



# Jaarverslag 2019



# Jaarverslag 2019

# 2019 in vogelvlucht

## Januari

- Op Kaderdag wordt eerste versie *Plan van de Volkshuisvesting* met achterban en bondgenoten besproken.

## Februari

- Overheidsuitgaven aan wonen blijken gekelderd
- Huurders Utrecht starten petitie tegen verhuurderheffing

## Maart

- Check huurverlaging woonbondsites veel gebruikt
- Drukke klimaatmars met huurdersgeluid

## April

- Cbs: huurders verwonen groter deel inkomen dan kopers

## Mei

- Woningtekort blijkt opgelopen tot 294.000 woningen
- *Handboek HO+* gepubliceerd

## Juni

- Woonbond introduceert elektrische Energiebus
- Renovatieproject Breda wint Europese Erhin-prijs

## Juli

- Particuliere verhuurders blijken massaal tijdelijke contracten te gebruiken
- Woonbond waarschuwt voor 'woonkloof'
- Huurders winnen driekwart geschillen servicekosten bij huurcommissie

## Augustus

- Woonbond lanceert zespuntenplan voor aanpak huisjesmelkers

## September

- Actiewebsite wooncrisis.nl gelanceerd
- Nibudonderzoek: huur voor kwart huurders onbetaalbaar

## Oktober

- Bouwsector demonstreert voor versoepeling stikstofnormen
- Verhuur per opbod steekt de kop op
- Aantal huissuitzettingen wegens huurschuld daalt met 20%
- Belastingdienst teruggefloten over stopzetten huurtoeslag
- Oud-minister Ella Vogelaar overleden
- 180 corporaties tekenen bezwaar aan tegen verhuurderheffing

## November

- Bezoek aan Nederland van Leilani Farha, VN-rapporteur voor het recht op huisvesting
- Huurders winnen rechtszaak tegen De Key over scheiding Daeb/niet-Daeb
- 115.000 extra huurders krijgen huurtoeslag
- Huurders in actie tegen wooncrisis
- Huurdersfestival in Amersfoort

## December

- Verduurzaming moet betaalbaar zijn voor huurders
- Vereniging Cooplinc opgericht
- Afspraak met Aedes over huurverlaging en huurbevriezing voor dure 'scheefwoners'

# 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 Versterking vereniging

**Doelen** 11  
**Vereniging** 11  
**Huurdersfestival** 11  
**Bladen en boekjes** 11

**Grafieken**  
Aantal lidorganisaties 12  
Aantal woningen 12  
Aantal persoonlijke leden 12

**Huurderslijn** 13  
**Ledenpanels** 13  
**Website** 13  
**Nieuwsbrieven** 13  
**Meldpunt huuralarm** 13

## 2 Beleid en belangenbehartiging

**Betaalbare woonlasten** 15  
Doelen 15  
Sociaal Huurakkoord 15  
Actie 'Ik wil ook wonen' 15

**Voldoende huurwoningen** 15  
Doelen 15  
Wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen 15  
Europees burgerinitief Housing for all 17

**Energiezuinige woningen met een goede kwaliteit** 17  
Doelen 17  
Klimaatakkoord 17  
Lokale afspraken 19  
Proeftuinen 19

**Volwaardige zeggenschap van huurders** 19  
Doelen 19  
HO+ en Een stap vooruit 19  
Ondersteuning 19  
Cooplink 21

**Commerciële sector** 21  
Doelen 21  
Meldpunt misstanden commerciële verhuur 21  
Huurdersorganisaties 21

**Overig** 21  
Juridisch fonds 21

## 3 Werkorganisatie en bestuur

**Werkorganisatie** 23  
Personele ontwikkelingen 23  
Personeelsformatie 23  
Salaris directie en bestuursvergoedingen 23

**Overleggen** 23  
Overleggen 23  
Managementteamoverleg 23  
Werkoverleg regioteams 23  
Werkoverleg ledenadministratie 23  
Woonbonddagen 25  
Breed Beraad 25  
Beleid en communicatie 25  
Directie-Ondernemingsraad 25  
Interne communicatie 25

## 4 Financieel resultaat

**Toelichting op het resultaat 2019** 27  
Staat van baten en lasten 2019 27  
Toelichting op de baten 27  
Toelichting op de lasten 28  
Balans per 31 december 2019 28

**Toekomstverwachting** 29  
Begroting 2020 29

## 5 Woonbond Kennis- en Adviescentrum 31

### Bijlagen

**Verenigingsorganen** 33  
**Controleverklaring accountant** 35



## Voorwoord

Misschien dat achteraf zal blijken dat 2019 een heel bijzonder jaar voor de Woonbond is geweest. Een jaar van het kantelpunt. Van grote veranderingen. Zo verscheen ons *Plan voor de Volkshuisvesting*. En daar zijn we trots op. Trots op de inhoud, maar ook op het proces van totstandkoming. Want veel externe organisaties waren bij dit wordingsproces intensief betrokken. Zowel op inspirerende bijeenkomsten als in onderling overleg of digitaal. Organisaties van jongeren, ouderen, actieve bewoners en coöperatieve verenigingen, gehandicapten, daklozen, verhuurders, organisaties uit de vakbeweging en meer. Dit toont aan dat goed en betaalbaar wonen en leefbaarheid een belangrijke maatschappelijke waarde is, waar velen voor op de bres willen komen. Ook inhoudelijk zijn wij tevreden met het resultaat. Onterecht wordt ons wel verweten dat wij 'altijd tegen' ontwikkelingen in de volkshuisvesting zijn. Onterecht, omdat van een belangenorganisatie verwacht mag, nee moet, worden dat zij zich tegen verslechtingen in beleid en dagelijkse praktijk keert. Maar het Plan voor de Volkshuisvesting toont dat wij een positieve inhoudelijke agenda hebben voor verbetering, voor goed en betaalbaar wonen en leefbaarheid voor allen. Wij zullen ons ervoor inzetten dat deze positieve agenda in het verkiezingsjaar 2021 niet onder de tafel verdwijnt. Daar mag u op rekenen.

Ook is er met het integreren van de stichting WKA in de vereniging een belangrijk markeringspunt bereikt in de interne organisatieontwikkeling. Financieel en voor een goede bedrijfsvoering was deze stap noodzakelijk. Dit kan niet los gezien worden van andere verbeteringen in de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn de introductie van zelfsturende teams, betere rapportageformats, het bevorderen van een volwassener bedrijfscultuur. Het transformatieproces waarvan hierbij sprake is, is nog lang niet afgerond. Dit zal zeker moeten worden voortgezet. Een gezonde Woonbond is in het belang van hurend Nederland.

Onder leiding van de nog maar in 2018 aangetreden directie is er in 2019 dus heel veel ontwikkeld en gepresteerd. Van onze medewerkers is daarbij veel gevraagd. Velen van hen hebben buiten hun directe taakomschrijving zaken opgepakt om het uiteindelijke bedrijfsresultaat beter te laten uitkomen dan aanvankelijk gevreesd. Dank voor alle geleverde inspanningen naast betrokkenheid bij de ingezette transformaties. Samen met onze leden, bestuur en ons hoogste orgaan de Verenigingsraad, maken de medewerkers de Woonbond sterk. En dat is heel hard nodig!

