vreedzame

acties. Hierbij was er een grote soliditeit, ook tussen generaties. Wij van de Woonbond waren goed aanwezig bij de acties. Ook in Rotterdam, waar pal voor onze neus de politie bij de Erasmusbrug demonstranten insloot en de demonstratie op brute wijze onderbrak. Wij zagen de aanleiding voor dit gewelddadige ingrijpen absoluut niet en wachten nog steeds op een verklaring en excuses.

Alle actie en lobby van het afgelopen jaar is niet voor niets geweest. Na de langste coalitie-onderhandelingen ooit, gaat de verhuurderheffing eindelijk afgeschaft worden. Ook komt er weer een minister voor volkshuisvesting, zijn de huren voor een jaar bevroren en zijn nieuwe huurmaatregelen in het middensegment aangekondigd.

De Woonbond blijft de stem van huurders en woningzoekenden vertegenwoordigen. In ons nieuwe *Verenigingsplan* van 2021 is helder opgenomen hoe wij die krachtig laten horen. Wij zijn een vereniging van ambitieuze huurdersorganisaties en geven handen en voeten aan onze ambities. Wij zullen initiatieven vanaf de grond blijven ondersteunen, de positie van huurders verder versterken, de invloed van huurdersorganisaties vergroten en zorgen voor effectieve belangenbehartiging. Samen creëren wij een breed gedragen Woonbond waarin iedereen meedoet en ertoe doet.

Saskia Bolten, voorzitter
Zeno Winkels, directeur



Inhoud

Woonprotest Amsterdam, 12 september 2021

1 Versterken vereniging

- Verenigingsplan 11
- Ledenontwikkeling 11
- Inzet consulenten 11
- Webinars 13
- Juridische ondersteuning 13
 - Huurderslijn 13
- Bladen en boeken 14
 - Huurwijzer 14
 - Huurpeil 14
 - Boeken en overige publicaties 14
- Online 14
 - Websites 14
 - Ledenpanel 14
 - Meldpunten 15
 - Nieuwsbrieven 15
 - Sociale media 15

2 Beleid en belangenbehartiging

- Een sterke huursector 17
 - Actieagenda Wonen 17
 - Regulering vrije sector en verhuurderheffing 17
 - Opkoopbescherming 17
 - Tijdelijke huurcontracten 17
 - Gedragscode wezen 17
 - Woonprotesten 17
- Volwaardige zeggenschap 18
 - Versterken studentenhuurdersorganisaties 18
 - Handreiking nieuwe Woningwet 18
- Betaalbare woonlasten 18
 - Nieuw Sociaal Huurakkoord 18
 - Huurbevrozing 18
 - Huurverlaging 18
 - Maximale huurverhoging in de vrije sector 18
 - Huurders geholpen bij huurverlaging, bevrozing of tegenhouden te hoge huurstijging 18
 - Verbetering woningwaarderingstelsel 19
 - Samenwerking Landelijke Armoedecoalitie 19
- Voldoende huurwoningen 19
 - Meer betaalbare huurwoningen 19
 - Meer betaalbare huurwoningen 18
 - Juridische ondersteuning 18
- Kwaliteit van wonen 20
 - Klimaatakkoord 20
 - Wijkaanpak naar aardgasvrije wijken 20
 - Woningverbetering: renovatie en verduurzaming 20
 - Bewustwording energiegedrag individuele huurders 20
 - Haal energie uit je rekening & Meldpunt Energiealarm 21
- Sterke wijken 21
 - Toegankelijk woonbeleid 21
 - Leefbaarheid 21
 - Handreiking prestatieafspraken 21

3 Werkorganisatie en bestuur

- Personele ontwikkelingen 23
- Salaris directie en bestuursvergoedingen 23

4 Financieel resultaat

- Toelichting op het resultaat 25
 - Staat van baten en lasten 2021 25
 - Balans per 31 december 2021 26
 - Toelichting op de baten 26
 - Toelichting op de lasten 27
- Toekomstverwachting 27
 - Begroting 2022 27

Bijlage

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

Controleverklaring 30



2021 in vogelvlucht

Woonprotest Amsterdam, 12 september 2021

We kunnen ondertussen wel stellen dat 2021 het jaar was waarin de wooncrisis weer bovenaan de politieke agenda kwam te staan. Het jaar waarin tienduizenden huurders en woningzoekenden de straat op gingen om te demonstreren voor goede volkshuisvesting. Het jaar waarin we samen met 33 partners de *Actieagenda Wonen* presenteerden, waarin we pleitten voor een miljoen goede betaalbare nieuwe woningen. Voor de Woonbond was 2021 bovendien het jaar waarin het *Verenigingsplan* werd geschreven. Daarmee zorgen we de komende jaren voor een sterkere positie van huurders, invloedrijkere huurdersorganisaties, effectievere belangenbehartiging en een breder gedragen Woonbond waar iedereen meedoet en ertoe doet.

Natuurlijk was 2021 ook een jaar waarin corona weer van invloed was op ons werk. We hebben in 2020 al wat ervaring opgedaan met online bijeenkomsten en vergaderingen, waardoor we door konden gaan op de ingeslagen weg. Dat ging uiteraard gepaard met uitdagingen, maar net zoals alle actieve huurdersorganisaties hebben we de omstandigheden overwonnen en kon een aanzienlijk deel van ons werk gelukkig doorgaan.

Een andere uitdaging was de langste kabinetsformatie ooit. Gelukkig hebben we ondanks de relatieve stilstand in Den Haag op verschillende manieren de belangen van onze achterban kunnen behartigen. Zo hebben we meerdere woonprotesten ondersteund en met andere maatschappelijke organisaties kamerbrieven geschreven over o.a. energiearmoede.

Hieronder volgt het maandelijks overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen.

Januari

- Petitie *Weg met de Wooncrisis* is al meer dan 14.000 keer ondertekend.
- Belastingdienst zat inderdaad fout bij Gluurverhoging.
- Start eenmalige huurverlaging 2021.

Februari

- Zeno Winkels doet oproep om flexcontracten te beperken in podcast *Meer dan een huis*.
- Tweede Kamer stemt in met motie Beckerman om huren in sociale huursector te bevriezen in 2021.
- De Woonbond publiceert met 33 andere organisaties de *Actieagenda Wonen*.
- De Woonbond en DeGoedeZaak organiseren online gesprek tussen huurders en Kamerleden over de wooncrisis.
- Ollongren maakt huurbevriezing bekend.

Maart

- Woonbond, Aedes en Nibud doen gezamenlijke oproep om lagere inkomens in huursector te helpen.
- Woonbond voert met duizenden anderen actie voor beter klimaatbeleid tijdens het *Klimaatalarm*.
- Lancering beweging *Recht op de Stad*, om actie te voeren voor beter woonbeleid in Rotterdam.
- Eerste Kamer stemt in met nieuwe wet *Tijdelijke Huurkorting*, waardoor bij een gedaald inkomen de huur tijdelijk kan worden verlaagd.

April

- Woonbond lanceert actie *Check je huur*, waarmee huurders hun huurverhoging kunnen controleren.
- Studenten richten het Landelijk Overleg Studentenuurders (LOS) op.
- Minister Ollongren wil strengere aanpak discriminatie woningmarkt, na landelijk rapport van Art.1 en *Radar*.

Mei

- Verzet tegen verkoop sociale huurwoningen groeit.
- Een rapport van onderzoeksbureau Companen laat zien dat hoge huurverhoging afgelopen jaren zorgde voor extra drukte bij Huurcommissie.
- *Meldpunt Huuralarm* van de Woonbond laat zien dat veel mensen dakloos worden na scheiding.
- Actievoerders bouwen krottenwijk voor de ingang van de Tweede Kamer.

Juni

- Woonbond in uitzending *EenVandaag* over de oververhitte huursector.
- Woonbond biedt samen met werkgevers, klimaatorganisaties, vakbond en jongerenorganisaties *De Eerlijke klimaatagenda* aan bij de formateur en de politiek.
- Woonbond opent *Meldpunt huurtoeslag*.
- Stevige kritiek vn op Rotterdams woonbeleid.
- Woonbond roept op om servicekosten te controleren.

Juli

- Aedes en Woonbond in gesprek over nieuw Sociaal Huurakkoord.
- Eerste Kamer blokkeert verruiming tijdelijk contract.
- Eerste Kamer akkoord met opkoopbescherming.
- De in 2016 ingevoerde tijdelijke huurcontracten zorgen vooral voor problemen, blijkt uit evaluatie die naar Tweede Kamer is gestuurd.

