



Jaarverslag 2018

Rectificatie

Op de cover van een eerdere versie van dit jaarverslag is abusievelijk een portretfoto gebruikt, zonder dat dit goed is afgestemd met de geportretteerde. Dat is uiteraard niet de bedoeling. De papieren varianten van dit verslag zijn daarom vernietigd en online is deze nieuwe versie verschenen.

Jaarverslag 2018

2018 in vogelvlucht

Januari

- Huurders en corporaties lopen gezamenlijk mee in fakkeltocht Groninger Bodembeweging

Februari

- Volgens NIBUD en Platform31 is de vrije sector voor veel middeninkomens onbetaalbaar
- Woonbond houdt symposium 'huurders in aardbevingsgebied'

Maart

- Tijdens de campagne voor de gemeenteraadsverkiezingen blijkt huren een belangrijk thema
- Woonbond start een campagne voor huurverlaging
- Tweede Kamer wil harde aanpak huisjesmelkers

April

- Onderzoek van *De Groene Amsterdammer* laat wijdverbreide discriminatie op de woningmarkt zien
- Nieuwe belastingmaatregelen voor corporaties brengen investeringen in gevaar
- Gemeenten mogen niet langer uitsterfbeleid voor woonwagens voeren

Mei

- Nationale Woonagenda wordt ondertekend, onder andere door Woonbondvoorzitter Ton Selten
- Rechter spreekt uit dat Belastingdienst schadevergoeding aan huurder moet betalen na onterechte huurverhoging
- Onderzoek van NIBUD en Woonbond toont aan dat huurders minder te besteden hebben dan kopers met een vergelijkbaar inkomen
- Ronald Paping vertrekt na 11 jaar als directeur van de Woonbond

Juni

- Guity Mohebbi wordt de nieuwe directeur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum
- Huurdersorganisaties verzetten zich tegen een permanente passendheidstoets
- Paulus Jansen benoemd als interim-directeur van de Woonbond

Juli

- Wanbeleid woningcorporatie wsg kost hurend Nederland ruim half miljard
- Acht Drentse corporaties en huurdersorganisaties ontwikkelen gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem
- Woonbondpanel: commerciële huurders vinden hun huren erg hoog
- Hoofdlijnen Klimaatakkoord gepresenteerd

Augustus

- Woonbond pleit voor brede sociale huursector
- Aanbod sociale huurwoningen in grote steden blijkt tussen 2013 en 2016 met 17% afgenomen
- Huurders Rotterdam in verzet tegen sloopplannen goedkope huurwoningen

September

- Onderhandelingen voor een nieuw Sociaal Huurakkoord worden afgebroken
- Antikraakbedrijf Camelot blijkt verboden bemiddelingskosten te vragen voor studentenwoningen
- Tweede Kamer stemt voor wijziging huurtoeslagwetgeving
- Woonbond houdt Huurdersfestival in Amersfoort
- Paulus Jansen definitief benoemd als directeur van de Woonbond

Oktober

- Meldpunt Energiealarm loopt storm
- Belegger Round Hill Capital zet zijn 10.000 woningen alweer in de verkoop
- Groningen winnaar Stookjerk-Trofee 2018

November

- Coalitiepartijen vragen om nieuwe invulling inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Uitspraak van het Europees hof toont aan dat Nederland de inkomensgrens voor de sociale huursector zou mogen verhogen
- Slechts een derde van de huurders met een verhuishwens slaagt erin deze te verwezenlijken

December

- Staatssecretaris Blokhuis spreekt zich uit voor uitbannen huisuitzetting door schulden
- Woonbond en Aedes sluiten alsnog Sociaal Huurakkoord

Speerpunten uit het meerjarenbeleidsplan 2016 t/m 2019

Versterking vereniging

- Verhoging organisatiegraad met 1% per jaar
- Vernieuwing van de vereniging (werken met beleidsadviesgroepen, aansluiten op woningmarktregio's)
- Sterke en deskundige huurdersorganisaties (HO+) die een stevige overlegpartner zijn en een goede relatie met de achterban hebben
- Vernieuwing en versterking van de dienstverlening

Betaalbare woonlasten

- Daling van de woonlastenquote en streven naar maximale woonlastenquotas voor huishoudens met een minimuminkomen: maximaal 30% voor alleenstaanden en 23% voor gezinnen met kinderen
- Betaalbare woonlasten in de commerciële en geliberaliseerde sector
- Toekomstbestendige en robuuste woonlastenondersteuning
- Gelijke behandeling van huur en koop

Voldoende huurwoningen

- Afschaffen van de verhuurderheffing
- Een brede corporatiesector voor lage inkomens en bescheiden middeninkomens
- Meer geschikt en betaalbaar aanbod wonen en zorg
- Tegengaan toename tijdelijke contracten en meer woonzekerheid voor bewoners met tijdelijke contracten

Energiezuinige woningen van goede kwaliteit

- Realisatie van de doelstellingen uit het *Energieconvenant* en het *Energieakkoord*
- Energiebesparing met lagere woonlasten en meer wooncomfort hoog op de agenda van prestatieafspraken zetten
- Inspelen op technische mogelijkheden voor duurzame energie en ambitieuze energiebesparing

Volwaardige zeggenschap van huurders

- Invullen van volwaardige rol huurdersorganisatie bij prestatieafspraken
- Versterking positie huurdersorganisatie op verhuurdersniveau
- Stimuleren van vormen van zelfbeheer, zoals wooncoöperaties

Inhoud

1 Versterken vereniging

Doelen	11
Vereniging	11
Ho+ en Een stap vooruit	11
Huurdersfestival	11
Bladen en boekjes	11
Huurderslijn	13
Ledenpanels	13
Website	13
Nieuwsbrieven	13
Meldpunt huuralarm	13

2 Beleid en belangenbehartiging

Betaalbare woonlasten	15
Doelen	15
Sociaal Huurakkoord	15
10% huurverlaging	15
NIBUD-onderzoek	15
Claim Belastingdienst	15
Tegen eigen bijdrage huurtoeslag	15

Voldoende huurwoningen	17
Doelen	17
Nationale Woonagenda	17
Wonen en zorg	17
Gemeenteraadsverkiezingen	17
Housing partnership	17

Energiezuinige woningen van goede kwaliteit	17
Doelen	17
Klimaatakkoord	19
NOM-woningen	19
Energiecafés over routekaart naar CO ₂ -neutraal	19
Meldpunt Energiealarm	19
Energiecoaches	19

Volwaardige zeggenschap van huurders	19
Doelen	19

Huurders in de commerciële sector	21
Doelen	21

Overig	21
Huurders Platform Aardbevingen Groningen	21
Juridisch fonds	21

3 Werkorganisatie en bestuur

Werkorganisatie	23
Personeelsformatie	23
Salaris algemeen directeur en bestuursvergoedingen	23

Overleggen en bijeenkomsten	23
Overleggen	23
Woonbonddagen	23
Ondernemingsraad	23

4 Financieel resultaat

Toelichting op het resultaat 2018	25
Staat van baten en lasten	25
Toelichting op de baten	25
Toelichting op de lasten	26
Balans per 31 december 2018	26

Toekomstverwachting	25
Begroting 2019	27

5 Woonbond Kennis- en Adviescentrum 29

Bijlagen

Verenigingsorganen	31
Controleverklaring accountant	32



Voorwoord

Een jaar vol verandering

2018 was een bewogen jaar voor de Woonbond. Zowel extern als intern gebeurde er het nodige. De Woonbond was mede-ondertekenaar van de Nationale Woonagenda, sloot met Aedes een nieuw Sociaal Huurakkoord en nam deel aan de klimaat-tafelgesprekken. Na jaren van gestage groei daalde het aantal lidorganisaties licht maar het aantal persoonlijke leden bleef stijgen. Financieel moesten wij een verlies slikken. In 2018 trad een geheel nieuwe directie aan. Met recht kunnen dus wij spreken van een jaar van verandering.