*Ton Selten, voorzitter*

Hoofdstuk 1

# Versterking vereniging

## Doelen

- De vereniging groeit in 2019 met 1%, zodat we een organisatiegraad van 53% halen
- We streven naar groei van het aantal persoonlijke leden met 5%
- 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 wordt verder vormgegeven met het project 'Een stap vooruit, van denken naar doen'
- Versterken van de interactie tussen vereniging en grote huurdersorganisaties op het vlak van beleidsontwikkeling
- De dienstverlening aan onze individuele leden breiden we uit
- De dienstverlening aan huurdersorganisaties wordt gedifferentieerd
- De zichtbaarheid van de Woonbond gaan we vergroten
- We betrekken meer jongere huurders bij de Woonbond

## Vereniging

Op 31 december 2019 vertegenwoordigde de Woonbond 1.523.609 woningen. Dit staat gelijk aan een organisatiegraad van 50,7%. In 2018 was de organisatiegraad 52%. De doelstelling voor groei van de vereniging is hiermee niet behaald. Het aantal lidorganisaties is een fractie gedaald naar 456. Eind 2018 waren dit er 467. Het aantal persoonlijke leden steeg opnieuw naar een recordhoogte. Op 31 december had de Woonbond 9.238 persoonlijke leden, een groei van 11,7%. Een waarschijnlijke oorzaak is de groei van de particuliere sector en de groeiende kloof in huurbeleid tussen commerciële verhuurders en corporaties. Vanwege de groei van het aantal persoonlijke leden is de Woonbond in 2019 begonnen met het organiseren van een aparte Persoonlijke Ledenvergadering (PLV). Deze kwam drie keer bijeen in 2019 en heeft een eigen afvaardiging naar de Verenigingsraad.

## Huurdersfestival

Op 2 november hield de Woonbond het jaarlijkse huurdersfestival. Zo'n 500 huurders kwamen naar de Rijtuigenloods in Amersfoort voor een gemengd programma, vol informatieve workshops maar ook entertainment. Diverse actieve bewonersgroepen kregen in het plenaire deel de ruimte om te vertel-

len over hun acties en het resultaat daarvan. Tijdens het middagprogramma vonden diverse workshops plaats, onder meer over draagvlak voor verduurzaming, het aanpakken van eenzaamheid en nieuwe woonvormen voor senioren.

## Bladen en boekjes

Er verschenen in 2019 vier nummers van het woonmagazine *Huurwijzer* en eveneens vier van het vaktijdschrift *Huurpeil*. Daarnaast bracht de Woonbond zes boekjes uit.

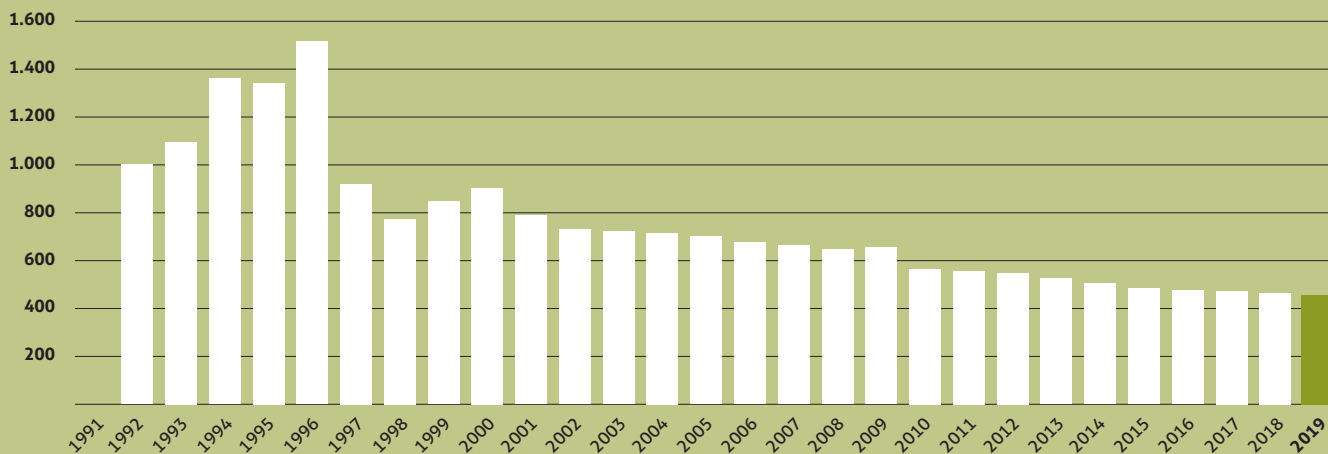
*Huurwijzer* (36 pagina's) wordt verspreid onder alle persoonlijke Woonbondleden (inmiddels ruim 10.000) en daarnaast hebben ongeveer veertig lidorganisaties een 'achterbanabonnement' op *Huurwijzer*. De oplage steeg in 2019 naar bijna 40.000, een nieuw record. Het eerste nummer van 2019 was, zoals elk jaar, grotendeels gewijd aan de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli. Dit nummer verspreidden de lidorganisaties op ruime schaal onder hun achterban. De oplage van dit nummer bedroeg ruim 180.000 exemplaren. *Huurwijzer* heeft een gevarieerde mix aan laagdrempelige artikelen, zowel 'need-to-know' als 'nice-to-know', met extra aandacht voor fotografie. In nummer 2 besteedden we extra aandacht aan het thema servicekosten en in nummer 3 aan klussen in huis. Nummer 4 was een jubileumnummer ter ere van het 25-jarig bestaan van *Huurwijzer*.

*Huurpeil* (52 pagina's) heeft een oplage van 4.500 exemplaren en wordt verspreid onder de bestuursleden van lidorganisaties. Daarnaast vindt dit vakblad zijn weg naar honderden professionals in de volkshuivering, zoals bewonersondersteuners, corporatiemedewerkers, gemeenteambtenaren en wetenschappers. Elk nummer bevat ten minste één interview en vijf á zes achtergrondartikelen, plus een aantal vaste rubrieken en twee columns (van publicist Jos van der Lans en Nijestee-directeur/bestuurder Pieter Bregman). In ieder nummer ook een dossier van 8 pagina's over een actueel onderwerp. In nummer 1 was dat de (crisis in de) bouw, in nummer 2 het onderzoek WoON 2018, in nummer 3 het Plan voor de Volkshuivering en in nummer 4 de woonruimteverdeling.

*Huurpeil* bestond in 2019 drie jaar als opvolger van het maandblad *Woonbondig* en uit een lezersonderzoek blijkt het heel goed gewaardeerd te worden met een rapportcijfer 8.

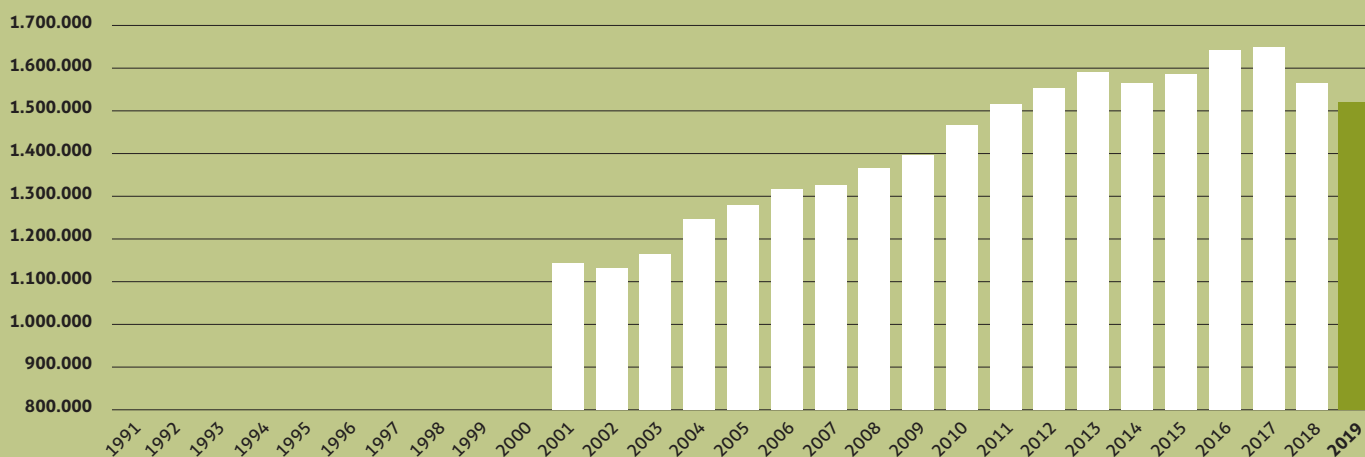
## Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2019: **456**



## Aantal woningen

stand 31-12-2019: **1.523.609**



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 31-12-2019: **9.238**



In 2019 bracht de Woonbond nog zes andere publicaties uit.