Augustus

- Woonbond in uitzending van *Hart van Nederland* over de sloop van sociale huurwoningen.
- Zeno Winkels geïnterviewd door *Follow the Money*.
- De Woonbond roept huurders op om te controleren of zij recht hebben op huurtoeslag in *Blok&Toine* op NPO Radio 1.
- Eerste twee grote woonprotesten worden aangekondigd in Amsterdam en Rotterdam.
- Corporaties komen belofde groei sociale huur niet na.

September

- Woonbond in uitzending *Radar* over huurbemiddelaars die dubbele kosten rekenen.
- Woonbond in uitzending *Kassa* over de huurtoeslagaffaire.
- Woonbond in uitzending *EenVandaag* over wangedrag van verhuurders.
- Woonbond spreekt op *Woonprotest* in Amsterdam: de grootste woondemonstratie sinds 'Geen woning, geen kroning'.
- Minister Ollongren onderzoekt regulering vrije sector.
- Half miljoen Nederlanders leeft volgens TNO in energiearmoede.
- Woonbond en GGD doen samen woningonderzoek in Beek.

Oktober

- Woonbond in uitzending *Kassa* over onterechte kosten en vreemde regels in huurcontracten.
- Woonbond spreekt bij demonstratie *Woonopstand* in Rotterdam.
- Woonbond te gast in *Pointer* op NPO Radio 1 om wooncrisis te bespreken.
- Woonbond in nos *Journal* over slecht geïsoleerde huurwoningen.
- Woonbond lanceert huurcontractcheck.
- Woonbond roept de Tweede Kamer op om de huren van onzuinige woningen te bevroeren.

November

- Woonbond in uitzending *Kassa* over betere isolatie huurwoningen.
- Zeno Winkels te gast in podcast *Leaders in Wonen*.
- Demonstratie *Woonverzet* vindt plaats in Den Haag.
- Woonbond pleit bij de Tweede Kamer voor huurbevroering in 2022.
- De Woonbond spreekt op het *Woonprotest* in Utrecht.

December

- Zeno Winkels spreekt in *De Onderstroom*, een podcast van Progressief Café.
- Vanwege exploderende energieprijzen maakt de Woonbond een alternatief plan om huurders te compenseren.
- Gedragscode moet voorkomen dat wezen op straat komen te staan.



Hoofdstuk 1

Versterken vereniging

Woonopstand Rotterdam, 17 oktober 2021

Verenigingsplan

In 2021 waren we als vereniging druk bezig met onze toekomst. Hoe moet de Woonbond er over een jaar of vijf voor staan? Wat willen we dan voor vereniging zijn, welke doelen willen we dan hebben behaald en welke uitdagingen zien we daarbij? Onder begeleiding van extern bureau CircusVis gingen we hiermee aan de slag.

In de loop van het jaar werden de antwoorden op deze vragen steeds concreter. Onze missie 'De stem van hurend Nederland' te zijn bleek nog steeds de lading te dekken, met dien verstande dat we daaronder ook de toekomstige huurders, oftewel de woningzoekenden, scharen. De invulling van die missie en de doelen die we onszelf stellen kregen in gesprek met onze leden, bestuur en medewerkers steeds meer vorm. Zo ook de wegen die we willen bewandelen om die doelen te bereiken.

Duidelijk werd dat we de stem van huurders en woningzoekenden nog sterker moeten laten klinken. In de politiek, in de sector, in de media en in de samenleving. Huurdersorganisaties hebben een steeds belangrijkere taak in de vertegenwoordiging van huurders en de Woonbond wil ze daar nog beter op toerusten. Omdat het werkveld van wonen steeds breder wordt, denk aan de verduurzamingsopgave en leefbaarheidsvraagstukken, is het voor een effectieve belangenbehartiging nodig om beter gebruik te maken van onze netwerken en ook een plek te verwerven aan regionale tafels. En we willen als Woonbond graag een vereniging zijn waarbinnen haar brede en diverse achterban van huurders en woningzoekenden zich thuis voelt, zich gezien voelt en zich vrij voelt om mee te doen. In november stelde de Verenigingsraad het verenigingsplan van de Woonbond unaniem vast, waarmee het startsein gegeven werd voor de uitvoering van het plan per 2022.

Ledenontwikkeling

Op 31 december 2021 vertegenwoordigde de Woonbond 1.686.777 woningen. Het aantal huurdersorganisaties dat lid is van de Woonbond groeide van 421 op 1 januari 2021 tot 441 eind 2021. Het aantal persoonlijke leden nam in 2021 toe van 9.144 tot 9.415. 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 drie keer per jaar bijeen en kiest twee afgevaardigden voor de Verenigingsraad (VR).

Inzet consulenten

Onze consulent-adviseurs ondersteunen huurdersorganisaties als onderdeel van hun lidmaatschap en bieden aanvullende betaalde ondersteuning aan. Ook in 2021 zorgden de consulent-adviseurs voor het directe contact tussen de Woonbond en de huurdersorganisaties. De consulent-adviseurs organiseerden 48 provinciale vergaderingen en 19 netwerkbijeenkomsten voor huurdersorganisaties. Waar mogelijk zijn de bijeenkomsten fysiek gehouden, om zo het contact te onderhouden met de achterban.

Zo hebben we in de regio Zuid twee keer een landelijke netwerkbijeenkomst met een dagprogramma voor ondersteuners in de volkshuisvesting georganiseerd. Eén daarvan was online, de ander fysiek in het Nationaal Bomenmuseum Gimborn. Daarnaast zijn er drie regionale netwerkbijeenkomsten met een dagprogramma georganiseerd voor onze lidorganisaties: een in Limburg, een in Oost-Brabant en een voor Zeeland en West-Brabant. Deze waren alle drie fysiek.

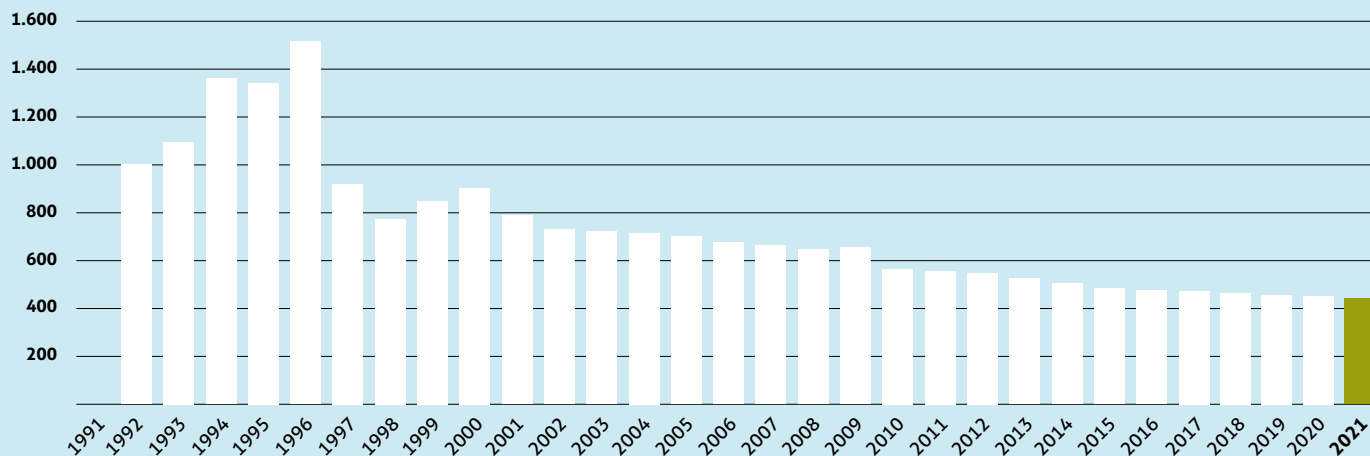
Stap vooruit

Ook in 2021 hielpen we huurdersorganisaties door middel van het traject *Een Stap Vooruit*. Bewoners Organisatie Westerwolde over hun ervaring:

'Na de herstart van onze huurdersorganisatie in 2018 hadden we moeite om de gang er in te houden. We wist niet goed hoe we aan de slag moesten en de nieuwe bestuursleden vertrokken ook al weer snel. Met de Woonbond zijn we aan de slag gegaan om nieuwe mensen te werven en er ook voor te zorgen dat ze bleven. En dat is gelukt. We hebben een huurdersenquête gehouden over wat huurders belangrijk vinden en we hebben gevraagd wie er met ons mee wilde doen. Uiteindelijk hebben we vier nieuwe bestuursleden gevonden. Samen hebben we ook een basisscholing gedaan. Goed voor ons team en goed voor het kennisniveau. De Woonbond heeft ons goed geholpen met het Stap Vooruit traject om weer een volwaardige huurdersorganisatie te worden.'

