

Jaarverslag 2024



Woonbond Jongeren speelde een belangrijke rol bij de *Woontop Jongeren* in Pakhuis de Zwijger, waar zo'n 100 jongeren bijeenkwamen. Amsterdam, 23 september 2024

Jaarverslag 2024



Voorwoord

Woonbond Jongeren riep samen met CNV Jongeren, FNV Young & United en LSVb de Tweede Kamer op tot invoering van de *Wet betaalbare huur*. Den Haag, 12 maart 2024

Voorwoord

In 2024 zag ons tweede *Plan voor de Volkshuisvesting* het licht, schiepen wij een Jongerencoalitie Wonen, ging de *Wet betaalbare huur* door de Eerste Kamer, zagen wij de hoogste huurverhoging in dertig jaar tijd en stapten wij uit de onderhandelingen met de nieuwe minister, Mona Keijzer, aangaande huurprijzen. We startten ook met een vernieuwing van de verenigingsdemocratie. Zoet en zuur dus. Of, strijden tegen de achteruitgang, zoals een voorzitter van een van de Haagse Huurdersorganisaties het beschreef.

Dat die strijd niet altijd onprettig hoeft te zijn leerden we in de workshops die Marc Breugelmans voor ons organiseerde om samen de diepte op te zoeken van de kracht van onze Provinciale Vergaderingen, onze Verenigingsraad, onze Commissie voor de Commerciële Sector, ons Kader en onze Kaderdagen en *last but not least*, de persoonlijke leden. Keer op keer keken we wat er goed werkt en hoe we gebruik kunnen maken van de rijkdom aan kennis en ervaring die ruim 3,5 miljoen hurende huishoudens kunnen bieden. Het programma is in 2024 niet afgerond, maar leidde in dit jaar al tot saamenhorigheid en verkleining van de afstand tussen bestuur, verenigingsraad en ook het werkapparaat, niet te vergeten.

Maar de schimmelwoningen waren in 2024 niet verdwenen. De huisjesmelkers ook nog niet. De slechte energielabels worden in de corporatiesector structureel aangepakt, maar in de commerciële sector merken we daar weinig van. Enkel glas is daar nog steeds niet ongebruikelijk en onze vraag om dit als gebrek te duiden, is nog niet gehoord. Nou ja, er is nog geen gehoor aan gegeven. Strijden tegen de achteruitgang.

Ondertussen groeit de werkorganisatie en de hoeveelheid werk die de huurdersorganisaties verzetten beide door. Woonbond-aan-huis-ondersteuners helpen waar zij kunnen, net als de consulent/adviseurs die niet alleen bij lokale, maar ook bij regionale afspraken in beeld komen namens de huurders en woningzoekenden. In het vierde kwartaal startten we zelfs met Woonzoekers, een speciaal forum in Utrecht, om de individuele kracht en expressie van de woningzoekende samen te voegen tot een luide stem.

En dat past de Woonbond prima. Een luid, collectief geluid, namens huurders en woningzoekenden, op zoek naar vooruitgang in 2025 en daarna.

Maria Scali, voorzitter
Zeno Winkels, directeur

Inhoud

1 Versterken vereniging

- Uitvoering Verenigingsplan 9
- Regionale belangenbehartiging 9
- Ledenontwikkeling 9
 - G10 9
- Vaste Commissie voor de Commerciële Sector (VCCS) 9
- Ledenontwikkeling (grafieken) 10
- Bestuursleden bezoeken PV's 11
- Consulent/adviseurs 11
 - Organisatie en samenstelling team 11
 - Betaalde dienstverlening 11
 - Huurderslijn 11
 - Provinciale vergaderingen (PV's) 11
 - Activiteiten 11
- Inzet innovatieteam 11
 - Achterbanabonnement Huurwijzer 11
 - Lasso+: administratie en communicatie voor lidorganisaties 11
 - Werven van vrijwilligers 12
 - Woonbond aan huis 12
- Opleiding en training 12
 - Webinars 12
 - Overige cursussen, e-learnings en symposia 13
 - Explainer video's 13
- Woonbond Jongeren in 2024 13
- Huurderslijn 13
- Juridisch fonds 14
- Onderzoek 14
- Bladen en boeken 14
 - Huurwijzer 14
 - Huurpeil 15
 - Boeken en overige publicaties 15
- Online 15
 - Website 15
 - Nieuwsbrieven 15
 - Sociale media 15
- Woonbond in de media 16
- Energieteam 16
 - Afschaffen salderingsregeling en impact voor huurders 16
 - Aandacht voor klimaatadaptatie 16
 - Warmtenetten en betaalbaarheid 17