- *Vergoedingen voor huurderswerk* (56 pagina's, 1e druk, februari 2019, ook als e-book)
- *Financiën van woningcorporaties* (64 pagina's, 3e druk, februari 2019, ook als e-book)
- *Huurprijs en puntentelling 2019-2020* (56 pagina's, 1e druk, april 2019, ook als e-book)
- *Handboek HO Plus* (144 pagina's, 1e druk, mei 2019)
- *Jaarverslag 2018* (mei 2019)
- *Klussen in een huurwoning* (48 pagina's, 6e druk, september 2019, ook als e-book).

## Huurderslijn

De Huurderslijn is de telefonische ledenservice van de Woonbond. Persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties kunnen de Huurderslijn van maandag t/m donderdag bellen voor advies en ondersteuning. In 2019 kwamen er 5.238 telefoontjes binnen. De drukste week van het jaar was week 19, waarin 195 keer werd gebeld. Dit is de eerste week van mei, waarin huurders net hun huurverhogingsvoorstel hebben ontvangen.

Huurders belden over diverse onderwerpen. In de top 10 staan onderhoud, renovatie of sloop, servicekosten, huurverhoging en discussie over de huurprijs, overlast, huurcontractbepalingen, problematiek in gemengde complexen, herstel in oude staat en onderhuur/medehuur.

## Ledenpanels

Vier keer per jaar houdt de Woonbond een ledenpanel over een actueel onderwerp. Persoonlijke leden kunnen zich hiervoor aanmelden. Zij krijgen vragenlijsten over verschillende thema's. In 2019 werden ledenpanels georganiseerd over brandveiligheid, klussen in de huurwoning, woonruimteverdeling en overlast. De uitkomsten hiervan zijn gepubliceerd in *Huurwijzer*. Daarnaast is er een extra ledenpanel georganiseerd over het klimaatakkoord. Hiermee heeft de Woonbond het draagvlak voor het akkoord onder de leden gepeild. De uitkomsten werden ook meegenomen in de standpuntbepaling.

## Website

De website [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) trok ruim 2,9 miljoen *page views*, waarvan ruim 1,8 miljoen unieke bezoekers. De pagina waarop huurders zelf konden uitrekenen of ze in aanmerking kwamen voor huurverlaging of huurbevrozing, onderdeel van het Sociaal Huurakkoord, werd dit jaar het drukste bezocht. Daarnaast werden de informatiepagina's over de huurtoeslag veel bezocht.

Top 10 meest bezochte pagina's

1. Check huurverlaging en huurbevrozing
2. Startpagina
3. Nieuwsoverzicht
4. Huurdersvraag: wat is een huurdersverklaring?
5. Wat kost huren in 2019?
6. Check bemiddelingskosten terugvragen
7. Dossierpagina normen en grenzen huurtoeslag
8. Dossierpagina huurtoeslaggrens
9. Huurdersvragen (de online vraagbaak voor huurders)
10. Huurdersvraag: kan ik uitgezet worden als ik iemand bij me in laat wonen?

## Nieuwsbrieven

Via de website kunnen geïnteresseerden (al dan niet lid) zich aanmelden voor verschillende nieuwsbrieven. Deze gaan over acties en campagnes, nieuwe publicaties, energiebesparing en het WKA. Daarnaast versturen we elke week een nieuwsbrief met het weekoverzicht van nieuwsberichten op de website.

Behalve de openbaar toegankelijke nieuwsbrieven, zijn er specifieke nieuwsbrieven waar persoonlijke leden, huurdersorganisaties en kaderleden zich op kunnen abonneren. Deze zijn gericht op hun specifieke situatie en geven bij voorbeeld toegang tot het ledenpanel, de persoonlijke ledenvergadering of de Provinciale Vergadering.

## Meldpunt huuralarm

Het Meldpunt huuralarm is een laagdrempelige manier voor huurders om hun persoonlijke situatie met de Woonbond te delen. De meldingen zijn een belangrijke bron voor de Woonbondlobby en voor de media. In 2019 kwamen er bijna 1.000 meldingen bij het Meldpunt binnen, voornamelijk over beschikbaarheid en betaalbaarheid, bijna tweemaal zoveel als in 2018 (570).

# Beleid en belangen- behartiging

In 2019 heeft de Woonbond het *Plan voor de Volkshuisvesting* ontwikkeld. Een intensief traject waarin de hele vereniging in diverse rondes heeft nagedacht over de toekomst van de volkshuisvesting. De discussie hierover heeft niet alleen binnen de vereniging plaatsgevonden, maar ook met een brede selectie aan bondgenoten. De uitkomst is een samenhangende visie op de volkshuisvesting. Natuurlijk zijn ook voor de vaste speerpunten (betaalbare woonlasten, voldoende huurwoningen, energiezuinige woningen van goede kwaliteit, volwaardige zeggenschap voor huurders en de commerciële sector) standpunten en toekomstvisies ontwikkeld die de Woonbond de komende jaren zal nastreven.

## Betaalbare woonlasten

### Doelen

- Verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen
- Mogelijkheden verlaging woonlasten in combinatie met energiebesparing
- Toekomstbestendige vorm van woonlastenondersteuning
- Inzet op gelijke behandeling huur en koop
- Afschaffing verhuurderheffing

### Sociaal huurakkoord

Het Sociaal huurakkoord, dat op de valreep van 2018 tot stand kwam, leidde tot een verdere matiging van de huurverhogingen in 2019 in de corporatiesector. In de wet is vastgelegd dat de gemiddelde huursomstijging bij corporaties niet hoger dan inflatie mag zijn, tenzij hier lokale afspraken over zijn gemaakt. De regeling voor huurverlaging en huurbevrozing werd in 2019 pas door een derde van de corporaties toegepast. Woonbond en Aedes hebben uitvoeringsafspraken gemaakt om toepassing in 2020 algemener te maken.

Een negatieve bijkomstigheid van het Sociaal huurakkoord is de groeiende tweedeling tussen huurders van corporaties en huurders van commerciële verhuurders. Die laatsten zijn niet gebonden aan de huursombepaling en hoeven zich bij de huurverhoging slechts te houden aan de maximale huurstijging van inflatie plus 2,5%. Dit leidt tot snelle huurstijgingen voor huurders in de commerciële sector met een gereguleerd contract. Diverse pogingen om de commerciële verhuurders bij het sociaal huurakkoord te betrekken of andere bindende afspraken te maken hebben niet tot resultaat geleid.

### Actie 'Ik wil ook wonen'

De verhuurderheffing leidt tot toenemende problemen in de sociale huursector. Om duidelijk te maken hoe groot de impact inmiddels is voor huurders en corporaties, organiseerde de Woonbond in samenwerking met Rochdale en Wooncompagnie de actie 'Ik wil ook wonen'. Dit begon met een Twitter-actie, waarin huurders aangaven welke problemen ze ondervinden door het tekort aan huurwoningen. Corporaties lieten tegelijkertijd de Haagse politiek weten welke impact de verhuurderheffing heeft op hun investeringscapaciteit en ze maakten formeel bezwaar tegen de heffing bij de Belastingdienst. Tijdens een Kamerdebat over de huursector werd een petitie aangeboden, waarvoor tal van huurders naar Den Haag waren afgereisd.