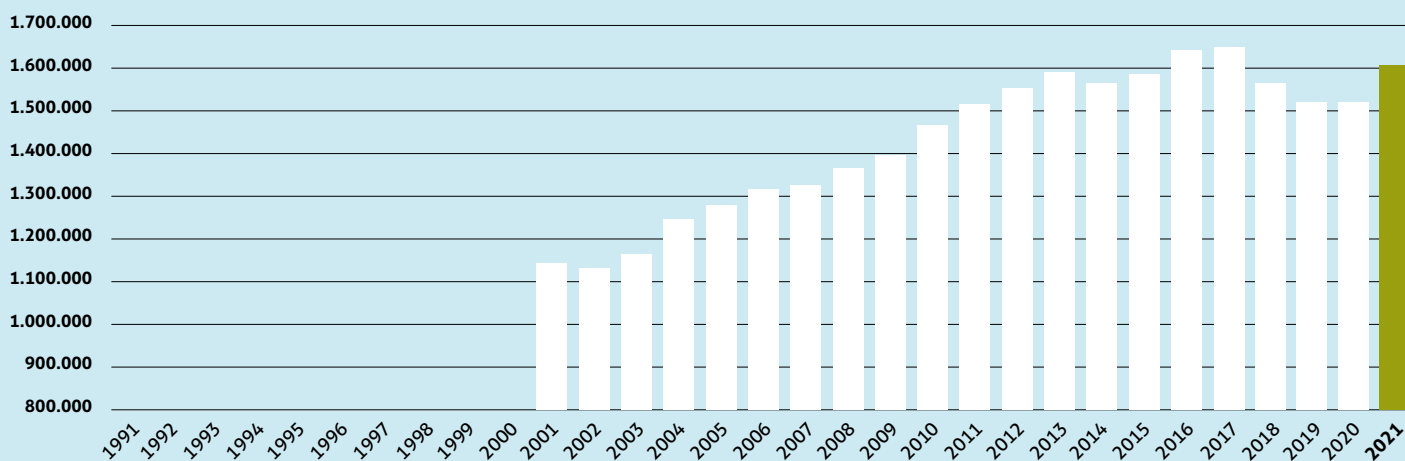
Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2021: **441**



Aantal woningen

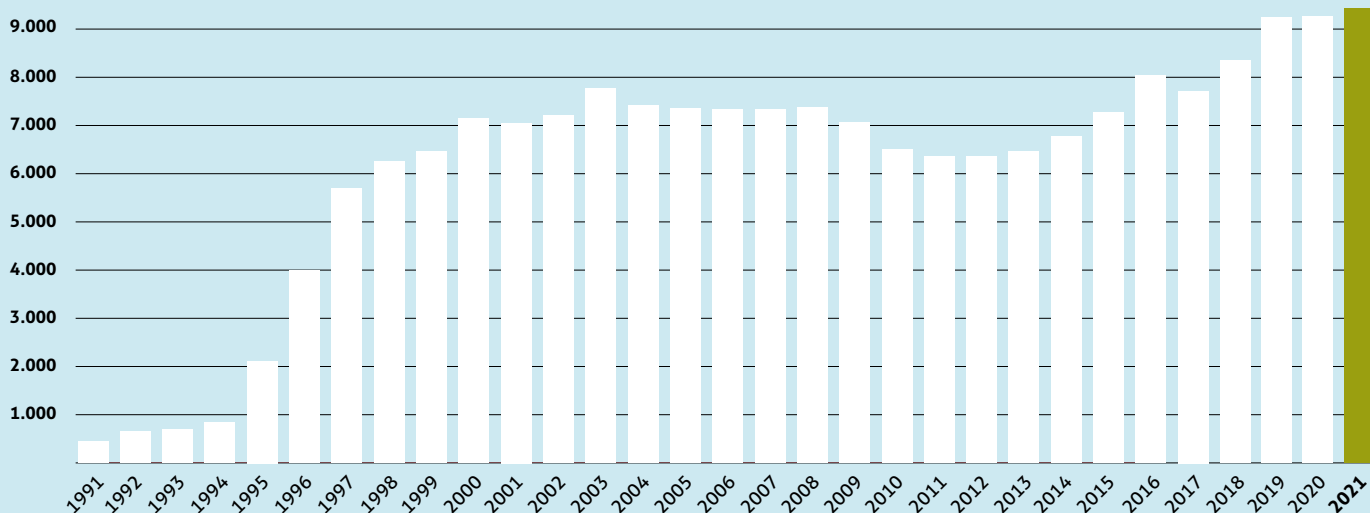
stand 31-12-2021: **1.686.777**



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: **9.415**



Vanuit regio West hebben we vier netwerkbijeenkomsten georganiseerd. Zo was er een online netwerkbijeenkomst over leefbaarheid en een regio-bijeenkomst in museum Het Schip in Amsterdam, waar we bespraken hoe onze leden (meer) politieke invloed kunnen uitoefenen. Daarnaast hebben wij online een bijeenkomst gehouden over de prestatieafspraken en een bijeenkomst met de tien grootste huurdersorganisaties waar het thema duurzaamheid aan bod kwam.

In de regio Noord-Oost hebben wij zes netwerkbijeenkomsten over het thema woonruimteverdeling georganiseerd, één over het Sociaal Huurakkoord en één bijeenkomst over de energietransitie. Daarnaast waren er ook twee bijeenkomsten georganiseerd in het kader van het nieuwe *Verenigingsplan* in Leek en Dedemsvaart.

Webinars

Na goede ervaringen met het geven van webinars in 2020, is de Woonbond in 2021 doorgegaan met de online programmering. Dit jaar werd er duidelijker onderscheid gemaakt tussen drie soorten webinars:

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

In totaal zijn er 41 webinars in 2021 verzorgd door de Woonbond. Daarop schreven 7.059 deelnemers zich in, waarvan uiteindelijk 4.769 deelnemers naar de 'uitzendingen' keken!

Nog een kleine 250 deelnemers keken achteraf naar de zogenaamde *on demand* webinars. Eind 2021 is de studio van de Woonbond verder geprofessionaliseerd om de volgende kwaliteitsslag te kunnen maken.

Top 5 onderwerpen Huurderslijn

Onderwerp

1. Servicekosten
2. Huurverhoging
3. Onderhoud
4. Huurbescherming
5. Renovatie

Juridische ondersteuning

In het afgelopen jaar is het juridisch fonds van de Woonbond ingezet om huurders en huurdersorganisaties te ondersteunen in juridische procedures. De zaken die werden ondersteund zijn belangrijk in het verkrijgen van jurisprudentie. De ondersteuning gebeurde in de vorm van een garantstelling.

Huurderslijn

De Huurderslijn is de vraagbaak voor leden van de Woonbond. Van maandag t/m donderdag is de Huurderslijn bereikbaar via een vast telefoonnummer. Zowel individuele leden als bestuursleden van huurdersorganisaties maken hier veel gebruik van. In 2021 is de Huurderslijn 4569 keer gebeld. Dat is een daling van 18% ten opzichte van 2020, toen de Huurderslijn 5407 keer is gebeld. Halverwege 2021 is de bezetting aan de Huurderlijn eerst gekrompen doordat twee personeelsleden zijn gestopt, maar daarna ook weer uitgebreid met de komst van drie nieuwe collega's. Hierdoor is verdere groei van het aantal afgehandelde telefoontjes in de toekomst mogelijk.

Top 5 best bekeken webinars

Webinar	Maand	Kijkers	Inschrijvingen
1. De financiële positie van kwetsbare huurders	april	264	460
2. De jaarlijkse huurverhoging	februari	263	325
3. Masterclass volkshuisvesting	januari	220	317
4. Participatie energietransitie	maart	211	291
5. Prinsjesdag 2021, een dag later	september	193	346

In 2021 was de Huurderslijn ook open in de vakantie-
weken en is er extra geïnvesteerd in kwaliteit
en bereikbaarheid.