Extern

Een van de eerste wapenfeiten van de nieuwe BZK-minister Ollongren is de Nationale Woonagenda, die de Woonbond in mei mede heeft ondertekend, nadat wij betaalbaarheid aan de hoofdthema's productie en verduurzaming hadden weten toe te voegen. In deze Agenda wordt ook een nieuw Sociaal Huurakkoord bepleit. Nadat dit in eerste aanloop mislukte, werd in december toch met Aedes een nieuw Huurakkoord gesloten met betaalbaarheid als centraal thema. Ondanks de soms moeizame onderhandelingen menen wij dat de verhouding met Aedes is verbeterd. Toen medio 2018 de eerste poging op een mislukking uitliep is over en weer niet met modder gegooid, maar begrip uitgesproken voor elkaars moeilijke positie. Zo ziet Aedes zich onder andere geplaagd voor een desastreuze verhuurderheffing, die jaarlijks miljarden uit de sociale huursector trekt, maar begrijpt ook dat de betaalbaarheid van de huurders uitgeput raakt. Die zagen de afgelopen jaren de huur met gemiddeld 10 procent boven inflatie stijgen, terwijl het inkomen juist daalde. In het begin van het jaar was de verhouding onder druk komen te staan door onze actie gericht op 10 procent huurverlaging. Deze actie was inhoudelijk onderbouwd en ook opgenomen in het werkplan 2018, maar onvoldoende voorbereid en gecommuniceerd. Dit leidde intern en extern tot ruis en verwarring. Wij zijn ervan overtuigd geraakt dat alleen hechte samenwerking met de woningcorporaties kan leiden tot het terugwinnen van het terrein van de sociale volkshuisvesting dat in de afgelopen jaren is verloren. Uiteraard moet die hechte samenwerking ook mogelijk worden gemaakt door de opstelling van de corporaties zelf. Wij blijven alert en strijdbaar.

- Foto boven: Impressie van het Huurdersfestival op 29 september 2018 in Amersfoort. V.l.n.r.: Woonbondvoorzitter Ton Selten, Ronald Paping – die na elf jaar afscheid nam als algemeen directeur –, zijn opvolger Paulus Jansen en Marja Appelmans (directeur woningmarkt BZK).
- Foto onder: De nieuwe WKA-directeur Guity Mohebbi (staand) in gesprek met bezoekers van het Huurdersfestival.

De particuliere en commerciële huursector neemt in betekenis toe. Wij merken dat de vertegenwoordiging van deze sector in onze organisatie zich uitbreidt. Belangrijk, want vanuit de optiek van belangen en rechten van huurders is daar nog veel te winnen. Wij zetten in op constructieve verhoudingen met de organisaties die de commerciële en particuliere verhuurders vertegenwoordigen. Constructief en kritisch zaten wij in 2018 ook aan de Klimaattafels. Of dat in 2019 zo blijft is afhankelijk van de verdere ontwikkelingen, vooral met betrekking tot de betaalbaarheid voor huurders.

Intern

Intern bleek de betrekkelijkheid van een goede planning. Toen na de gemeenteraadsverkiezingen algemeen directeur Ronald Paping ja zei op een verzoek om voor GroenLinks wethouder in Arnhem te worden, viel dat vrijwel samen met het geplande vertrek van Miep van Diggelen als directeur van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). Zij ging met pensioen. Door deze samenloop van omstandigheden traden ongeveer tegelijkertijd twee nieuwe directeuren aan: Paulus Jansen als (interim) algemeen directeur van de Woonbond en Guity Mohebbi als WKA-directeur. Aan het eind van het jaar werd Paulus Jansen benoemd voor onbepaalde tijd. Wij bedanken Ronald Paping en Miep van Diggelen van harte voor al hun inspanningen en behaalde resultaten en steunen de nieuwe directie in de nieuwe accenten die zij wil aanbrengen, zoals de intensivering van samenwerking tussen de vereniging Woonbond en de stichting WKA. Nieuwe accenten die te meer nodig zijn om de financiële resultaten te verbeteren.

De werkgroep Vernieuwing Verenigingsstructuur, ook bekend als Woonbond Onderweg Naar Morgen, rondde haar werkzaamheden vruchtbaar af. Er komt een landelijke Persoonlijke Ledenvergadering naast de Provinciale Vergaderingen waaraan voortaan uitsluitend huurdersorganisaties kunnen deelnemen. Vanuit beide geledingen worden leden benoemd in de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Vereniging. Ook werd een verenigingsraadscommissie voor de particuliere en commerciële huursector ingesteld.

Na 12 jaar van grote inzet voor de zaak van de huurders, verliet vice-voorzitter Marja Elsinga eind 2018 het Woonbondbestuur. Haar maximale zittingstermijn zat erop. Ze leverde met haar kennis en achtergrond en met haar uitgebreide netwerk een belangrijke bijdrage aan het bestuurswerk. Tot haar opvolger is Gerard van Bortel benoemd.

Ton Selten, voorzitter

Hoofdstuk 1

Versterken vereniging

Doelen

- De vereniging groeit in 2018 met 1%, zodat we een organisatiegraad van minimaal 55% halen
- We streven naar stabilisatie van het aantal persoonlijke leden
- De Woonbond vernieuwt de verenigingsstructuur op basis van het voorstel van de vr-commissie Vernieuwing verenigingsstructuur ('Woonbond onderweg naar morgen')
- We streven naar sterke en deskundige huurdersorganisaties (HO+), die een stevige overlegpartner zijn en een goede relatie met de achterban hebben
- De versterking van huurdersorganisaties krijgt een extra impuls met het project 'Een stap vooruit, van denken naar doen'
- De dienstverlening aan onze leden breiden we uit
- We maken de Woonbond meer zichtbaar

Vereniging

Op 31 december 2018 vertegenwoordigde de Woonbond 1.562.660 woningen. Dit staat gelijk aan een organisatiegraad van 52%. De doelstelling voor de groei van de vereniging is daarmee niet behaald. Waar de ontwikkeling van het aantal woningen sinds 2001 een stijgende lijn liet zien, betekent dit een stapje terug. Het aantal lidorganisaties was met 467 een fractie lager dan in 2017. Toen waren er 474 organisaties lid.

Het aantal persoonlijke leden nam met 552 (ruim 7%) toe tot 8.272, een nieuw record. De groei van het ledental houdt verband met Woonbondacties, zoals de claim tegen de gluurverhoging en de actie voor huurverlaging. De algemene ontwikkeling dat de particuliere sector enorm groeit zal hier ook aan bijgedragen hebben. In 2018 werd het besluit genomen dat persoonlijke Woonbondleden een eigen ledenvergadering krijgen (PLV). Deze PLV vervangt voor hen de Provinciale Vergadering.

HO+ en Een stap vooruit

Het project HO+ (Huurdersorganisatie-Plus) richt zich op de versterking van huurdersorganisaties, zodat zij als stevige overlegpartner van de verhuurder en de gemeente de belangen van huurders goed kunnen behartigen. In 2018 heeft dit project een extra stimulans gekregen met het project *Een stap vooruit, van denken naar doen*.

Dankzij financiële ondersteuning van het fonds *Werken aan wonen* konden huurdersorganisaties zich aanmelden voor een gratis intensieve en individuele benadering. In 2018 werden projecten bij 11 huurdersorganisaties afgerond. 38 projecten werden opgestart en voortgezet in 2019. Het project loopt tot 2020.

Tijdens het symposium *Huurders krijgen vleugels* op 13 april in het Aviodrome in Lelystad kregen huurdersorganisaties de gelegenheid om zich verder te ontwikkelen. In werkateliers konden zij onder andere een eigen opleidingsplan leren schrijven en een (online) communicatieplan maken.