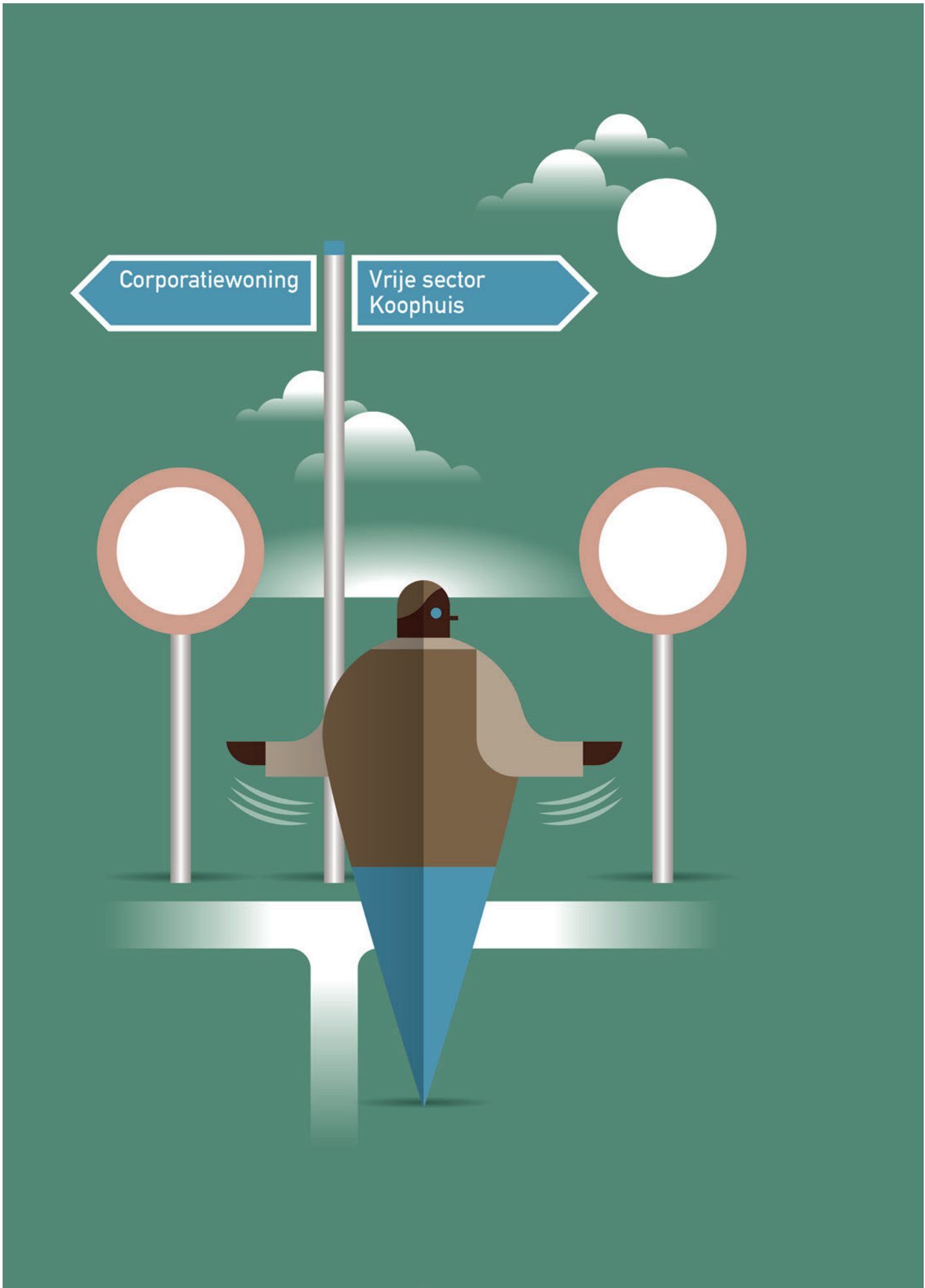
## Voldoende huurwoningen

### Doelen

- Uitbreiden van de sociale voorraad om te voldoen aan de toenemende vraag van verschillende groepen woningzoekenden
- Meer geschikt (en betaalbaar) aanbod wonen en zorg
- Tegengaan toename tijdelijke contracten en meer woonzekerheid voor bewoners met tijdelijke contracten
- Een brede corporatiesector voor lage inkomens en bescheiden middeninkomens
- (Inter)nationale lobby voor een brede huursector

### Wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen

In 2019 werd het wetsvoorstel 'huur- en inkomensgrenzen' ontwikkeld door het ministerie van BZK. De Woonbond werd, samen met Aedes, in een vroeg stadium betrokken om hun visie hierop te geven. Dit leidde tot een intensief traject. Woonbond en Aedes slaagden erin om een gezamenlijk standpunt te formuleren over de hoogte van huur- en inkomensgrenzen, gedifferentieerd naar drie verschillende huishoudtypes. Dit moet leiden tot een betere toegankelijkheid van de sociale huursector voor gezinnen en eerlijkere toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De visie van Woonbond en Aedes werd niet overgenomen in de wetstekst, maar dient nu als inhoudelijke onderlegger voor een gezamenlijke lobby bij de wetsbehandeling in de Tweede Kamer.



In juli werd het wetsvoorstel gepubliceerd voor internetconsultatie. Veel huurders reageerden geschrokken. Vooral het voornemen om AOW'ers weer in aanmerking te laten komen voor inkomensafhankelijke huurverhoging (indien hun inkomen daar aanleiding toe geeft) was veel huurders een doorn in het oog. De Woonbond riep huurders op om hun zienswijze in te dienen bij de internetconsultatie. Honderden huurders gaven hieraan gehoor. Helaas was dit voor de minister geen aanleiding om het wetsvoorstel op cruciale punten te wijzigen.

### Europees burgerinitiatief Housing for all

Vanuit Duitsland en Oostenrijk werd in mei 2019 een Europees Burgerinitiatief gestart met de slogan *Housing for all*. Met deze petitie willen de initiatiefnemers Europese aandacht vragen voor betaalbaar wonen. Ze roepen Europese wetgevers op om juridische en financiële voorwaarden te scheppen voor betere en betaalbare huisvesting. De petitie wil dat de wetgevers op vijf punten actie ondernemen:

1. De toegang tot betaalbare en sociale woningen moet makkelijker worden.
2. De criteria van het *Verdrag van Maastricht* moeten niet van toepassing worden verklaard voor publieke investeringen in betaalbare woningen;
3. Er moet betere toegang tot EU-financiering komen voor ontwikkelaars van non-profit- en duurzame huisvestingsprojecten;
4. Het verhuren van woonruimte aan toeristen via digitale platforms moet worden ingedamd;
5. Er moet een goed statistisch overzicht komen van de huisvestingsbehoeften in Europa.

Via de International Union of Tenants (IUT), waar de Woonbond lid van is, heeft de Woonbond deze petitie ondersteund.

## Energiezuinige woningen met een 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, slimme meter
- Meer aandacht voor kwaliteit, onderhoud en binnenklimaat

### Top 5 successen Energieteam

- Campagne *Meldpunt Energiealarm* met ruim 1.300 reacties en veel publiciteit
- Vermindering Energiebelasting in 2020 met ruim €215,- extra
- Afspraak vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen als onderdeel van het Sociaal huurakkoord
- Inventarisatie van ervaringen van huurdersorganisaties met participatie in de *Proeftuinen Aardgasvrij*
- Talrijke contacten met huurdersorganisaties (o.a. lokale routekaarten naar CO<sub>2</sub>-neutraal, Energiebussen, procesadvisering, voorlichting en informatie)

### Klimaatakkoord

Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het *Klimaatakkoord* gepresenteerd, na uitgebreide discussie- en consultatierondes. De discussie draaide grotendeels om de vraag over de verdeling van lasten en lasten tussen bedrijven en burgers en tussen bedrijven en burgers onderling. Een breed draagvlak voor de energietransitie kan alleen ontstaan als deze eerlijk en rechtvaardig is.