De meeste telefoontjes kwamen tussen 10.00
en 11.30 uur. Vanaf 11.30 tot 13.00 uur vlakke
het meestal af.

Het aantal telefoontjes dat gelabeld is onder
'servicekosten' is licht afgenomen ten opzichte
van 2020, maar het onderwerp is wel een positie
gestegen in de top 5. Ook zijn er minder telefoontjes
geweest over overlast. Dit onderwerp is dan ook
verdwenen uit de top 5.

Bladen en boeken

In 2021 zijn, volgens planning, vier nummers
gepubliceerd van *Huurwijzer*, woonmagazine voor
huurders, en vier nummers van *Huurpeil*, vakblad
voor de huursector. Daarnaast bracht de Woonbond
vier boeken uit en een webdossier.

Huurwijzer

Huurwijzer is verspreid onder de bijna 9.500
persoonlijke leden van de Woonbond. Daarnaast
ontvangen zo'n 19.000 huurders Huurwijzer via een
achterbanabonnement dat hun huurdersorganisatie
heeft afgesloten. Het eerste nummer van Huurwijzer
(oplage 180.000) bevatte traditioneel alle informa-
tie over de jaarlijkse huurprijswijziging en wordt
door huurdersorganisaties grootschalig onder hun
achterban verspreid. Het tweede nummer had als
thema servicekosten.

Het derde en het vierde nummer behandelden de
woonprotesten en de gemeenteraadsverkiezingen.
De oplage van de laatste drie nummers van het jaar
zat rond de 35.000.

Huurpeil

Huurpeil heeft een oplage van zo'n 4.150 exempla-
ren en werd verspreid onder de bestuursleden van
lidorganisaties. Daarnaast vindt dit vakblad zijn weg
naar enkele duizenden professionals in de huurse-
ctor en volkshuisvesting, zoals bewonersondersteu-
ners, corporatiemedewerkers, gemeenteambtenaren
en wetenschappers. Elk nummer bevat een inter-
view en achtergrondartikelen, plus een aantal vaste
rubrieken en columns. In ieder nummer zit ook een
dossier van acht pagina's over een actueel onder-
werp. In nummer 1 was dat leefbaarheid, in nummer
2 vakantieparken, in nummer 3 klimaatadaptatie en
in nummer 4 gemeentelijk woonbeleid.

Boeken en overige publicaties

In 2021 heeft de Woonbond de volgende
publicaties uitgebracht:

- *Comfortabel en gezond wonen* – Over verwarming,
ventilatie én energiebesparing: een gebruiks-
handleiding voor je woning. 3^e geheel herziene
druk. Mei 2021. Ook als E-boek.
- *Huurprijs en puntentelling 2021/2022* – Alle ins
en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het
woningwaarderingssysteem. 1^e druk. Mei 2021.
Ook als E-boek.
- Webdossier *Sloop en renovatie* (www.woonbond.nl/sloop-en-renovatie). September 2021.
- *Servicekosten* – De wettelijke regels, de belang-
rijkste serviceposten en de procedures bij
geschillen. 11^e geheel herziene druk.
December 2021. Ook als E-boek.
- *Afkortingen en begrippen* – Ruim 800 afkortingen
en begrippen uit de huursector. 6^e geheel
herziene druk. December 2021.

Online

Websites

De websites 'www.woonbond.nl' en 'service.woon-
bond.nl' hadden in 2021 in totaal 2.187.240 *page*
views. Het aantal unieke bezoekers was 1.702.794,
iets minder dan de 1.757.268 van 2020.

De best bezochte pagina van 2020 (check om te con-
troleren of je recht hebt op huurverlaging of huur-
bevrozing vanwege het sociaal huurakkoord) was
in 2021 niet meer relevant. De startpagina en het
nieuwsoverzicht bleven in de top 3 van best bezoch-
te pagina's, maar het bezoek aan die pagina's nam
wat af. Nieuw in de top 10 was: voorlichting over de
eenmalige huurverlaging van 2021, de check om te
controleren of je verhuurder in 2021 huurverhoging
mag vragen, en de check om na te lopen of je huur-
contract rare bepalingen bevat. Ook de check om
te controleren of je geliberaliseerd of gereguleerd
huurt kwam binnen in de Top 10.

Ledenpanel

Enkele keren per jaar zet de Woonbond nieuw
onderzoek uit via zijn digitale ledenpanel. In 2021
ging het om vier panelonderzoeken. Gepeild werden
de ervaringen met vocht en schimmel, toegankelijk-
heid van woningen, het werk van bewonerscom-
missies en (oplopende) energiekosten. Met name
de peiling over energiekosten was een succes: 1196
panelleden namen daaraan deel.

Top 10 van best bezocht webpagina's in 2021

Rangorde	Pagina	Rangorde 2020
1	Startpagina	2
2	Nieuwsoverzicht	3
3	Huurdersvraag: Wat is een verhuurdersverklaring?	4
4	Eenmalige huurverlaging 2021	-
5	Dossierpagina over huurtoeslaggrens	9
6	Check huurverhoging 2021	-
7	Check huurcontract	-
8	Huurdersvraag: Kan ik uitgezet worden als ik iemand laat inwonen?	8
9	Wat kost huren in 2021?	6 ^(*)
10	Check: huur ik geliberaliseerd of gereguleerd?	-

* Wat kost huren in 2020?

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. Het in juni geopende *Meldpunt Huurtoeslag* ontving 690 meldingen in 2021. Dit tijdelijke meldpunt is in de eerste weken van 2022 voortgezet. Het eind oktober geopende *Meldpunt Energiealarm* ontving 368 meldingen in 2021. In 2022 gaat dit meldpunt verder. Ook twee al langer bestaande meldpunten bleven in 2021 open: *Meldpunt Huuralarm* en *Meldpunt Commerciële Verhuurders*. Huuralarm ontving 149 meldingen, aanzienlijk minder dan de bijna 533 die in 2020 nog binnenkwamen. Commerciële Verhuurders kreeg 280 meldingen (-50), vaak over achterblijvend onderhoud en slecht verhuurdersgedrag.

Nieuwsbrieven

Digitale nieuwsbrieven zijn een effectief middel om de achterban gericht te bereiken. De Woonbond bereikt met nieuwsbrieven 1400 bestuursleden van lidorganisaties (+400 t.o.v. 2020), 8072 persoonlijke leden (+441) en 2965 andere nieuwsbriefabonnees (+406). De inhoud van een nieuwsbrief varieert van het wekelijkse nieuwsoverzicht tot aankondigingen van webinars, inhoudelijke informatie over energiebesparing en campagnenieuws. Nieuwsbriefabonnees kunnen via de website hun eigen voorkeuren aangeven en beheren.

Sociale media

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

Hoofdstuk 2

Beleid en belangen- behartiging

Woonopstand Rotterdam, 17 oktober 2021

Een sterke huursector

Actieagenda Wonen

Nederland komt inmiddels meer dan 330.000 huizen tekort en wonen dreigt voor veel mensen onbetaalbaar te worden. Een hele generatie dreigt de aansluiting op de woningmarkt te verliezen. De leefbaarheid in een aantal wijken gaat achteruit. En de verduurzaming van woonwijken komt niet snel genoeg van de grond. Daarom heeft een brede coalitie van 34 partijen de *Actieagenda Wonen* opgesteld. De partners zijn allen actief op het terrein van wonen, bouwen, zorg en welzijn en hebben soms uiteenlopende belangen. Toch sloegen we eensgezind de handen ineen en presenteerden we een breed gedragen plan voor het wonen voor de komende tien jaar.

Regulering vrije sector en verhuurderheffing

Na succesvolle lobby van de Woonbond werd in december 2021 bekend dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft. Bovendien werd regulering van middenhuur aangekondigd in het nieuwe regeerakkoord. Beiden waren onderdeel van onze campagne *Weg met de wooncrisis* en zijn mooie resultaat van onze belangenbehartiging.

Opkoopbescherming

De Woonbond heeft eraan bijgedragen dat de opkoopbescherming vanaf 1 januari 2022 wettelijk mogelijk is geworden. Met die opkoopbescherming kunnen gemeenten voorkomen dat huizen worden opgekocht door beleggers waarna ze duur in de verhuur gaan. Dat vergroot de kansen van starters die een huis willen kopen.