Huurdersfestival

Op 29 september hield de Woonbond het Huurdersfestival. Ruim 600 huurders reisden af naar de Rijtuigenloods in Amersfoort voor een dag vol workshops, trainingen, informatie, muziek en cabaret. Ronald Paping nam voor de achterban afscheid als directeur van de Woonbond en Paulus Jansen werd officieel gepresenteerd als de nieuwe directeur.

Onder de vele activiteiten waren een 'huurderslobby', waar huurders direct in gesprek gingen met Tweede Kamerleden, een actieladder en diverse workshops. Het Meldpunt Energiealarm werd gelanceerd en de dag werd vrolijk afgesloten door Tineke Schouten.

Bladen en boekjes

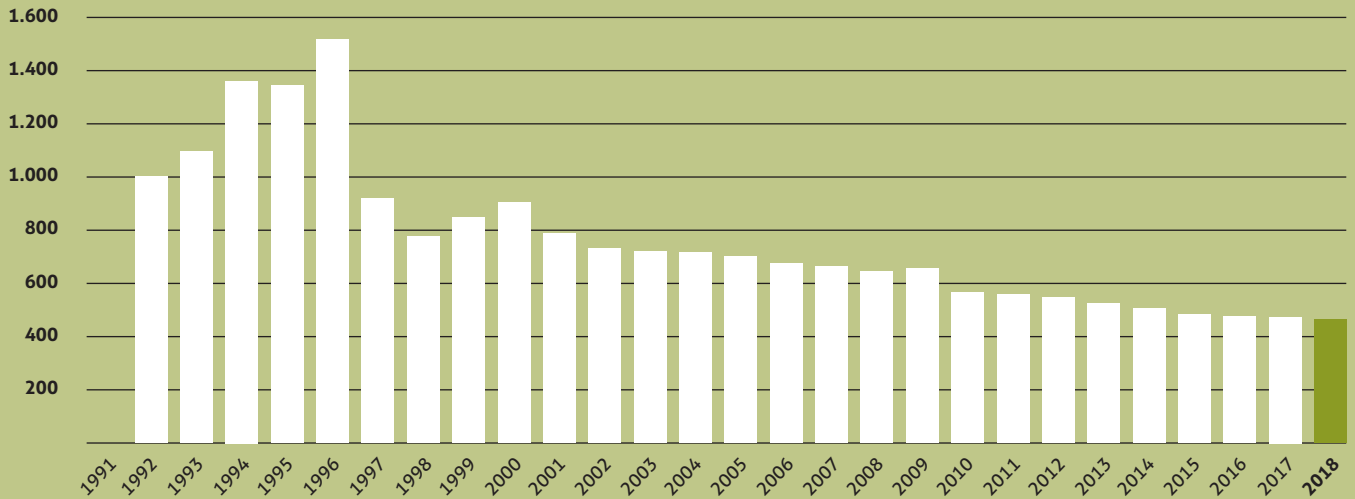
De Woonbond geeft twee kwartaaltijdschriften uit: *Huurpeil* en *Huurwijzer*.

Huurpeil, het vakblad voor de huursector, verscheen viermaal. Huurpeil is bedoeld om huurdersorganisaties en professionals vanuit bewonersperspectief diepgravend te informeren over nieuwe ontwikkelingen in de huursector.

De oplage is 4.500. In ieder nummer van 52 pagina's staan vijf achtergrondartikelen, een groot interview van 4 pagina's, 4 pagina's opinie in de 'Zeepekist', 7 à 8 pagina's informatie over de Woonbond en een dossier van 8 pagina's over een actueel onderwerp. In 2018 verschenen er dossiers over de gemeenteraadsverkiezingen, visitatie van woningcorporaties, de wooncoöperatie en wijkvernieuwing. Huurwijzer, het 36 pagina's tellende woonmagazine voor huurders, verscheen in 2018 viermaal. Huurwijzer is al bijna 25 jaar het ledenblad van de Woonbond. De oplage is 25.000. Eenmaal per jaar, begin april, verschijnt de huurverhogingsspecial in een oplage van 185.000.

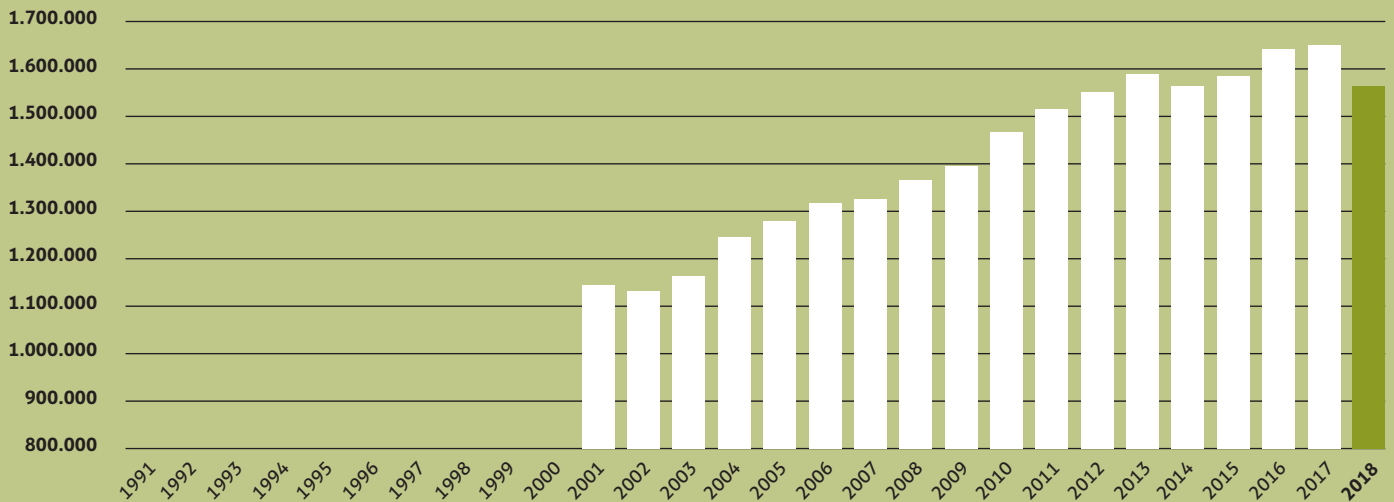
Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2018: **467**