De Woonbond hield in 2019 een pleidooi om de laagste inkomens te ontzien bij de stijging van de energiebelasting. Via het Meldpunt Energiealarm zijn talrijke meldingen verzameld van huurders die worstelen met de hoogte van hun energierekening. Mede door dit soort verhalen heeft het kabinet er bij de presentatie van het Klimaatakkoord voor gekozen de vermindering op de energiebelasting met ruim €215,- te verhogen. Deze wijziging pakt voor huurders in het algemeen relatief gunstig uit. Huurders met een laag verbruik profiteren hiervan extra in 2020.



In het najaar heeft de Woonbond op meerdere manieren het *Klimaatakkoord* besproken met zijn achterban, zowel op provinciale vergaderingen als op speciale themabijeenkomsten. Daarnaast heeft de Woonbond een ledenpeiling gehouden en is het finale standpunt in de Verenigingsraad vastgesteld. Dat resulteerde uiteindelijk in een gezamenlijke brief met Aedes, waarin wij ons hebben gecommitteerd aan de urgentie en het doel van het Klimaatakkoord en de bereidheid hebben uitgesproken om mee te werken aan de verdere uitwerking.

### Lokale afspraken

Het Energieteam heeft een middel ontwikkeld om huurdersorganisaties lokaal te kunnen ondersteunen bij het formuleren van een visie op energiebesparing: de *Lokale routekaart naar CO<sub>2</sub>-neutraal*. Deze routekaart heeft extra waarde door het spelelement dat erin zit. Met behulp van de routekaart zijn relatief makkelijk meerdere scenario's te maken die onderling vergelijkbaar zijn. Daarin zitten altijd aannames over ontwikkeling met betrekking tot techniek, maar ook over prijzen en kosten. Daarmee helpt het model de stap te zetten van denken in onmogelijkheden naar denken in mogelijkheden. Dat is noodzakelijk bij het zoeken naar draagvlak voor investeringen in duurzaamheid en energiebesparing.

### Proeftuinen

In het Klimaatakkoord is vastgelegd dat de route naar een aardgasvrije gebouwde omgeving loopt via de wijken. Het is logisch om niet de woning als enige schaal te nemen, maar juist ook te kijken naar wijken en buurten. De zogeheten 'proeftuinen' in een aantal wijken zijn een belangrijk middel om ervaringen op te doen met de komende transitie. De Woonbond is ervan overtuigd dat het voor een goede participatie wenselijk is bewoners en hun organisaties vroegtijdig te betrekken. Daarom ondersteunen we huurdersorganisaties bij het maken van prestatieafspraken door het stellen van twee vragen. De eerste is welke impact de Regionale Energiestrategie gaat hebben op de investeringen van de woningcorporaties in duurzaamheid en op de woonlasten van huurders. De tweede vraag gaat over de vormgeving van het participatieproces. Juist op dat laatste punt is het van belang de huurdersorganisaties te betrekken.

## 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)**
- **Vernieuwing huurdersparticipatie**

### HO+ en Een stap vooruit

Het project *Huurdersorganisatie Plus (HO+)* werd in 2019 officieel afgerond. Als afsluiting werd het *Handboek Huurdersorganisaties-Plus* gepubliceerd. Dit is de opvolger van het *Handboek Huurdersorganisatie*, dat uit 2010 stamt. In het handboek worden tien 'bouwstenen' aangereikt aan huurdersorganisaties die hun functioneren willen verbeteren. In het boek komt aan de orde hoe je een huurdersorganisatie op een goede manier bestuurt, hoe je huurders actief krijgt, hoe je op een goede manier communiceert, hoe je de financiën op een goede manier regelt, je kennis en vaardigheden vergroot, overlegt met de verhuurder en de gemeente, hoe je een goede inbreng in de prestatieafspraken kunt leveren, hoe je je kunt vernieuwen en versterken en betaalde ondersteuning kunt regelen. Het project *Een stap vooruit, van denken naar doen* werd in 2018 opgezet met externe financiering van het fonds Werken aan wonen. Huurdersorganisaties kunnen zich in het kader van dit project aanmelden voor een gratis intensieve en individuele ondersteuning bij de vernieuwing en verbetering van hun organisatie en de communicatie met hun achterban. In 2019 liepen er 54 trajecten in het kader van dit project: 24 in regio West, 12 in regio Zuid en 18 in regio Noord-Oost. Het project loopt tot en met 2020.

### Ondersteuning

Consulenten en adviseurs van de Woonbond hebben huurdersorganisaties ondersteund bij het maken van lokale prestatieafspraken. Tijdens de Provinciale Vergaderingen van juni hebben huurdersorganisaties informatie en ervaringen uitgewisseld. Het werd daarbij al snel duidelijk dat het Sociaal huurakkoord leidt tot verdere huurmatiging.



## Cooplink

Op 2 december werd de vereniging Cooplink officieel opgericht. Cooplink was een initiatief van de Woonbond, Woningbouwvereniging Gelderland en Stichting !Woon en later heeft de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen zich hierbij aangesloten. De vereniging gaat nu zelfstandig en onafhankelijk van deze oprichters functioneren, al blijven deze de komende tijd nog nauw betrokken om een nieuw verenigingsbestuur op gang te helpen. Cooplink is de vereniging en het kennisnetwerk van en voor nieuwe en bestaande wooncoöperaties.

## Commerciële huursector

### Doelen

- Meer huurprijsbescherming in de commerciële en geliberaliseerde huursector
- Verbeteren positie van huurders in de commerciële sector
- Gelijke behandeling huurders in corporatiesector en commerciële sector
- Verbanden leggen tussen huurdersorganisaties van corporaties en commerciële verhuurders binnen een gemeente
- Beter bescherming van huurders tegen malafide verhuurders en huurmakelaars
- Lobby voor integrale aanpak van huisjesmelkers
- Meewerken aan ontwikkeling van maatregelen om discriminatie van woningzoekenden te signaleren en tegen te gaan

### Meldpunt misstanden commerciële verhuur

Om meer zicht te krijgen op misstanden in de commerciële sector en om nog beter toegankelijk te zijn voor huurders met problemen, heeft de Woonbond in maart een online meldpunt commerciële verhuur opgezet. Dit was een initiatief van de commissie Commerciële Sector van de Verenigingsraad, die tot het voorjaar van 2019 actief was. Er kwamen er in 2019 bijna 300 meldingen binnen. Veruit de meeste gingen over de gebrekkige staat van de woning en achterstallig onderhoud. Daarnaast waren er veel klachten over onbetaalbare huurprijzen, bedreigingen en intimidatie. Het meldpunt misstanden commerciële verhuur werd in korte tijd een belangrijke bron voor lobbyactiviteiten en media-aandacht. Het droeg bij aan de inhoudelijke onderbouwing voor een Kamerbrief en diverse mediaoptredens.

### Zespuntenplan tegen wangedrag verhuurders

In augustus lanceerde de Woonbond een zespuntenplan voor betere bescherming van huurders tegen

wangedrag van verhuurders in de particuliere en commerciële huursector. Hierin dringt de Woonbond aan op het beboeten van verhuurders die meer dan de maximale huur vragen en op het ontwikkelen van een landelijk vergunningstelsel voor woningverhuur. Een ander voorstel is het invoeren van de mogelijkheid om anoniem of collectief te kunnen procederen bij de huurcommissie. Dit helpt huurders die een zaak willen aanspannen maar vrezen voor represailles van de verhuurder. De Woonbond ziet het zespuntenplan als onderdeel van de aanpak van malafide verhuurders (actieplan goed verhuurgedrag), door het ministerie van BZK.