Tijdelijke huurcontracten

Toen de Tweede Kamerfractie van de vvd in 2021 het mogelijk wilde maken om vaker tijdelijke huurcontracten aan te bieden, heeft de Woonbond met een succesvolle lobby ervoor gezorgd dat die wetgeving geblokkeerd werd in de Eerste Kamer. Omdat de Woonbond al jaren strijd voor meer woonzekerheid voor huurders zijn we er trots op dat deze onacceptabele wetgeving er niet doorheen is gekomen.

Uit een evaluatie van Companen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, bleek dat de tijdelijke contracten voor veel ellende zorgden. De Woonbond heeft bij de evaluatie dan ook aangegeven dat de tijdelijke huurcontracten aan banden moeten worden gelegd. Tijdelijke contracten zorgen er voor dat huurders met veel stress en onzekerheid leven, minder snel hun recht halen bij slecht onderhoud of te hoge huurprijzen en servicekosten. Daarom zal Woonbond blijven pleiten voor het aanpakken van tijdelijke huurcontracten.

Gedragscode wezen

De Woonbond heeft samen met andere maatschappelijke instanties afspraken gemaakt met minister Ollongren om te voorkomen dat jongvolwassenen die hun ouders verliezen op straat komen te staan. Deze afspraken garanderen dat wezen in ieder geval een periode van maximaal twee jaar in de woning kunnen blijven wonen. Mocht de woning niet passend zijn dan wordt er gezocht naar vervangende woonruimte die met een vast contract wordt aangeboden. Corporaties zullen, bij het aanbieden van een tijdelijk contract, de huurprijs aanpassen aan het inkomen van de wees. Ze houden zich daarbij aan de regels voor passend toewijzen. Dat wil zeggen dat met een lager inkomen de huurprijs omlaag gaat. Voor commerciële verhuurders geldt deze regel niet. Zij houden de oude huurprijs aan zoals die ook door de ouders werd betaald.

De Woonbond vindt het goed dat met de gedragscode een groep jongvolwassenen in een moeilijke situatie meer zekerheid wordt geboden en dat het uitgangspunt uiteindelijk een vast huurcontract is.

Woonprotesten

De Woonbond heeft de huurdersprotesten inhoudelijk ondersteund en mede-georganiseerd. Bovendien sprak de Woonbond tienduizenden mensen toe vanaf podia in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Delft. Dit deden we omdat wij geloven in de kracht van grassroots organisaties. Door deze organisaties te steunen en onze achterban voor de verschillende protesten te activeren, wilden wij ook in het publieke debat meer druk zetten op de politiek. Op deze manier voerden we samen met andere organisaties actie tegen de wooncrisis en versterkten we de stem van de huurders en woningzoekenden in Nederland. De in december aangekondigde aanstelling van een minister van Volkshuisvesting beschouwen we als een eerste resultaat van de protesten.

Volwaardige zeggenschap

Versterken studentenhuurdersorganisaties

Studenten in verschillende studentensteden sloegen de handen ineen en hebben met ondersteuning van de Woonbond het Landelijk Overleg Studentenhuurders (LOS) opgericht. Het samenwerkingsverband bestaat uit lokale studentenhuurdersorganisaties met een achterban in dertien studentensteden. Op landelijk niveau wil LOS een vuist maken voor meer betaalbare en goede studentenhuisvesting. LOS wil dat de overheid onzelfstandige huisvesting aantrekkelijker maakt voor corporaties.

De stijgende druk op de woningmarkt maakt jongeren kwetsbaar voor uitbuiting door huisjesmelkers en private verhuurders. Bij het LOS zijn tien huurdersorganisaties aangesloten die gezamenlijk ruim 93.000 huurders vertegenwoordigen, waarvan 67.000 studenten.

De Woonbond heeft daarnaast contact onderhouden met het 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 waren diversiteit en het versterken van de participatie van diverse groepen binnen de Woonbond grote aandachtspunten. Aandacht voor jongeren is hier een belangrijk onderdeel van en heeft daarom een plek gekregen in het Verenigingsplan van de Woonbond.

Handreiking nieuwe Woningwet

In het kader van de evaluatie van de *Woningwet* en de daarbij horende wetswijziging, heeft de Woonbond met het ministerie van Binnenlandse Zaken meegewerkt aan een informatietraject rondom de nieuwe wet. Onder andere door een nieuwe gezamenlijke handreiking voor prestatieafspraken te publiceren.

Ook heeft de Woonbond in het kader van dit informatietraject deelgenomen aan een werkgroep van het ministerie dat zich buigt over het versterken van de samenwerking tussen partijen en de rol van huurdersorganisaties in het tripartiet overleg. Een van de onderdelen hierbinnen is een onderzoek van Platform31 naar samenwerking in de prestatieafspraken. Dit onderzoek wordt naar verwachting in de eerste helft van 2022 afgerond.

Betaalbare woonlasten

Nieuw Sociaal Huurakkoord

De Woonbond is samen met Aedes, als vertegenwoordigers van corporaties en huurders, in gesprek gegaan over een nieuw Sociaal Huurakkoord voor de komende jaren. Al tweemaal eerder sloten Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord af.

Huurbevrozing

De Woonbond heeft zich ingezet voor de huurbevrozing in 2021. Uiteindelijk leidde maatschappelijke en politieke druk ertoe dat de huurprijzen voor alle sociale huurders een jaar zijn bevroren. Zij konden geen jaarlijkse huurverhoging krijgen.

Huurverlaging

Voortbordurend op afspraken over huurverlaging die de Woonbond in het verleden had gemaakt met corporatiekoepel Aedes, kwam er onder druk van de Woonbond een wettelijke eenmalige huurverlaging voor corporatiehuurders met een laag inkomen en hoge huur. Hierdoor kregen 160.000 hurende huishoudens een huurverlaging in 2021.

Maximale huurverhoging in de vrije sector

In 2021 gold er voor het eerst een maximale huurverhoging voor huurders in de vrije sector! De Woonbond heeft zich jarenlang ingezet voor het beperken van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector. De huren mochten niet harder stijgen dan 2,4 procent. Een eerste noodzakelijke stap om de huurders in de vrije sector beter te beschermen. De Woonbond zal blijven strijden voor verdere regulering in de vrije sector.

Huurders geholpen bij huurverlaging, bevrozing of tegenhouden te hoge huurstijging

Met de huurverlaging, huurbevrozing en rem op de huurverhoging werden er stappen in de goede richting gezet om huren betaalbaar te krijgen. De Woonbond heeft huurders met gratis *online checks* geholpen om te controleren of ze in aanmerking kwamen voor huurbevrozing of verlaging, of om te controleren dat de huurverhoging niet te hoog was.

Verbetering woningwaarderingstelsel

We hebben gesprekken gevoerd met BZK, Kences, Vastgoedbelang en LSVB over het verbeteren van het Woningwaarderingstelsel (WWS) voor onzelfstandige woonruimte. Er is door ABF een onderzoek gedaan naar de effecten van het invoegen van het energielabel en de woz-waarde in het WWS, met 'puntenneutraliteit' als uitgangspunt. Dit onderzoek zal leiden tot een voorstel voor een nieuw WWS, vermoedelijk in 2023.

Samenwerking Landelijke Armoedecoalitie

De Woonbond is onderdeel van de Landelijke Armoedecoalitie, waar maatschappelijke organisaties samen aan de bestrijding van armoede en schulden werken. De coalitie kwam in aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen met de oproep 'Bestaanszekerheid is broodnodig', met advies voor het nieuwe kabinet. Om armoede en schulden aan te pakken is een breed pakket van maatregelen nodig. Om te beginnen een toereikend inkomen voor iedereen, maar ook beleid dat ervoor zorgt dat schulden niet onnodig oplopen, regelingen en toeslagen eenvoudiger worden en problematische schulden worden aangepakt en voorkomen.

Specifiek op het gebied van wonen adviseerde de Armoedecoalitie:

- Investeer juist nu in vergroten van het toegankelijk en betaalbaar woningaanbod, zowel in de sociale als in de private sector.
- Investeer juist nu in verduurzaming. Zorg dat energiebesparing meer oplevert dan huurverhoging kost.
- Compenseer huurders in slecht geïsoleerde woningen, bevries de huurprijzen in de categorieën F en G.
- Realiseer een maximaal acceptabele woonlastenquote, gerelateerd aan een netto huishoudeninkomen. Bijvoorbeeld 25 procent.
- Schaf de verhuurderheffing af om investeringsruimte te maken.