Aantal woningen

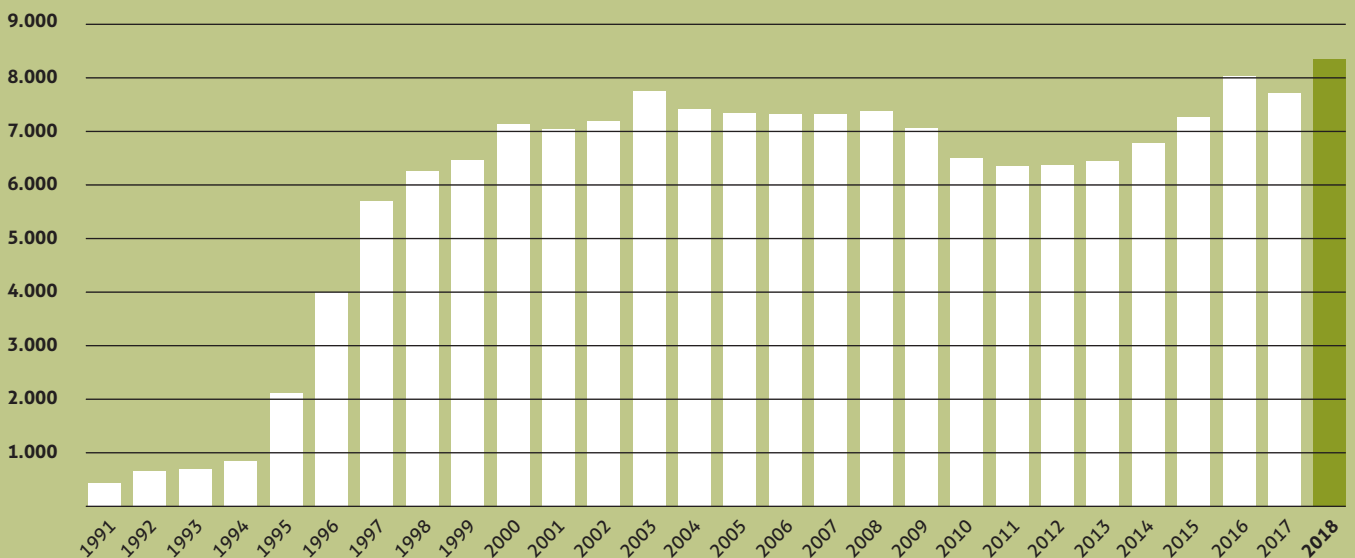
stand 31-12-2018: **1.562.660**



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 31-12-2018: **8.272**



Behalve de persoonlijke leden krijgen ook ruim 12.000 leden van huurdersorganisaties *Huurwijzer* toegestuurd via het zogeheten achterbanabonnement; 35 lidorganisaties van de Woonbond hebben zo'n achterbanabonnement, waarvan 13 met een eigen magazine of nieuwsbrief, die ze laten meesturen met *Huurwijzer*. De Woonbond verzorgt, tegen kostprijs, het drukken en de distributie. De redactie heeft een kopij-service, waar achterbanabonnees met een nieuwsbrief gratis gebruik van kunnen maken. Vier keer per jaar stuurt de redactie drie artikelen en een illustratie die deze huurdersorganisaties kunnen plaatsen in hun eigen nieuwsbrief. De meeste achterbanabonnees zitten in Brabant en Limburg. De grootste is Woonbelang in Maastricht met 3.400 exemplaren.

De Woonbond geeft jaarlijks ook een aantal brochures uit, sinds 2016 in boekvorm. In 2018 waren dat:

- Een huurdersorganisatie oprichten, hoe doe je dat? (6e druk, januari)
- Servicekosten (10e druk, april)
- Onderhoud (9e druk, mei)
- Verhuizen voor huurders (1e druk, september)
- De Overlegwet (17e druk, december)

Huurderslijn

De *Huurderslijn* is de telefonische ledenservice van de Woonbond. Persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties kunnen dit nummer dagelijks bellen voor advies en ondersteuning. In 2018 werd de *Huurderslijn* 5.863 keer gebeld. De piek van de *Huurderslijn* valt traditiegetrouw in de maand april, als huurders het voorstel voor huurverhoging ontvangen. Huurders belden over een breed scala aan thema's. Vaak terugkerende onderwerpen zijn onderhoud/renovatie/sloop, servicekosten, huurprijssperikelen, (buren)overlast, bepalingen in huurcontracten, problematiek in gemengde complexen, herstel in oude staat en onderhuur/medehuur.

Ledenpanels

In 2018 was het opiniepanel van de Woonbond voor het eerst volledig operationeel. Er zijn twee panels voor verschillende delen van de achterban. Het eerste panel bestaat uit bestuursleden van huurdersorganisaties. Dit panel bestaat uit 663 leden en wordt geraadpleegd voor strategisch inhoudelijke onderwerpen. In 2018 is de mening van dit panel gevraagd over het Klimaatakkoord en de inzet van de Woonbond.

Het tweede panel bestaat uit persoonlijke leden. Inmiddels doen er ruim duizend leden aan mee. Ze krijgen viermaal per jaar een vragenlijst over een thema. In 2018 waren dat de huurverhoging, servicekosten en onderhoud. De uitkomsten worden gepubliceerd in *Huurwijzer*.

Website

Het bereik van de website www.woonbond.nl is in 2018 flink vergroot. Over het hele jaar werd de site ruim 2 miljoen keer bezocht, 30% meer dan in 2017. Vooral de pagina's over de claim bij de Belastingdienst over de 'gluurverhoging' trokken veel bezoekers.

Top 10 best bezochte pagina's

1. Startpagina
2. Nieuwsoverzicht
3. 'Wat is een verhuurdersverklaring?'
4. Bemiddelingskosten terugvragen
5. Wat kost huren in 2018?
6. Modelbrief schade extra huurverhoging
7. Excelbestand schade extra huurverhoging
8. Nieuwsbericht: 'Belastingdienst moet schade extra huurverhoging terugbetalen'
9. Normen en grenzen huurtoeslag
10. Huurdersvragen

Nieuwsbrieven

Via de website kunnen geïnteresseerden zich aanmelden voor diverse digitale nieuwsbrieven. De Woonbond geeft 19 nieuwsbrieven uit voor diverse doelgroepen. Voor individuele huurders bij corporaties en bij commerciële verhuurders en voor bestuursleden van huurdersorganisaties in beide sectoren. Ook worden er wekelijkse nieuwsoverzichten verstuurd.

Meldpunt huuralarm

Het Meldpunt huuralarm is bedoeld om huurders in staat te stellen laagdrempelig online melding te kunnen doen over problemen waar zij tegenaan lopen. In 2018 ontving het meldpunt 570 meldingen. 218 gingen er over beschikbaarheid, 352 over betaalbaarheid.

Beleid en belangen- behartiging

Betaalbare woonlasten

Doelen

- Verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen
- Een huurverlaging van gemiddeld 10%
- Verlaging woonlasten in combinatie met energiebesparing
- Toekomstbestendige vorm van woonlastenondersteuning
- Gelijke behandeling huur en koop

Sociaal Huurakkoord

Na lange en moeizame onderhandelingen, sloten de Woonbond en Aedes in december voor de tweede keer een Sociaal Huurakkoord af. In dit akkoord is vastgelegd dat de huur(som)verhoging de komende 3 jaar inflatievolgend zal zijn, exclusief huurharmonisatie (na mutaties). In het vorige akkoord was dat inflatie +1%, inclusief harmonisatie. Dure scheefwoning (huurders met een laag inkomen en een hoge huur) komen in aanmerking voor huurbevrozing of huurverlaging. Op deze manier worden de normen voor passend toewijzen ook toegepast voor zittende huurders. Het Sociaal Huurakkoord betekent voor veel huurders in de corporatiesector een huurmatiging. Hiermee heeft dit akkoord een belangrijke stap gezet in de verbetering van de betaalbaarheid van het huren in de corporatiesector. Helaas geldt dit akkoord niet voor de particuliere en commerciële huursector.

10% huurverlaging

Het streven naar 10% huurverlaging is ingegeven door de gedachte dat de verhuurderheffing heeft geleid tot een extra huurverhoging van bij elkaar 10%. De campagne, die in 2017 al werd gestart, werd in het voorjaar van 2018 kracht bijgezet door publicatie van de 'winst' cijfers van woningcorporaties, gebaseerd op het sectorbeeld van de Autoriteit woningcorporaties. Door van elke corporatie in kaart te brengen wat het financiële resultaat was, konden huurdersorganisaties opzoeken hoe groot de financiële ruimte was van hun corporatie. Het positieve resultaat op de winst- en verliesrekening van de sector als geheel bleek 3,3 miljard in 2016. Duizenden huurders maakten gebruik van de mogelijkheid om via de rekenmodule een bericht aan hun verhuurder te sturen. Tegelijkertijd merkten we dat corporaties en een deel van de huurdersorganisaties enigszins verrast waren door de actie. Natuurlijk trekken we hier lessen uit om acties in de toekomst

nog beter te communiceren. Het eindbeeld, dat er echt een kentering nodig was in de huurverhogingen, heeft uiteindelijk zijn weg gevonden naar de uitkomst van het Sociaal Huurakkoord. Hierin is de huursomstijging inflatievolgend en gaan huurders met een laag inkomen en hoge huur (dure scheefwoning) er door huurbevrozing en huurverlaging per saldo op vooruit.