Als onderdeel van het actieplan *Goed Verhuurgedrag* onderzochten wetenschappers van de Radboud Universiteit Nijmegen de mate waarin op de huurmarkt wordt gediscrimineerd. De Woonbond heeft een bescheiden bijdrage geleverd aan dit onderzoek.

### Huurdersorganisaties

De regio West organiseerde een bijeenkomst voor bestuurders van huurdersorganisaties in de commerciële sector. In Parkstad in Zuid-Limburg werd een overkoepelende huurdersorganisatie voor huurders in de particuliere sector opgericht. In de regio Amsterdam werd in november de Federatie huurders in de commerciële sector opgericht. De federatie wordt ondersteund door de Woonbond.

## Overig

### Juridisch fonds

Het Juridisch fonds van de Woonbond is, evenals in voorgaande jaren, ook in 2019 weer actief ingezet voor een aantal gerechtelijke procedures, gericht op het verkrijgen van jurisprudentie die voor huurders(organisaties) in algemene zin van belang kan zijn.

Het Fonds droeg bij aan (lopende) hoger beroepzaken van een (individuele) huurder tegen de staat – bij de Raad van State –, van de Woonbond tegen de staat – bij het Gerechtshof Den Haag –, allebei inzake de (on)rechtmatigheid van de door de Belastingdienst aan de verhuurder verstrekte inkomensverklaringen ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast zijn geschillen (financieel) ondersteund over stook-/warmtekosten, de redelijkheid van de hoogte van servicekosten in de geliberaliseerde sector, de *Woningwet*, samenvoeging van onzelfstandige woonruimten en opzegging op grond van dringend eigen gebruik (sloop) op sociaal-maatschappelijke gronden. In totaal stond het Juridisch Fonds in 2019 (exclusief die over de inkomensafhankelijke huurverhoging) garant voor zo'n €14.000.

# Werkorganisatie en bestuur

# Werkorganisatie

## Personele ontwikkelingen

### Personeelsformatie

Eind 2019 waren er 33 medewerkers in dienst (27,4 fte). Dit is exclusief het inschakelen van freelancers. Het ziekteverzuim bedroeg 3,29% (exclusief zwangerschap) en steeg daarmee licht ten opzichte van 2018. Het verzuimpercentage ligt onder het landelijk gemiddelde.

Eind 2019 stond er een vacature open voor communicatieadviseur energiebesparing. Dit verklaart het verschil bij de afdeling energiebesparing. Eind 2018 stond er een consulent die met pensioen ging nog op de loonlijst, terwijl zijn opvolger al was aangenomen. Daarnaast is er in de zomer van 2019 een consulent overleden. Deze formatie is niet ingevuld. Dit verklaart voor een groot deel het verschil ten opzichte van 2018. Verder is een medewerker van de juridisch afdeling consulent geworden. De halve formatieplaats bij consulenten voor het project HO+ is per 1 januari 2019 vervallen. Vanwege de overgang naar een nieuw relatiebeheersysteem is de formatie van de ledenadministratie (tijdelijk) uitgebreid. De vacature die is ontstaan door het vertrek van een regiosecretaresse is niet ingevuld.

### Personeelsformatie (in FTE's)

| Afdeling                               | 31-12-2019   | 31-12-2018 |
|--|--------------|------------|
| Directie                               | 1.00         | 1.00       |
| Hoofd administraties en automatisering | 1.00         | 1.00       |
| Belangenbehartiging                    | 2.78         | 2.78       |
| Energiebesparing                       | 1.89         | 2.56       |
| Redactie                               | 2.57         | 2.57       |
| Juridische afdeling                    | 1.78         | 2.28       |
| Communicatie                           | 1.89         | 1.89       |
| Consulenten                            | 7.14         | 10.24      |
| Ledenadministratie                     | 1.69         | 1.36       |
| Telefonie en receptie                  | 0.78         | 0.78       |
| Secretariaat                           | 2.06         | 2.06       |
| Regiosecretariaat                      | 0.94         | 1.22       |
| Automatisering                         | 1.67         | 1.67       |
| Facilitaire zaken en beheer            | 0.22         | 0.22       |
| <b>Totaal</b>                          | <b>27.41</b> | 31.69      |

### Salaris directie en bestuursvergoedingen

Sinds de invoering van de WNT in 2013 en conform het besluit van de Verenigingsraad van 3 december 2005 wordt het bruto jaarinkomen van de directie in het jaarverslag gepubliceerd.

Naast het salaris van de algemeen directeur is sinds 22 oktober 2019, conform wijziging directiestatuut, het bruto inkomen van de adjunct directeur opgenomen. Van de algemeen directeur is dit €93.422 (van 1 januari t/m 31 december 2019) en van de adjunct directeur is dit €17.126 (van 22 oktober t/m 31 december 2019). Totaal €110.548. In 2018 was dit €101.069 totaal.

Dit bedrag is 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 2019 ontvingen bestuursleden per bijgewoonde vergadering €100,- en de voorzitter €300,- per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden is in totaal €18.363 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

## Overleggen

### Managementteamoverleg

In dit verslagjaar kwam de directie en het hoofd A&A dertien maal bijeen ter bespreking van financiële en P&O zaken en ter voorbereiding van bestuursvergaderingen, directie/OR-overleg, gezamenlijke interne studiemiddagen en overige relevante overleggen.

### Werkoverleg regioteams

Consulenten en adviseurs werken samen in drie regioteams: Noord-Oost, West en Zuid. Naast de onderlinge afstemming werd regelmatig vergaderd in aanwezigheid van een directielid. Daarnaast is frequent overleg gevoerd met de nieuw aangestelde regiocoördinatoren. De leden van het regioteam bespreken met de directie relevante ontwikkelingen in advies- en consulentenwerk, scholing, ledenwerving en ledenbinding etc.

### Werkoverleg ledenadministratie

Het hoofd A&A heeft frequent werkoverleg met de ledenadministratie. Enkele van de vaste agenda-punten zijn de werkdruk, efficiëntie en de voortgang en ontwikkeling van het relatiebeheersysteem.



### *Woonbonddagen*

De Woonbonddag (personeelsdag) van juni is deels besteed aan het bespreken van de mogelijke toekomstscenario's voor de Woonbond. Het tweede deel van de dag betrof een personeelsuitje.

Eind december vond de jaarafsluiting voor het personeel, directie en bestuur plaats.

### *Breed Beraad*

Het Breed Beraad kwam driemaal bijeen. Aan dit overleg namen alle medewerkers in vaste dienst deel.

### *Beleid en communicatie*

Eens per twee weken vond overleg plaats tussen de directeur en de afdelingen belangenbehartiging en communicatie.

### *Directie-Ondernemingsraad*

Directie en Ondernemingsraad (OR) kwamen vijf maal bij elkaar voor een reguliere overlegvergadering. Er is één extra vergadering ingelast.

### *Interne communicatie*

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

# Financieel resultaat

## Toelichting op het resultaat 2019

De Woonbond heeft 2019 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van € 341.555. Begroot was een negatief resultaat van € 65.000. Vooruitlopend op de goedkeuring door de Verenigingsraad van 27 juni 2020 is dit resultaat onttrokken aan het eigen vermogen, dat hiermee op € 726.394 komt.

De Verenigingsraad (VR) heeft 7 december 2019 definitief ingestemd met de integratie van Woonbond en Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA). De jaarrekening 2019 van het WKA is op liquidatiegrondslagen toegepast, aangezien het WKA ophoudt te bestaan per 1 januari 2020. Dit heeft een behoor-

lijke impact op het resultaat van de Woonbond. Per 31 december 2019 was de rekeningcourant positie met het WKA € 338.899. Het gehele bedrag is voorzien en ten laste van het resultaat van de Woonbond gebracht.