Voldoende huurwoningen

Meer betaalbare huurwoningen

Minister Ollongren heeft in 2021 laten weten dat het Rijk miljarden moet investeren in woningbouw. De Woonbond vindt dat er bij nieuwbouw vooral geïnvesteerd moet worden in de bouw van betaalbare woningen. Daarnaast wezen wij de Tweede Kamer middels een brief ook op maatregelen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en om deze betaalbaarder te maken voor huurders. In de brief pleitten wij ervoor om huurprijzen in de vrije sector te begrenzen. Ook moet er voor huurwoningen in de vrije sector een maximale huurprijs gaan gelden die in lijn is met de kwaliteit van de huurwoning. Een Kamermeerderheid was voor het aan banden leggen van huurprijzen in de vrije sector.

Daarnaast riep de Woonbond op tot het schrappen van de *Kostendelersnorm*. Dat zou mensen met een kleine beurs namelijk in staat stellen een woning te delen, zonder dat ze in de financiële problemen raken, omdat hun uitkering wordt gekort. Ook noemde de Woonbond maatregelen om de doorstroming van senioren te stimuleren, zoals het behoud van de oude huur bij een verhuizing. Het gaan betalen van een hogere huurprijs voor een kleinere woning is namelijk een drempel om door te stromen. Ook pleitte de Woonbond voor een wettelijke verhuiskostenvergoeding en het stimuleren van kleinschalige seniorenhuisvesting.

Om voldoende woningen te bouwen zijn er tientallen miljarden extra nodig. Een enorme financiële opgave. Tijdens de formatie van het nieuwe kabinet riep de Woonbond partijen op om deze middelen vrij te maken en hierover tot structurele afspraken te komen. Bovendien riepen we op vooral in te zetten op de bouw van betaalbare woningen.

De Woonbond pleitte er bovendien voor om van de geldende 'woningbouwimpuls' een zogenaamde 'open einde' regeling te maken. In juni 2021 stond er maar 250 miljoen euro begroot voor deze bouwimpuls. De Woonbond stelde daarom voor om het budgetplafond los te laten en aanvragen in behandeling te blijven nemen. Anders dreigde de bouwimpuls al snel stil te komen liggen, zoals we per brief aan de Tweede Kamer lieten weten. Met het voorstel zouden alle aanvragen die na toetsing voldeden aan de subsidievoorwaarden worden goedgekeurd. Hierdoor versnellen we de bouw van betaalbare woningen.

De Woonbond wil dat het aandeel betaalbare koop en huur gezamenlijk minstens 70% van de aanvragen in de bouwimpuls-regeling is. Dan stuurt de bouwimpuls op meer betaalbare woningen.

Kwaliteit van wonen

Klimaatakkoord

De Woonbond staat achter de doelen van het *Klimaatakkoord* en werkt mee aan acties om deze doelen te realiseren. De gebouwde omgeving betreft maar een relatief klein deel van het overkoepelende doel van het Klimaatakkoord qua reductie in megaton CO₂, maar trekt het grootste deel van de aandacht. Wegens de urgentie is op Europees niveau het gezamenlijke reductiedoel aangescherpt tot 55% in 2030.

De woonbond is actief betrokken bij de Klimaatcoalitie en vertegenwoordigd ook daar de stem van huurders. In beleid zetten wij niet alleen in op energiebesparing, maar op een inclusieve energietransitie. Waarbij huurders en hun belangen worden meegenomen en zeggenschap van huurders en bewoners is gegarandeerd.

Wijkaanpak naar aardgasvrije wijken

Eind 2021 moesten alle gemeenten van Nederland hun (eerste) Warmtetransitie visie klaar hebben. Deze warmtevisie vormt een routekaart voor de weg naar aardgasvrije wijken. Hierin moest in ieder geval duidelijk zijn welke wijken aardgasvrij worden gemaakt in de periode tot 2030. Alleen was de wetgeving waarmee gemeenten de bevoegdheden kregen in 2021 nog in ontwikkeling. Dit, in combinatie met de verkiezingen en een langlopende kabinetsformatie, heeft tot veel uitstel van keuzes geleid.

Een programma dat goed liep was 'Aardgasvrije Wijken' (PAW). Dit pilotprogramma kende in 2021 50 wijken/buurtten die als voorloper voor de overgang naar aardgasvrij dienden. In een groeiend aantal gebieden denkt en kijkt de Woonbond mee om ook zelf een beter beeld te ontwikkelen over wat nodig is, technisch, maar vooral qua participatie.

Woningverbetering: renovatie en verduurzaming

Waar het *Klimaatakkoord* in de aanvang de grootste nadruk legt op de wijkaanpak en aardgasvrij, zien we in de loop van de tijd de aandacht voor isolatie voor alle woningen en zeker de slechtste geïsoleerde groeien. De lobby voor een Nationaal Isolatieprogramma is goed merkbaar. De Woonbond deelt die

gevoelde noodzaak, ook omdat juist in slecht geïsoleerde woningen het risico op energiearmoede groot is. In de lobby heeft de Woonbond dan ook ingezet om onzuinige woningen als eerst te verduurzamen, huurprijzen te bevroren van woningen met een laag energielabel, en huurders in energiearmoede te helpen met hogere huurtoeslag.

Bewustwording energiegedrag individuele huurders

Voor de Woonbond is dit een belangrijk thema. Bewustwording en verandering van gedrag dragen bij aan een directe reductie van energiegebruik. Daarnaast is het essentieel voor het creëren van draagvlak voor de grotere ingrepen die nodig zijn voor de energietransitie. In onze media (bladen, website, socials) en met *free publicity* geven wij aandacht aan kleine ingrepen en gedragsveranderingen die energie kunnen besparen. Dit maakt mensen bewust en geeft ze concrete handvatten om zelf iets te doen.

Bewustwording en gedragsverandering kwamen ook samen in de campagne *Meters Maken*. De inzet was: energie besparen door bewoners inzicht te geven in hun energieverbruik. Dit gebeurde door middel van het plaatsen van meters die constant weergaven hoeveel gas en elektriciteit er in een woning werd verbruikt. Aan dit project hebben 16 woningcorporaties deelgenomen. Ook hebben we vanuit dit project webinars georganiseerd, zoals het webinar over participatie in de energietransitie: het best bekeken webinar met 198 unieke kijkers.

Aanpak Energiearmoede

In oktober heeft de Woonbond samen met FNV en Milieudefensie de Tweede Kamer opnieuw gevraagd om mensen met een laag inkomen die in een slecht geïsoleerd huis wonen beter te helpen. Vooral huurders leven in energiearmoede: eind 2021 waren dat er bijna een half miljoen. FNV, Milieudefensie en de Woonbond stelden daarom voor om ongeveer de helft van het bedrag dat het kabinet heeft uitgetrokken voor compensatie (2,7 miljard euro), gericht in te zetten via een verhoging van de huurtoeslag. Huurtoeslag komt altijd terecht bij huurders met een laag inkomen en zorgt zo voor een veel gerichtere aanpak van energiearmoede. Daarnaast moeten mensen met hoge stookkosten door een slecht geïsoleerd huis structureel geholpen worden. Er was in 2021 maar 150 miljoen euro beschikbaar voor isolerende maatregelen. Dat was veel te weinig. Daarom stelden de Woonbond, Milieudefensie en de FNV voor om via een warmtefonds 3 miljard euro te investeren in de aanpak van de woningen met de slechtste labels (E, F en G).

Bij het opknappen van huurwoningen via het warmtefonds wordt de huur niet verhoogd. Zo zorgen we voor een sociale energietransitie en klimaatrechtvaardigheid.

Haal energie uit je rekening & Meldpunt Energiealarm

Op 25 oktober 2021 is de campagne *Haal energie uit je rekening* van start gegaan. De campagne liep tot en met april 2022. De campagne, die in de voorafgaande weken al was aangekondigd via diverse communicatiekanalen van de Woonbond, werd gelanceerd met een persbericht, een nieuwsbericht en een speciale energienieuwsbrief. Gelijktijdig werd ook het *Meldpunt Energiealarm* gelanceerd. Diezelfde week werd op 27 oktober in de ochtend en de avond het energiewebinar *Haal energie uit je rekening* uitgezonden. In dit webinar werden zowel de energierekening uitgelegd als tips gegeven om energie te besparen. Verder zijn andere Woonbond-kanalen, zoals *Facebook* en *Instagram* en de tijdschriften *Huurpeil* en *Huurwijzer*, ingezet om de campagne verder te brengen. In het stookseizoen 2022/2023 wordt deze campagne herhaald.