NIBUD-onderzoek

In opdracht van de Woonbond onderzocht voorlichtingsinstituut NIBUD de koopkrachtontwikkeling van huurders als gevolg van het kabinetsbeleid. Eind mei verscheen het rapport, met als belangrijkste conclusie dat huurders substantieel slechter af zijn dan kopers in vergelijkbare omstandigheden.

Claim Belastingdienst

Op 26 april oordeelde de rechter in een procedure die was aangespannen door een huurder, dat de Belastingdienst de schade moet vergoeden die hij heeft geleden door het onrechtmatig verstrekken van zijn inkomensgegevens, waardoor hij een hogere huurverhoging heeft gekregen. Veel huurders wilden weten of zij hiervoor ook in aanmerking kwamen. Daarop heeft de Woonbond een rekenmodule gemaakt en online gezet, waarmee huurders konden nagaan of dit ook voor hen gold. Zo ja, dan werden ze doorgelinkt naar een modelbrief aan de Belastingdienst. De online rekenmodule en modelbrief zijn meer dan 25.000 keer bekeken.

Tegen eigen bijdrage huurtoeslag

Op 12 september stemde de Tweede Kamer in met twee wijzigingen in de huurtoeslag, waaronder het schrappen van de zogeheten KAN-bepaling. Helaas is het niet gelukt, ondanks de inzet van een brede alliantie van organisaties – Woonbond, Aedes, Federatie Opvang en de patiëntenorganisaties – om de Tweede Kamer ervan te overtuigen dat dit een slecht idee is. Het afschaffen van de KAN-bepaling vergroot de betaalbaarheidsrisico's voor huurtoeslagontvangers met de laagste inkomens. Wel positief is het afschaffen van de harde inkomensgrenzen in de huurtoeslag, waardoor voor huurders die iets meer gaan verdienen de huurtoeslag geleidelijk wordt afgebouwd in plaats van ineens, zoals nu het geval is.

Voldoende huurwoningen

Doelen

- **Uitbreiden van de sociale huurvoorraad om te voldoen aan de toenemende vraag van verschillende groepen woningzoekenden**
- **In gemeenteraadsverkiezingen aandacht voor voldoende (betaalbare) huurwoningen**
- **Meer geschikt (en betaalbaar) aanbod wonen en zorg**
- **Tegengaan toename tijdelijke contracten en meer woonzekerheid voor bewoners met tijdelijke contracten**
- **(Inter)nationale lobby voor een brede huursector**

Nationale Woonagenda

In mei ondertekende de Woonbond met andere organisaties de Nationale Woonagenda. Hierin staat dat er jaarlijks 75.000 nieuwe woningen nodig zijn om het woningtekort te lijf te gaan. Op aandringen van de Woonbond is de betaalbaarheid van huurwoningen een belangrijk onderdeel van de Woonagenda.

Huurdersorganisaties, met name in het Westen van het land, laten steeds vaker weten dat zij de nadruk op 'middenhuurwoningen' te eenzijdig vinden. Zij ervaren juist tekorten in de sociale woningvoorraad en verwachten actie van lokale en landelijke overheden.

Wonen en zorg

De Internationale huurdersdag stond dit jaar in het teken van wonen voor ouderen. De Woonbond heeft in het kader hiervan aandacht gevraagd voor het groeiende tekort aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Naar verwachting verdubbelt de vraag naar levensloopbestendige woningen tussen 2018 en 2030. Vooral het aantal betaalbare seniorenwoningen is reden tot zorg.

• Op het Huurdersfestival was veel belangstelling voor 'De Huurderslobby', waar bezoekers in gesprek konden met verschillende Tweede Kamerleden en beleidsadviseurs van de Woonbond.

Gemeenteraadsverkiezingen

Aangezien gemeentelijk beleid lokaal wordt gemaakt, heeft de Woonbond geen landelijke speerpunten opgesteld, maar vooral ingezet in het versterken van de lobbyvaardigheden van de huurdersorganisaties. Voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen werd in maart in Utrecht een energiecafé gehouden waarin huurdersorganisaties een training in lobbyvaardigheden konden volgen.

Housing partnership

De Woonbond is lid van de International Union of Tenants (IUT). De IUT heeft zich de afgelopen jaren actief ingezet in de *housing partnership*, dat binnen de EU meer duidelijkheid probeert te scheppen over staatssteunregels en Europees versus nationaal huisvestingsbeleid. Omdat dit voor de Nederlandse situatie zeer relevant is, heeft de Woonbond een actieve rol gespeeld in de inhoudelijke discussie. Het resultaat was een document dat in december 2018 in Wenen tijdens een groot congres werd gepresenteerd. Dit document kan een belangrijk instrument worden voor een nieuw beleid van de Europese Commissie op gebied van huisvesting.

Energiezuinige woningen van goede kwaliteit

Doelen

- **Realisatie van de doelstellingen uit het Energieconvenant en het Energieakkoord**
- **Samen met Aedes en VNG lokale partijen ondersteunen bij het maken van ambitieuze afspraken over energiebesparing**
- **Met IUT lobby voortzetten voor goede Europese standaarden voor energiekwaliteit**
- **Belangen huurders behartigen bij de nieuwe *Warmtewet* en ontwikkelingen als duurzame opwekking energie, energiebelasting, energielabels, nul-op-de-meterwoningen, Zeer Energiezuinige Nieuwbouw (ZEN), gasloos wonen, slimme meter**
- **Meer aandacht voor kwaliteit, onderhoud en binnenklimaat**



Klimaatakkoord

De Woonbond heeft een belangrijke bijdrage geleverd in de onderhandelingen over het Klimaatakkoord. Woonlastenneutraliteit is uitgangspunt in het akkoord geworden.

NOM-woningen

Samen met huurdersorganisaties zijn met woningcorporatie Lefier in Groningen en Drenthe goede afspraken gemaakt voor de tweede fase van het project om 1.300 woningen te renoveren tot NOM-woningen (nul-op-de-meter).

Energiecafés over routekaart naar CO₂-neutraal

De Woonbond heeft een 'Lokale routekaart naar CO₂-neutraal' plus een routekaartspel ontwikkeld, als hulpmiddel voor huurdersorganisaties bij het onderhandelen over prestatieafspraken. Er zijn vijf regionale bijeenkomsten gehouden over het thema 'Ontdek de routekaart naar CO₂-neutraal'. Deze vonden plaats in Meppel (16 maart), Deventer (20 april), Eindhoven (25 mei), Rotterdam (5 oktober) en Utrecht (16 november). Onder leiding van de energieadviseurs van de Woonbond speelden de deelnemers het routekaartspel, dat inzicht geeft in de obstakels waar huurdersorganisaties tegenaan kunnen lopen, de verschillende keuzes en scenario's voor woonlasten en wooncomfort. De spelers ontdekten dat er veel te kiezen valt en dat huurdersorganisaties invloed hebben op de aanpak van hun verhuurder.

Meldpunt Energiealarm

Op het Landelijke Huurdersfestival op 29 september in Amersfoort is het Meldpunt Energiealarm van start gegaan. Een forse groep huurders heeft een bovengemiddeld hoge energierekening. Met het Meldpunt wil de Woonbond hun problemen in kaart brengen. Eind 2018 waren er 858 meldingen gedaan, waarvan 655 door corporatiehuurders en 203 door huurders uit de commerciële sector. De gemiddelde huur van de melders bedraagt € 608,85 en de energiekosten € 144,56.

• Een van de circa dertig programmaonderdelen op het Huurdersfestival ging over het betrekken van jongeren bij huurderswerk (foto boven). Ook kon als aandenken een groepsfoto tegen een bijzondere achtergrond worden gemaakt.