### Toelichting op de baten

De baten zijn ruim € 90.000 lager dan begroot. De inkomsten uit producten en diensten zijn bijna € 16.000 lager dan begroot. De contributie-inkomsten daarentegen zijn ruim € 9.000 hoger dan begroot door ledenwinst. Daarnaast is minder besteed aan de projectsubsidie 'Een stap vooruit' als gevolg van te weinig opdrachten. Daar staan ook lagere kosten tegenover (zie onder *lasten: activiteiten*).

## Staat van baten en lasten 2019

### Baten (€)

|  | Exploitatie 2019 | Begroting 2019   | Exploitatie 2018 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Producten en diensten                      | 2.296.198        | 2.312.000        | 2.300.238        |
| – Contributies                             | 2.066.125        | 2.057.000        | 2.082.394        |
| – Abonnementen bladen                      | 167.333          | 175.000          | 159.951          |
| – Brochures                                | 60.027           | 75.000           | 57.893           |
| – Advertenties                             | 2.713            | 5.000            | 0                |
| Algemene subsidie                          | 928.600          | 929.000          | 928.600          |
| Projectsubsidie 'De Woonbond bespaart'     | 494.600          | 495.000          | 493.395          |
| Projectsubsidie 'Huurdersorganisatie plus' | 0                | 0                | 87.000           |
| Projectsubsidie 'Een stap vooruit'         | 185.300          | 260.000          | 123.987          |
| Symposia                                   | 18.883           | 38.000           | 23.140           |
| Rente                                      | 11.499           | 1.000            | 1.032            |
| Overige                                    | 29.449           | 22.000           | 25.857           |
| <b>Totaal baten</b>                        | <b>3.964.529</b> | <b>4.057.000</b> | <b>3.983.249</b> |

### Lasten (€)

|                             | Exploitatie 2019 | Begroting 2019   | Exploitatie 2018 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Personeel                   | 2.419.237        | 2.466.000        | 2.497.971        |
| Huisvesting                 | 166.414          | 169.000          | 160.467          |
| Bureau                      | 207.576          | 248.000          | 219.172          |
| Organisatie                 | 204.024          | 154.000          | 159.190          |
| Activiteiten                | 814.205          | 944.000          | 844.750          |
| Bijdrage Stichting WKA      | 136.000          | 136.000          | 134.000          |
| Overige                     | 358.628          | 5.000            | 140.453          |
| <b>Totaal lasten</b>        | <b>4.306.084</b> | <b>4.122.000</b> | <b>4.156.005</b> |
| <b>EXPLOITATIERESULTAAT</b> | <b>- 341.555</b> | <b>- 65.000</b>  | <b>- 172.756</b> |

Het ministerie van BZK heeft in 2019 twee subsidies verstrekt, te weten: een algemene subsidie en een projectsubsidie 'Bespaar Energie met de Woonbond'.

1. Een algemene subsidie van €928.600 (gehandhaafd op het niveau van 2015) is om bij te dragen in de activiteitenkosten, op basis van het werkplan 2019.
2. Een projectsubsidie van €494.600 is verstrekt voor het energieproject 'Bespaar Energie met de Woonbond'. Hiervan is €494.600 besteed.

Als laatste is een projectsubsidie ontvangen van Fonds Werken aan Wonen met een looptijd van 2,5 jaar vanaf 1 oktober 2017 tot eind 2020. Dit op basis van een projectplan extra impuls versterking huurdersorganisaties met als titel 'Een stap vooruit'. In 2019 is €185.300 besteed en verantwoord.

#### Toelichting op de lasten

De totale lasten zijn ruim €184.000 hoger dan begroot. Voornamelijk door het afboeken van de rekeningcourant positie van €338.899, zie overige lasten.

## Balans per 31 december 2019

### Activa (€)

|                         | 31-12-2019       | 31-12-2018       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>     |                  |                  |
| Materiële vaste activa  | 301.095          | 284.158          |
| Financiële vaste activa | 44.153           | 33.386           |
| <i>Subtotaal</i>        | <i>345.248</i>   | <i>317.544</i>   |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b> |                  |                  |
| Voorraden brochures     | 41.262           | 20.835           |
| Debiteuren              | 94.529           | 28.819           |
| Rekening courant WKA    | 0                | 46.477           |
| Overlopende activa      | 238.033          | 259.781          |
| Kas en banken           | 1.299.106        | 1.673.056        |
| <i>Subtotaal</i>        | <i>1.672.930</i> | <i>2.028.968</i> |
| <b>Totaal</b>           | <b>2.018.178</b> | <b>2.346.512</b> |

### Passiva (€)

|   | 31-12-2019       | 31-12-2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                       |                  |                  |
| Algemene reserve                            | 1.067.949        | 1.240.705        |
| Exploitatieresultaat                        | - 341.555        | - 172.756        |
| <i>Subtotaal</i>                            | <i>726.394</i>   | <i>1.067.949</i> |
| <b>VOORZIENINGEN</b>                        |                  |                  |
| Woonbondjubileum                            | 80.000           | 60.000           |
| Garantstellingen                            | 16.822           | 13.811           |
| Loopbaanbudget                              | 55.338           | 60.624           |
| <i>Subtotaal</i>                            | <i>152.160</i>   | <i>134.436</i>   |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                 |                  |                  |
| Crediteuren                                 | 79.294           | 80.499           |
| Omzetbelasting                              | - 179            | 2.489            |
| Loonbelasting, premieheffing, pensioenfonds | 152.314          | 155.982          |
| Te betalen kosten                           | 168.710          | 124.165          |
| Vooruit ontvangen baten                     | 739.485          | 780.992          |
| <i>Subtotaal</i>                            | <i>1.139.624</i> | <i>1.144.129</i> |
| <b>Totaal passiva</b>                       | <b>2.018.178</b> | <b>2.346.512</b> |

De loonkosten, de grootste noemer onder de personeelskosten, zijn nagenoeg conform begroting. De bureaunkosten zijn ruim € 40.000 lager dan begroot door minder kosten voor informatievoorzieningen, onderhoudscontracten en afschrijvingen. Er zijn diverse abonnementen opgezegd wegens beschikbare (gratis) online informatie. Met een aantal leveranciers zijn nieuwe afspraken gemaakt over de service- en onderhoudscontracten en een aantal overeenkomsten zijn opgezegd. De organisatiekosten zijn aanzienlijk hoger dan begroot, voornamelijk door meerkosten van externe bureaus, zoals: kosten voor arbeidsrechtelijk advies en advieskosten ten gevolge van de integratie WKA en Woonbond (fiscale- en subsidieadviezen). Deze extra kosten waren niet begroot. Daarnaast zijn advies- en ondersteuningskosten gemaakt voor het nieuwe CRM-systeem. De activiteitenkosten zijn lager dan begroot, voornamelijk door lagere kosten (regionale) symposia en subsidieproject 'een stap vooruit'. Kosten landelijke symposia en kaderdagen betreft voornamelijk kosten die zijn gemaakt voor de organisatie en uitvoering van een symposium in mei en het landelijke Huurdersfestival in november. De overige lasten zijn inclusief een volledige voorziening van € 338.899 betreft de rekening-courant positie per 31 december 2019 met het Woonbond Kennis- en Adviescentrum.

## Toekomstverwachting

De doelstelling voor een buffer van zes maanden personeelslasten blijft een uitdaging de komende jaren. De financiële meerjarenraming 2020-2025 van de Woonbond laat vanaf 2020 positieve exploitatieresultaten zien en daarmee een toename van het vermogen.