Sterke wijken

Toegankelijk woonbeleid

Woningaanpassingen zijn vaak onmogelijk en er is een groot tekort aan toegankelijke woningen voor mensen met een beperking. Dat bleek uit een onderzoek van *Ieder(in)* (een koepelorganisatie die opkomt voor mensen met een lichamelijke handicap, verstandelijke beperking of chronische ziekte) en de Woonbond. Het tekort aan toegankelijke woningen speelt vooral voor jongeren en gezinnen. *Ieder(in)* en de Woonbond riepen de Tweede Kamer op om aandacht te geven aan mensen met een beperking die nu onzichtbaar blijven in het woonbeleid van rijk en gemeenten.

Leefbaarheid

In de *Actieagenda Wonen* heeft het thema leefbaarheid een prominente plek gekregen. De Woonbond heeft in de vorming van de Actieagenda deelgenomen aan de tafel 'Leefbare en vitale wijken'. Ook was er regelmatig contact met LSA. Na het verschijnen van de Actieagenda begin 2021, hebben we als landelijke partners op het gebied van leefbaarheid en zorg gekeken wat we samen concreet konden bewerkstelligen. We hebben samen gezocht naar inspirerende voorbeelden van lokale samenwerking in het brede veld van wonen, zorg en welzijn. Daaruit

is een digitale publicatie in samenwerking met Platform31 ontstaan. Deze is begin 2022 gepubliceerd. De Woonbond heeft daarbij de nadruk gelegd op de relatie met de buurt en de kracht van bewoners. De samenwerking tussen de landelijke partijen smaakte naar meer en wordt voortgezet in 2022.

Handreiking prestatieafspraken

Er is de handreiking *Wonen en zorg in de prestatieafspraken* uitgebracht voor huurdersorganisaties. Deze is tot stand gekomen met input van een aantal bestuursleden van huurdersorganisaties.

Top 5 successen duurzaamheid

1. Vernieuwde vergoedingentabel overeengekomen met Aedes. Deze bevat aanpassing op basis van onderzoek naar effecten nieuwe rekenmethode energielabels (NTA8800).
2. Tweede jaar project *Meters Maken* succesvol afgerond: 16 deelnemende woningcorporaties, 6 potentiële deelnemers met concrete planvorming, 18 geïnteresseerde woningcorporaties.
3. Energiewebinar voor de huurdersorganisaties over participatie in de energietransitie. Best bekeken webinar van de 6 energiewebinars die het Energieteam organiseerde: 198 unieke kijkers (291 inschrijvingen) t.o.v. ca 450 huurdersorganisaties die lid zijn van de Woonbond.
4. Grote respons van huurders en huurdersorganisaties op het NOM/EPV-onderzoek: 46 huurdersorganisaties aangeschreven en 19 huurdersorganisaties hebben meegedaan. In totaal zijn er zo'n 3.300 huishoudens die de enquête hebben ontvangen en ongeveer 680 huurders (20%) hebben de enquête ingevuld teruggestuurd.
5. In de zomer heeft minister Ollongren de standaard- en streefwaarden voor woningisolatie vastgesteld. De Woonbond heeft daaraan meerjarige intensief bijgedragen in begeleidingscommissie.

Werkorganisatie en bestuur

Woonverzet Den Haag, 14 november 2021

Personele ontwikkelingen

Eind 2021 waren er 56 medewerkers in dienst (46,36 fte). Het overzicht is exclusief het inschakelen van freelancers.

Het ziekteverzuim bedroeg 5,7% (exclusief zwangerschap) en is daarmee 0,4% hoger dan in 2020. Het landelijk ziekteverzuim stond eind 2021 op 5,4%.

Salaris directie en bestuursvergoedingen

Sinds de invoering van WNT in 2013 wordt het bruto jaarinkomen van de directie in het jaarverslag gepubliceerd.

Sinds augustus 2021 bestaat de directie uit één lid, te weten de algemeen directeur. De adjunct-directeur is per 31 juli 2021 vertrokken. De functie van adjunct directeur is hiermee per 1 augustus 2021 komen te vervallen.

Hieronder een overzicht van de directieleden en bruto inkomsten in 2021.

- De heer Z. Winkels, algemeen directeur, is werkzaam geweest van 1 januari t/m 31 december 2021 (36 uur per week). Bruto inkomsten €108.302.
- Mevrouw G. Mohebbi, adjunct-directeur, is werkzaam geweest van 1 januari t/m 31 juli 2021 (36 uur per week). Bruto inkomsten €59.987.

De wettelijke bezoldiging op jaarbasis is maximaal €209.000 per persoon.

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 2021 ontvingen bestuursleden per bijgewoone vergadering €105 en de voorzitter €315 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal €11.933 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

Personeelsformatie 2021 (in FTE's)

Afdeling/functie	31-12-2021	31-12-2020
Directie	1.00	2.00
Hoofd administraties en automatisering	1.00	1.00
Belangenbehartiging	3.67	2.67
Energiebesparing	3.33	2.61
Redactie	1.72	1.72
Juridisch	3.44	2.56
Communicatie	3.84	2.73
Consulent/adviseurs	14.19	13.52
Opleiding & Training	0.67	1.67
Onderzoek & Ontwikkeling	0.89	0.00
Ledenadministratie	0.89	0.89
Telefonie & Receptie	0.78	0.78
Secretariaat	1.97	1.97
Regiosecretariaat	1.81	1.72
Automatisering	1.78	0.89
Financiën & p&o	2.61	2.61
Woonbond aan huis	2.75	0.00
Totaal	46,34	39.34

Financieel resultaat



Woonverzet Den Haag, 4 november 2021

Toelichting op het resultaat

De Woonbond heeft 2021 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van €165.189. Begroot was een positief resultaat van €26.000. Vooruitlopend op goedkeuring door de Verenigingsraad van 2 juli 2021 is dit resultaat onttrokken aan het eigen vermogen, hiermee komt het eigen vermogen op €924.241 te staan. Het eigen vermogen bestaat uit €824.241 algemene reserve en €100.000 bestemmingsreserve voor campagnes.

De coronapandemie heeft ook in 2021 effect gehad op de baten en lasten, met name de betaalde dienstverlening. Daarnaast waren er transitiekosten (integratie wka/Woonbond) en onvoorziene kosten (o.a. personele mutaties). Dit verklaard het negatieve resultaat 2021.

Staat van baten en lasten 2021

Baten (€)

	Exploitatie 2021	Begroting 2021	Exploitatie 2020
Producten / diensten	3.234.249	3.573.000	3.082.110
– Contributies	2.188.540	2.288.000	2.151.687
– Publicaties	249.124	264.000	199.412
– Betaalde dienstverlening	796.585	1.021.000	486.778
Projectsubsidie 'Belangenbehartiging'	928.600	929.000	928.600
Projectsubsidie 'Energiebesparing'	483.813	500.000	496.425
Projectsubsidie 'Meer meters maken'	32.822	0	0
Projectsubsidie 'Een stap vooruit'	115.513	150.000	151.080
Bijeenkomsten	0	20.000	0
Overige	11.252	0	13.905
Totaal baten	4.806.249	5.172.000	4.672.120

Lasten (€)

	Exploitatie 2021	Begroting 2021	Exploitatie 2020
Personeel	3.582.225	3.594.000	3.230.413
Huisvesting	206.776	207.000	209.175
Bureau	356.191	336.000	339.037
Organisatie	228.633	156.000	180.553
Activiteiten	565.124	553.000	546.075
Overige	32.489	300.000	-196.170
Totaal lasten	4.971.438	5.146.000	4.309.083
EXPLOITATIERESULTAAT	-165.189	26.000	363.037

Balans per 31 december 2021

Activa (€)

	31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa	168.754	265.520
Financiële vaste activa	58.170	48.136
Subtotaal	226.924	313.656
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden boeken	13.570	21.000
Te factureren onderhanden werk	86.254	34.388
Debiteuren	209.165	232.917
Overlopende activa	257.544	253.454
Kas en banken	1.179.716	1.334.322
Subtotaal	1.746.249	1.876.081
Totaal activa	1.973.173	2.189.737

Passiva (€)

	31-12-2021	31-12-2020
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	824.241	989.430
Bestemmingsreserve	100.000	100.000
Subtotaal	924.241	1.089.430
VOORZIENINGEN		
Garantstellingen	24.674	36.265
Loopbaanbudget	73.986	69.461
Subtotaal	98.660	105.726
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	80.441	117.076
Af te dragen omzetbelasting	10.542	16.754
Loonbelasting, premieheffing en pensioenfonds	216.440	203.974
Te betalen kosten	164.408	132.915
Vooruit ontvangen baten	478.441	523.862
Subtotaal	950.272	994.581
Totaal passiva	1.973.173	2.189.737

Toelichting op de baten

Als gevolg van o.a. de coronacrisis zijn de baten bijna €366.000 lager dan begroot. De Woonbond vertegenwoordigt per 31 december 2021 1.686.777 huurwoningen. Ten opzichte van 2020 is dit een ledengroei van bijna 87.000 woningen.