Energiecoaches

In veel lokale prestatieafspraken staat dat huurdersorganisaties zich gaan inzetten om energiecoaches te werven onder hun achterban. De Woonbond ondersteunt bij de werving, organisatie en training. Inmiddels heeft de Woonbond ongeveer 300 energiecoaches opgeleid. Voor de energiecoaches was er een terugkomdag op 19 oktober in Driebergen over het thema 'Aardgasloos'. Er waren 35 energiecoaches vanuit het hele land aanwezig.

Volwaardige zeggenschap van huurders

Doelen

- **Sterke positie van huurdersorganisaties bij de lokale prestatieafspraken**
- **Representativiteit van huurdersorganisaties vergroten door beter contact met de achterban**
- **Betere positie van huurders in gemengde complexen**
- **Stimuleren van vormen van zelfbeheer en verschillende vormen van wonen (wooncoöperaties, wooninitiatieven)**
- **Meer zeggenschap over (aanpassingen aan) de eigen woning**

Consulenten en adviseurs hebben huurdersorganisaties ondersteund bij het maken van lokale prestatieafspraken. Een brochure met adviezen en *best practices* hielp lokale onderhandelaars op weg. Consulenten organiseerden uitwisselingsbijeenkomsten tussen bestuursleden van huurdersorganisaties. Daaruit kwam naar voren dat steeds meer corporaties hun huurbeleid differentiëren en matigen. WKA-adviseurs begeleiden huurdersorganisaties meer structureel bij het maken van prestatieafspraken. Binnen de context van het Klimaatakkoord heeft de Woonbond de discussie over het initiatiefrecht woningverbetering voor huurders heropend. De Woonbond wil modernisering van het huidige wetsartikel, dat alleen gaat over het plaatsen van muurisolatie, dubbel glas en verouderde types boilers. Met het initiatiefrecht woningverbetering dat de Woonbond bepleit, krijgen huurders meer zeggenschap over de aanpassing van hun woning.



Huurders in de commerciële sector

Doelen

- Verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen in de commerciële huursector
- Meer huurprijzbescherming in de commerciële en geliberaliseerde huursector
- Verbetering van de zeggenschap van huurders in deze sector

Het beleid van oud-minister Blok was gericht op sterke groei van de commerciële huursector. Dat is ook gebeurd. De Woonbond vindt dat een grotere commerciële sector ook verantwoordelijkheid heeft voor de huurders. Daar blijkt het helaas nogal aan te schorten. In 2018 heeft de Woonbond diverse malen gepoogd om met de koepels van commerciële verhuurders (IVBN en Vastgoed Belang) hierover een akkoord te sluiten. Dat is helaas (nog) niet gelukt. Begin 2018 is langdurig, onder begeleiding van het ministerie van BZK, overlegd om te komen tot afspraken tussen IVBN en Woonbond over geschillenbeslechting en een gematigde huurverhoging in de vrije sector. Een onderhandelingsakkoord hierover is echter niet geaccordeerd door het bestuur van IVBN. Hierdoor kent de vrije huursector nog steeds geen (buitenrechtelijke) geschillenbeslechting.

In de Nationale Woonagenda werden niet alleen Aedes en Woonbond, maar ook IVBN en Vastgoed Belang uitgenodigd om een Sociaal Huurakkoord te sluiten. Zij zijn hier niet op in gegaan. Hierdoor is het onmogelijk om gezamenlijk afspraken te maken over een betere betaalbaarheid in de vrije huursector. De Woonbond is zich daarom meer gaan richten op betere wetgeving.

In 2018 startte minister Ollongren met de 'Tafel goed verhuurderschap', waaraan de Woonbond actief heeft bijgedragen. Doelstelling is om misstanden in de particuliere en commerciële huursector aan te pakken. Op aandringen van de Woonbond wordt er gewerkt aan een wetswijziging om misstanden beter aan te kunnen pakken. Het idee voor een

'huurpolitie' speelt hierin een rol. Met het oog hierop heeft de Woonbond de banden aangehaald met de lokale huurteams, die een belangrijke rol spelen in de lokale aanpak van huisjesmelkers.

Om het doel 'verbetering van de zeggenschap van de huurder' tot uitvoering te brengen heeft de Verenigingsraad van de Woonbond de werkgroep commerciële sector ingesteld. Deze werkgroep bestaat uit huurders die zelf wonen in de vrije sector. Het doel is om hun ervaringen te bundelen om tot betere resultaten te komen. Helaas bleek in de loop van het jaar dat de opdracht die de VR aan de werkgroep had meegegeven en het beeld dat de werkgroep daar zelf bij had, niet met elkaar in overeenstemming waren. De werkgroep heeft er voor gekozen om zelfstandig verder te gaan.

Overig

Huurders Platform Aardbevingen Groningen

In samenwerking met het Huurders Platform Aardbevingen Groningen (HPAG) heeft de Woonbond een symposium voor huurdersorganisaties georganiseerd. Daarin stond de vraag centraal hoe huurders beter in beeld kunnen komen voor de schadeafhandeling. In samenwerking met lokale huurdersorganisaties is besloten tot een massaclaim tegen de NAM, waarbij huurders immateriële schade kunnen claimen. Na het symposium zijn 20 lokale bijeenkomsten gehouden, plus een caravantour om huurders te informeren over de mogelijkheid zich hierbij aan te sluiten.

Juridisch fonds

Het juridisch fonds van de Woonbond verleende in 2018 drie nieuwe garantstellingen voor gerechtelijke procedures, waarvan de uitkomst voor huurders(organisaties) in het hele land van belang kan zijn. Of waarin sprake is van een volgens de Woonbond oneerlijke of schrijnende situatie. De toegekende bedragen liepen uiteen van € 1.500 tot € 3.500. Daarnaast liepen enkele daarvoor verleende garantstellingen in 2018 door. De garantstellingen betreffen de toepassing van de *Woningwet*, de omstandigheden waaronder ontbinding van de huur wegens wanprestatie wel of niet redelijk is, en een cassatieprocedure bij de Hoge Raad (HR) waarin centraal staat of de verhuurder zich bij de afrekening van de servicekosten in de vrije sector (strikt) tot de werkelijk gemaakte kosten moet beperken, of niet.

• Foto boven: Met de Lokale routekaart naar CO₂-neutraal van de Woonbond kregen deelnemers aan de hand van gesprekken, het routekaartspel en een rekenprogramma een beeld van welke stappen mogelijk zijn om de woningvoorraad CO₂-neutraal te krijgen.

• Foto onder: Met een smartphone kon meegedaan worden aan één van de onderwerpen in de Quiz-Carrousel. Er werden vragen gesteld in drie rondes: de Huurderslijnquiz, de Vrije-Sectorquiz en de Mijn-huis-moet-beterquiz.

Hoofdstuk 3

Werkorganisatie en bestuur

Werkorganisatie

Personeelsformatie

Eind 2018 waren er 39 medewerkers in dienst (31,7 FTE). Het ziekteverzuim bedroeg 3% (exclusief zwangerschap) en steeg daarmee licht ten opzichte van 2017. Het verzuimpercentage ligt onder het landelijk gemiddelde.

Eind 2018 stond er een consultant die met pensioen gaat nog op de loonlijst. Zijn opvolger was ook al aangenomen. Dit verklaart voor een groot deel het verschil t.o.v. 2017. Verder was er bij de consultants een halve formatieplaats extra voor het project HO+.

Salaris algemeen directeur en bestuursvergoedingen

Sinds de invoering van WNT en conform het besluit van de Verenigingsraad van 3 december 2005 wordt het bruto jaarinkomen van de algemeen directeur in het jaarverslag gepubliceerd.

Dit bedroeg € 91.243 (door de directeurswisseling bestaat dit bedrag uit twee bij elkaar opgetelde bedragen). Dit bedrag is inclusief vakantiegeld, eindejaarsuitkering, bijdrage van de werkgever aan de ziektekosten en pensioenpremie. De opslag voor sociale lasten is niet meegerekend.