Het samengaan van de Woonbond en WKA zal naar verwachting in 2020 een flinke besparing op de overhead opleveren. Daarnaast is de formatie passend bij de omzet. De orderportefeuilles zijn toereikend. De activiteiten op het gebied van belangenbehartiging, kennisontwikkeling en dienstverlening worden door de juridische integratie niet gewijzigd. Ook met de Woonbond begroting 2020 heeft de VR ingestemd. De begroting laat een positief resultaat zien van € 33.000. Voor het eerst is een buffer begroot van € 300.000 voor personele- / en onvoorzienbare kosten.

Per 1 januari 2020 is het voormalig WKA-personeel in dienst getreden bij de Woonbond. Ook zijn per 1 januari 2020 de diensten van het WKA (advies, woningkwaliteit, onderzoek en opleiding en training) geïntegreerd in de Woonbond.

De sterkere rol van huurdersorganisaties leidt tot differentiatie van de diensten en producten. Bovendien leidt de decentralisatie van het huurbeleid en de toenemende diversiteit en ingewikkelde regelgeving in de huurmarkt tot extra werkzaamheden. 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 opbouwen van de buffer van zes maanden personeelskosten en tegelijkertijd te investeren in vernieuwing van de Woonbond.

In de Verenigingsraad van 7-12-2019 is onderstaande geconsolideerde begroting 2020 vastgesteld.

## Begroting 2020

### Baten (€)

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Basissubsidie BZK                  | 929.000          |
| Projectsubsidie BZK                | 491.000          |
| Projectsubsidie 'Een stap vooruit' | 302.000          |
| Contributie                        | 2.093.000        |
| Bladen                             | 170.000          |
| Brochures                          | 70.000           |
| Advies                             | 411.000          |
| Onderzoek en ontwikkeling          | 39.000           |
| Woningkwaliteit en energie         | 111.000          |
| Opleiding en training              | 220.000          |
| Advertenties                       | 5.000            |
| Symposia                           | 31.000           |
| Optioneel dienstenpakket           | 10.000           |
| Rente                              | 1.000            |
| Overige                            | 24.000           |
| <b>Totaal</b>                      | <b>4.907.000</b> |

### Lasten (€)

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Personeel                   | 3.278.000        |
| Huisvesting                 | 197.000          |
| Bureau                      | 298.000          |
| Organisatie                 | 155.000          |
| Activiteiten                | 638.000          |
| Overige                     | 308.000          |
| <b>Totaal</b>               | <b>4.874.000</b> |
| <b>EXPLOITATIERESULTAAT</b> | <b>33.000</b>    |

# Woonbond Kennis- en Adviescentrum

2019 was voor het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) een bijzonder jaar. Een jaar dat in het teken stond van transitie en integratie in de Vereniging Woonbond.

Door middel van (regionale) werkplannen zijn de eerste stappen gezet om de verwevenheid tussen de Vereniging Woonbond en het WKA als één organisatie te vertalen in de dagelijkse activiteiten. De uitgangspunten voor de werkplannen waren de in- en externe samenwerking, zelforganiserende teams, SMART geformuleerde doelstellingen en strategische keuzes uit het Plan voor de Volkshuisvesting. En de vertaling daarvan in onze dagelijkse activiteiten in zichtbare resultaten, verbinding met de buitenwereld en het centraal stellen van onze klanten.

De vertaling van de (regionale) werkplannen in de perioderapportages heeft meer inzicht, overzicht en houvast gegeven om binnen de afgesproken randvoorwaarden en de begroting op koers te blijven. Dit heeft het ook mede mogelijk gemaakt om beter om te gaan met de schaarse tijd en middelen, meer als teams verantwoordelijk te zijn voor het bereiken van resultaten en meer uit te dragen dat we als Woonbond één organisatie zijn. Het was een jaar van oefenen, met stappen vooruit en soms ook achteruit. Een jaar waarin een aantal WKA-medewerkers door natuurlijk verloop en wellicht ook door de transitieperikelen de Woonbond hebben verlaten en een nieuwe stap in hun carrière hebben gezet. Dit heeft voor onrust gezorgd, maar ook voor vernieuwing en nieuwe dynamiek.

We kunnen als WKA en Woonbond 2019 met trots afsluiten als één organisatie. Een leerjaar met als resultaat (regionale) werkplannen voor 2020 met een overzicht van onze plannen en ambities. Aan het eind van 2020 zullen we voor het eerst de resultaten van de (regionale) werkplannen in een publiek verslag presenteren en verantwoorden.

Bijlage

# Verenigings- organen

# Verenigingsraad

## Groningen

Mw. H. Harms  
Dhr. Y. de Vries

## Friesland

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

## Drenthe

Dhr. H. van Gellecom (vanaf maart)  
Dhr. P. Schipper

## Overijssel

Dhr. J. Besselink  
Dhr. H. Nieboer

## Gelderland

Dhr. J. Lenderink

## Utrecht

Mw. L. Luijten (tot juni)  
Dhr. J. Zwaan

## Flevoland

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  
Mw. Y. Baas (plaatsvervangend)  
Dhr. L. Hartkoren  
Mw. C. Nieuwland  
Dhr. W. Waterreus

## Zeeland

Dhr. J. van Adrichem (maart-september)  
Mw. M. Cramer (vanaf maart)

## Noord-Brabant (west)

Dhr. H. Dudok

## Noord-Brabant (oost)

Dhr. F. Fens  
Mw. C. Raasveldt

## Limburg

Dhr. F. Tiggelman

## Persoonlijke Ledenvergadering

Dhr. P. Kouwenberg (vanaf juni)

# Provinciale Vergaderingen

## Groningen

Mw. M. Slob, voorzitter

## Friesland

Dhr. M. Kuipers, voorzitter (vanaf maart)

## Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

## Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

## Gelderland

Dhr. P. ter Beek, voorzitter

## Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

## Flevoland

Dhr. H. Koelman

## Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter  
(vanaf maart)

## Zuid-Holland

Mw. A. Engbers, voorzitter (vanaf maart)  
Dhr. R. Zijtsel, vice-voorzitter

## Zeeland

Mw. A. de Vries, vice-voorzitter (tot juni),  
voorzitter (vanaf juni)

## Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter

## Noord-Brabant (oost)

-

## Limburg

Dhr. G. Pouwels, voorzitter

# Bestuur

Dhr. T. Selten, voorzitter  
Mw. S. Bolten, vice-voorzitter  
Dhr. H. Kregting, secretaris  
Dhr. D. Colon, penningmeester  
Dhr. G. van Bortel, algemeen bestuurslid  
Mw. B. Cramer, algemeen bestuurslid  
Mw. A. Nijeboer, algemeen bestuurslid



**CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: het bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam.

**Ons oordeel**

De samengevatte jaarrekening 2019 (hierna: 'de samengevatte jaarrekening') van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:  
1. de balans per 31 december 2019;  
2. de staat van baten en lasten over 2019;  
3. verkorte toelichting op baten en lasten;  
4. toekomstverwachting en begroting 2020.

**Samengevatte jaarrekening**

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder R.J-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 22 april 2020.

**De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij**

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2019 van Vereniging Nederlandse Woonbond in onze controleverklaring van 22 april 2020.

**Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de samengevatte jaarrekening**

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

Oranje Nassaulaan 1  
1075 AV Amsterdam  
Postbus 33008  
10007 AA Amsterdam  
  
Telefoon 020 571 23 45  
E-mail info@dubois.nl  
www.dubois.nl  
KvK nummer 34374855

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.

**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, 28 april 2020

Dubois & Co. Registeraccountants

ValidSigned door J.J.H.G. Stengs RA  
op 28-04-2020

J.J.H.G. Stengs RA

## Colofon

Jaarverslag 2019  
Vereniging Nederlandse Woonbond

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

redactie  
Erik Maassen

eindredactie  
Kees de Jong

productie  
René Jongeneelen

illustraties  
Studio Illurama

drukwerk  
Drukwerkdeal.nl

© Mei 2020, 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.