Het ministerie van BZK heeft in 2021 drie project-subsidies verstrekt, te weten: een subsidie *Belangenbehartiging huurders*, een subsidie *Energiebesparing* en een subsidie *Meer Meters Maken*. De projectsubsidie Belangenbehartiging huurders van €928.600 is om bij te dragen in de activiteitenkosten, op basis van het werkplan 2021. De projectsubsidie voor het energiebesparing bedraagt €505.116.

De projectsubsidie Meer Meter Maken is eind 2021 verstrekt en heeft een looptijd tot en met 31 december 2023. De totale subsidie is €752.750. De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens.

In 2017 is een projectsubsidie ontvangen van het Fonds Werken aan Wonen. Deze subsidie heeft inmiddels een looptijd van meer dan de oorspronkelijke 2,5 jaar (loopt van oktober 2017 tot eind 2021) en is inmiddels verlengd. 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 €175.000 lager dan begroot.

De loonkosten onder de personeelskosten zijn ruim €130.000 hoger dan begroot. Het betreft voornamelijk extra loonkosten van circa € 80.000 wegens de nieuwe dienst *Woonbond aan huis*. Vanaf 2021 zijn vier medewerkers geplaatst bij huurderorganisaties voor het uitvoeren van ondersteunende diensten. Hier staan inkomsten tegenover.

De bureaunkosten zijn hoger. Wegens corona hebben veel medewerkers vanuit huis gewerkt. De Woonbond heeft hierdoor kosten gemaakt voor thuiswerkapparatuur en thuiswerkvergoedingen.

De organisatiekosten zijn aanzienlijk hoger, voornamelijk door meerkosten inhuur externe bureaus. De meerkosten voor externe bureaus betreffen juridisch- en arbeidsrechtelijk advies personeel en fiscaaladvies met betrekking tot de BTW-vrijstelling voor leden. Daarnaast zijn advies- en ondersteuningskosten voor het tot stand komen van het verenigingsplan.

Veel geplande activiteiten zijn wegens corona niet doorgegaan of online gehouden.

Toekomstverwachting

De doelstelling voor een buffer van zes maanden personeelslasten blijft een uitdaging de komende jaren. De financiële meerjarenraming 2022-2027 van de Woonbond laat vanaf 2023 positieve exploitatieresultaten zien en daarmee een toename van het vermogen.

Sinds corona is de Woonbond meer de digitale weg ingeslagen. Naast fysieke overleggen en bijeenkomsten worden digitale overleggen en bijeenkomsten met huurders(organisaties) blijvend ingezet.

Eind 2021 is gestart met de uitvoering van een nieuw verenigingsplan voor de Woonbond. Een ambitieus plan dat samen met personeel en de achterban is ontwikkeld. Een 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 wordt hard gewerkt aan een nieuw dienstverleningspakket voor leden, dat beter past bij de huidige en toekomstige situatie. In de loop van 2022 worden de plannen gepresenteerd.

In de Verenigingsraad van 28 november 2021 is de begroting 2022 vastgesteld:

Begroting 2022

Baten (€)

Projectsubsidie 'Belangenbehartiging'	942.000
Projectsubsidie 'Energiebesparing'	525.000
Contributie	2.338.000
Publicaties	257.000
Bijeenkomsten	40.000
Betaalde dienstverlening	1.457.000
Overige	10.000
Totaal	5.569.000

Lasten (€)

Personeel	4.186.000
Huisvesting	182.000
Bureau	348.000
Organisatie	164.000
Activiteiten	559.000
Overige	205.000
Totaal	5.644.000

Bijlage

Verenigings- organen

Verenigingsraad

Groningen

Dhr. D. de Boer (vanaf juni)
Mw. H. Harms (tot maart)
Dhr. Y. de Vries

Friesland

Dhr. F. de Bruin (tot juni)
Dhr. M. Kuipers (vanaf juni)
Dhr. M. van Wijk

Drenthe

Dhr. H. van Gellecom
Dhr. J. Emmens
Dhr. P. Vereijken (tot juni)

Overijssel

Dhr. J. Besselink
Dhr. H. Nieboer

Gelderland

Dhr. A. Goudswaard (vanaf maart)
Dhr. J. Lenderink
Dhr. T. Menke (vanaf maart)

Utrecht

Dhr. L. Smit (vanaf maart)
Dhr. J. Zwaan

Flevoland

Mw. A. Roebers (vanaf maart)

Noord-Holland

Dhr. H. van Gameren
Mw. P. Hoexum (tot november)
Dhr. R. Reijkers (tot maart)
Dhr. J.K. Schlichte Bergen (vanaf maart)
Dhr. J. Suijkerbuijk (vanaf maart)

Zuid-Holland

Mw. Y. Baas – plaatsvervangend (tot juni)
Dhr. L. Hartkoren (tot maart)
Dhr. H. Haeser
Dhr. T. Hulshoff (vanaf maart)
Mw. C. Speksnijder
Dhr. C. Vink

Zeeland

-

Noord-Brabant (west)

Dhr. H. Dudok

Noord-Brabant (oost)

Dhr. F. Fens
Mw. C. Raasveldt

Limburg

Dhr. F. Tiggelman

Namens persoonlijke leden

Dhr. T. van den Berg
Mw. M. Broerse (vanaf maart)
Dhr. S. van der Werf –
plaatsvervangend (vanaf maart)

Provinciale Vergaderingen

Groningen

-

Friesland

Dhr. F. de Bruin, voorzitter
(vanaf november)

Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

Gelderland

Dhr. H. Heinink, voorzitter (vanaf juni)

Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

Flevoland

Dhr. H. Koelman, voorzitter

Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter

Zuid-Holland

Mw. A. Engbers, voorzitter

Zeeland

Dhr. F. Spierings, voorzitter (vanaf maart)
Mw. A. de Vries, voorzitter (tot maart)

Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter

Noord-Brabant (oost)

Dhr. H. Gernand, voorzitter

Limburg

Dhr. G. Pouwels, voorzitter

Persoonlijke Ledenvergadering

Mw. M. Booij, voorzitter (vanaf juni)

Bestuur

Mw. S. Bolten, bestuursvoorzitter
Dhr. G. van Bortel, bestuurslid
Dhr. D. Colon, penningmeester
Mw. B. Cramer, bestuurslid
Mw. A. Nijeboer, bestuurslid
Dhr. A. El Johari, bestuurslid (vanaf maart)
Dhr. W. Kools, bestuurslid (vanaf maart)
Dhr. H. Kregting, secretaris (tot maart)

Controleverklaring

dubois + co
REGISTERACCOUNTANTS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam.

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2021 (hierna: 'de samengevatte jaarrekening') van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de staat van baten en lasten over 2021;
3. verkorte toelichting op baten en lasten;
4. toekomstverwachting en begroting 2022.

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 13 mei 2022.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2021 van Vereniging Nederlandse Woonbond in onze controleverklaring van 13 mei 2022.

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
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, 13 mei 2022

Dubois & Co. Registeraccountants

Origineel getekend door:
A.P. Buteijn RA

2

Colofon

Jaarverslag 2021
Vereniging Nederlandse Woonbond

uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
www.woonbond.nl

samenstelling

Walter Freeman

eindredactie

Jeske Jongerius
Marcel Trip

productie

René Jongeneelen

beeld

Josje Deekens (22, 24)
Joke Schot (omslag, 2, 4, 6)
Jan Reinier van der Vliet (10, 16)

drukwerk

Drukwerkdeal.nl

© Mei 2022, 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.