Personeelsformatie (in FTE's)

Afdeling	31-12-2018	31-12-2017
Directie	1.00	1.00
Hoofd administraties en automatisering	1.00	1.00
Belangenbehartiging	2.78	2.78
Energiebesparing	2.56	2.45
Redactie	2.56	2.56
Juridische afdeling	1.78	2.13
Communicatie	1.89	1.89
Consulenten	10.74	8.69
Ledenadministratie	1.37	1.58
Telefonie en receptie	0.78	0.86
Secretariaat	2.06	1.89
Regiosecretaariat	1.27	1.21
Automatisering	1.67	1.67
Facilitaire zaken en beheer	0.22	0.22
Totaal	31.68	29.93

Naast een vergoeding van reiskosten heeft de Woonbond voor zijn bestuursleden een vergoedingsregeling. In 2018 ontvingen bestuursleden per bijgewoonde vergadering € 100 en de voorzitter € 300 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal € 14.100 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

Overleggen en bijeenkomsten

Overleggen

Alle afdelingen overleggen regelmatig, onderling en met de directie. Het bestuur komt maandelijks bij elkaar. Ieder kwartaal vindt er in iedere provincie een Provinciale Vergadering (PV) plaats, een paar weken later gevolgd door de Verenigingsraad (VR). Consulenten en adviseurs werken samen in drie regioteams: Noord-Oost, Zuid en West. Naast de onderlinge afstemming werd vijfmaal vergaderd in aanwezigheid van een directielid. Driemaal per jaar wordt in elke regio het Groot Regio Overleg (GRO) gehouden. De leden van het regioteam bespreken daar met de directie relevante ontwikkelingen in advies- en consulentenwerk, scholing, ledenwerving en ledenbinding.

Woonbonddagen

De Woonbonddag (personeelsdag) van juni werd deels besteed aan de stand van zaken rondom het nieuwe CRM-systeem. Daarna gaf een adviseur van de Vereniging voor AVG een toelichting op de AVG (nieuwe privacywet). Tot slot volgde informatie over het project 'Een stap vooruit'. Het tweede deel van de dag betrof een personeelsuitje. Eind december vond de jaarafsluiting voor het personeel, directie en bestuur plaats.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad, bestaand uit vijf Woonbond-medewerkers, vergaderde 16 keer.

Directie en Ondernemingsraad kwamen vijfmaal bij elkaar.

Financieel resultaat

Toelichting op het resultaat 2018

De Woonbond heeft 2018 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van €172.756. Begroot was een neutraal resultaat. Vooruitlopend op de goedkeuring door de Verenigingsraad van 29 juni 2019 is dit resultaat onttrokken aan het eigen vermogen dat hiermee op €1.067.949 komt.

Toelichting op de baten

De baten zijn bijna €160.000 lager dan begroot door minder inkomsten uit producten en diensten. Zo zijn er minder contributie-inkomsten door ledenverlies huurdersorganisaties. Daarnaast is ruim

€136.000 minder besteed uit de projectsubsidie 'Een stap vooruit' omdat er in 2018 minder projecten zijn uitgevoerd dan begroot. Daar staan ook lagere kosten tegenover (zie onder activiteitenkosten).

Het ministerie van BZK heeft in 2018 drie subsidies verstrekt, te weten: een algemene subsidie, een projectsubsidie 'Bespaar Energie met de Woonbond' en een projectsubsidie 'Huurdersorganisaties plus'. Een algemene subsidie van €928.600 als bijdrage in de activiteitenkosten.

Een projectsubsidie van €449.600 voor het energieproject 'Bespaar Energie met de Woonbond'. Deze subsidie is met bijna €44.000 overschreden doordat er meer activiteiten hebben plaatsgevonden.

Staat van baten en lasten 2018

Baten (€)

	Exploitatie 2018	Begroting 2018	Exploitatie 2017
Producten en diensten	2.300.238	2.372.000	2.260.889
– Contributies	2.082.394	2.098.000	2.042.953
– Abonnementen bladen	159.951	193.000	169.972
– Brochures	57.893	76.000	48.182
– Advertenties	0	5.000	-218
Algemene subsidie	928.600	929.000	928.625
Projectsubsidie 'De Woonbond bespaart'	493.395	450.000	449.523
Projectsubsidie 'Huurdersorganisatie plus'	87.000	88.000	87.000
Projectsubsidie 'Een stap vooruit'	123.987	260.000	25.896
Symposia	23.140	16.000	11.949
Rente	1.032	4.000	2.459
Overige	25.857	24.000	27.310
Totaal baten	3.983.249	4.143.000	3.793.651

Lasten (€)

	Exploitatie 2018	Begroting 2018	Exploitatie 2017
Personeel	2.497.971	2.542.000	2.433.245
Huisvesting	160.467	164.000	163.149
Bureau	219.172	224.000	237.189
Organisatie	159.190	112.000	119.100
Activiteiten	844.750	962.000	641.084
Bijdrage Stichting WKA	134.000	134.000	132.000
Overige	140.453	5.000	63.871
Totaal lasten	4.156.005	4.143.000	3.789.638
EXPLOITATIERESULTAAT	- 172.756	0	4.013

Een projectsubsidie is toegekend van €87.000 per jaar voor de jaren 2016, 2017 en 2018 voor de uitvoering van het project HO+. Hiermee is deze projectsubsidie financieel afgesloten.

Als laatste is vanuit het Fonds Werken aan Wonen een projectsubsidie van €650.000 toegekend voor 2,5 jaar voor het project 'Een stap vooruit', ter versterking van huurdersorganisaties.

Toelichting op de lasten

De totale lasten zijn €13.000 hoger dan begroot. Bij de personeelskosten zijn met name de loonkosten lager dan begroot omdat een extra begrote medewerker niet is aangesteld.

De bureaunkosten zijn per saldo redelijk in lijn met wat is begroot. De afschrijvingskosten zijn lager omdat het nieuwe relatiebeheersysteem in 2019 live gaat in plaats van eind 2018. Hiermee

Balans per 31 december 2018

Activa (€)

	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa	284.158	235.986
Financiële vaste activa	33.386	106.900
	317.544	342.886
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden brochures	20.835	13.494
Debiteuren	28.819	63.338
Rekening courant WKA	46.477	104.083
Overlopende activa	259.781	340.759
Kas en banken	1.673.056	1.800.928
	2.028.968	2.322.602
Totaal activa	2.346.512	2.665.488

Passiva (€)

	31-12-2018	31-12-2017
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	1.240.705	1.186.693
Exploitatieresultaat	-172.756	4.013
Bestemmingsreserve	0	50.000
	1.067.949	1.240.706
VOORZIENINGEN		
Jubileum	60.000	40.000
Garantstellingen	13.811	5.580
Loopbaanbudget	60.624	54.416
	134.436	99.996
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	80.499	106.805
Omzetbelasting	2.489	811
Loonbelasting, premieheffing, pensioenfonds	155.982	142.894
Te betalen kosten	124.165	137.200
Vooruit ontvangen baten	780.992	937.076
	1.144.129	1.324.786
Totaal passiva	2.346.512	2.665.488

vindt een kostenverschuiving plaats naar 2019. In de begroting 2019 is hier rekening mee gehouden. De organisatiekosten zijn aanzienlijk hoger dan wat is begroot. Er zijn meerkosten gemaakt voor Provinciale Vergaderingen doordat mailingen worden uitbesteed. De bestuurskosten zijn hoger als gevolg van extra bijeenkomsten. Als laatste zijn er kosten externe bureaus voor o.a. ondersteuning en advisering bij het CRM project.

De activiteitenkosten zijn lager dan begroot. Er zijn meer kosten voor symposia en minder kosten voor landelijke acties omdat er een kostenverschuiving tussen deze rubrieken heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn er minder kosten gerealiseerd aan de projectsubsidie 'Een stap vooruit' (zie baten).

De overige lasten is inclusief een getroffen voorziening van €70.000 op de achtergestelde lening en €63.619 op de rekening courant. Dit als gevolg van het negatieve resultaat 2018 van €133.619 (€70.000 + €63.619) van het WKA.

Toekomstverwachting

De doelstelling voor een buffer van zes maanden personeelslasten (€ 1.249.000) blijft een uitdaging de komende jaren. Het contributiebeleid wordt herzien zodat deze meer aansluit bij de huidige wensen en eisen van de leden. Dit met als doel ledenwinst door leden te behouden en te werven. Met het ministerie van BZK wordt gesproken over een meerjarensubsidie die aansluit bij het nieuwe meerjarenbeleidsplan 2020 t/m 2023 van de Woonbond.

De sterkere rol van huurdersorganisaties leidt tot differentiatie van de diensten en producten van de Woonbond. Bovendien leidt de decentralisatie van het huurbeleid en de toenemende diversiteit en ingewikkelde regelgeving in de huurmarkt tot extra werkzaamheden. De komende jaren willen we de (digitale) dienstverlening verbeteren en zorgen dat de werkzaamheden efficiënt en daarmee kostenbesparend, uitgevoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat extra dienstverlening zichzelf terugverdient door het ontwikkelen van nieuwe producten en diensten.

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

In de Verenigingsraad van 8 december 2018 is de onderstaande begroting 2019 vastgesteld:

Begroting 2019

Baten (€)

Basissubsidie BZK	929.000
Projectsubsidie BZK	495.000
Projectsubsidie 'Een stap vooruit'	260.000
Contributie	2.057.000
Bladen	175.000
Brochures	75.000
Advertenties	5.000
Symposia	38.000
Rente	1.000
Overige	22.000
Totaal baten	4.057.000

Lasten (€)

Personeel	2.466.000
Huisvesting	169.000
Bureau	248.000
Organisatie	154.000
Activiteiten	944.000
Bijdrage WKA	136.000
Overige	5.000
Totaal lasten	4.122.000
EXPLOITATIERESULTAAT 2019	- 65.000

Woonbond Kennis- en Adviescentrum

Halverwege 2018 heeft er zowel bij de Woonbond als bij het WKA een directiewisseling plaatsgevonden. De nieuwe directie is begonnen met het leren kennen van de organisatie en haar medewerkers. Tevens heeft de nieuwe directie, ieder vanuit eigen rol, diverse leden en relaties bezocht, informatie ingewonnen en hun op- en aanmerkingen verzameld. Daarnaast heeft ook een diepgaande marktanalyse plaatsgevonden. De swot-analyse, de visie en de denkrichting van de directie om de organisatie de toekomst in te leiden is met het bestuur besproken en positief ontvangen. Uitgangspunt is dat de klant centraal staat bij alles wat het WKA doet.

Hierna is een eerste fundament gelegd om te komen tot een duurzame en toekomstgerichte organisatie door het werken vanuit samenwerkende, zelforganiserende teams op de regiokantoren. De verwevenheid tussen Woonbond en WKA als één organisatie uit zich in onze gezamenlijke diensten en producten. Gelijkzeitig is bij het WKA intensief geïnvesteerd in het aantrekken van (extra) adviseurs en vervullen van openstaande vacatures. Na een grondige analyse van zowel Woonbond als WKA is het startsein gegeven voor 'regionale zelforganiserende teams'. Dit met als doel om de

regionale samenwerking te stimuleren. In het najaar zijn visie en missie, kernwaarden, *sense of urgency* en alle aandachtspunten van interne medewerkers, klanten, stakeholders, uitgebreid met alle regio's en de Ondernemingsraad besproken. Dit heeft geresulteerd in regionale werkplannen voor 2019.

De directie heeft aangegeven dat een transitiefase en cultuurverandering tijd en geld kosten. Daarom heeft de directie geïnvesteerd in begeleiding en coaching van individuele medewerkers en regio-teams.

Om zo effectief en efficiënt mogelijk met de schaarse tijd om te gaan, heeft de directie alle interne overleggen en de overlegstructuur kritisch onder de loep genomen. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van een Breed Beraad tussen directe medewerkers van de Vereniging en het WKA.

De WKA-afdeling Opleiding & Training (O&T) heeft nieuwe plannen gepresenteerd. Naast het gebruikelijke open aanbod en maatwerk biedt 'O&T nieuwe stijl' nu de mogelijkheid om gespecialiseerde docenten in te huren voor een voor onze klanten belangrijk onderwerp. In overleg met de klant bieden wij graag maatwerk dat past binnen hun organisatie en wensen.

Bijlage 1

Verenigings- organen

Verenigingsraad

Groningen

Mw. H. Harms
Dhr. Y. de Vries

Friesland

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

Drenthe

Dhr. J. Angerman
Dhr. P. Schipper

Overijssel

Dhr. J. Besselink
Dhr. H. Nieboer (vanaf november)

Gelderland

Mw. H. van Groenesteijn-Swart
Dhr. J. Lenderink
Mw. W. Seinhorst

Utrecht

Mw. L. Luijten
Mw. Y del Valle (tot juni)
Dhr. J. Zwaan (vanaf november)

Flevoland

Dhr. H. Koelman (tot juni)
Mw. G. van de Rozenberg

Noord-Holland

Dhr. H. van Gameren
Mw. P. Hoexum
Dhr. R. de Jager (plaatsvervangend)
Dhr. R. Reijkers
Dhr. S. van der Werf

Zuid-Holland

Dhr. R. van Baalen
Dhr. Y. Baas (plaatsvervangend)
Mw. A. Engbers (tot juni)
Dhr. L. Hartkoren
Mw. C. Nieuwland
Dhr. W. Waterreus

Zeeland

Mw. R. Wouters

Noord-Brabant

Dhr. H. Dudok (vanaf maart)
Dhr. F. Fens (plaatsvervangend)
Mw. C. Raasveldt

Limburg

Dhr. J. Delhooven
Dhr. F. Tiggelman

Provinciale Vergaderingen

Groningen

Mw. M. Slob, vicevoorzitter
(vanaf juni)

Friesland

Dhr. R. Velthuis, voorzitter

Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

Gelderland

Dhr. P. ter Beek, voorzitter

Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

Flevoland

Dhr. A. van den Berg, voorzitter
(tot juni)
Dhr. H. Koelman (vanaf juni)

Noord-Holland

Mw. T. Kloppenburg - Zegers, voorzitter
Dhr. J. van Opijnen, vicevoorzitter
(vanaf maart)

Zuid-Holland

Dhr. L. Hartkoren, voorzitter
(tot november)
Dhr. R. Zijtsel, vicevoorzitter

Zeeland

Mw. A. de Vries,
plaatsvervangend voorzitter

Noord-Brabant west

Dhr. R. Visser, voorzitter

Noord-Brabant oost

Dhr. F. Reyner (tot juni)

Limburg

Dhr. G. Pouwels, voorzitter

Bestuur

Dhr. T. Selten, voorzitter

Mw. M. Elsinga, vicevoorzitter

Dhr. H. Kregting, secretaris

Dhr. D. Colon, penningmeester

Mw. S. Bolten, algemeen bestuurslid

Mw. B. Cramer, algemeen bestuurslid

Mw. A. Nijeboer, algemeen bestuurslid



Colofon

Jaarverslag 2018
Vereniging Nederlandse Woonbond

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

redactie
Erik Maassen

eindredactie
Kees de Jong
Mark Ubbink

foto's
Jan Reinier van der Vliet

productie
René Jongeneelen

drukwerk
Drukwerkdeal

© Juli 2019, 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.

oo
advies
22
5