2 Beleid en belangenbehartiging

- Een sterke huursector 19
 - 'Herstel de volkshuisvesting' 19
 - Plan voor de Volkshuisvesting 2.0 19
 - Kritiek huurders op huurverhogingen NPA 19
- Volwaardige zeggenschap 17
 - Versterken lokaal signaal tegen corporatieafspraken huursom 19
 - Evaluatie overlegwet 19
 - Platform voor woningzoekers 19
 - Landelijk sociaal statuut 20
- Betaalbare woonlasten 20
 - Wijzigingen huurtoeslag 20
 - Lagere huurstijging vrije sector 20
 - Wet betaalbare huur 20
 - Hoge huurstijging in 2024 20
 - Herijking NPA en de Woontop 20
 - Wet Regie Volkshuisvesting 21
 - Publieke investeringen in sociale huurwoningen 21
- Kwaliteit van wonen 21
 - Aanpakken onzuinige woningen 21
 - Enkelglas als gebrek 21
 - Lagere huur bij onzuinige labels 21
- Sterke wijken 21
 - Leefbaarheid en invloed op de wijk 21
 - Wonen en zorg 21

3 Werkorganisatie en bestuur

- Personele ontwikkelingen 23
- Salaris directie en bestuursvergoedingen 23

4 Financieel resultaat

- Toelichting op de baten 25
 - Staat van baten en lasten 2024 25
 - Balans per 31 december 2024 26
 - Toelichting op de lasten 27
 - Begroting 2025 28

Bijlagen

- Verenigingsorganen 31
 - Verenigingsraad 31
 - Provinciale vergaderingen 31
 - Persoonlijke Ledenvergadering 31
 - Bestuur 31

- Controleverklaring 32



De Landelijke Jongerencoalitie Wonen (LJW) op bezoek bij minister Keijzer. Acht jongerenorganisaties, waaronder Woonbond Jongeren, zetten zich samen in voor betere kansen voor jongeren. Den Haag, 8 november 2024

Februari

- Minister De Jonge stuurt de *Wet betaalbare huur* naar de Tweede Kamer. De Woonbond is in de media volop zichtbaar om het belang van de wet duidelijk te maken. We openen ons Meldpunt Woekerhuren om de stem van huurders met torenhoge huurprijzen te verzamelen en naar de Tweede Kamer te brengen.
- Tijdens het stookseizoen is de lucht in woningen vaak erg ongezond doordat mensen onvoldoende ventileren. Daarom ontwikkelden Aedes en de Woonbond extra informatie over goed ventileren en het tegengaan van vocht en schimmel in huis.

Maart

- De Woonbond, Woonbond Jongeren en de Landelijke Jongerencoalitie Wonen bieden een oproep aan bij de Tweede Kamer: De huur is te duur. Steun de *Wet betaalbare huur*.
- De Woonbond ontvangt vanuit hele land signalen dat corporaties niet met huurdersorganisaties overleggen over de hoogte van de huursomstijging en dat de geest van de *Overlegwet* met voeten wordt getreden. De Woonbond luidt de noodklok en roept op tot het beter verankeren van de positie van huurdersorganisaties in het overleg.
- De rechter staat toe dat de Woonbond zich voegt in een rechtszaak die particuliere verhuurders aanspannen tegen de Staat tegen het beperken van de woz-waarde in het woningwaarderingstelsel.

April

- De *Telegraaf* en andere media besteden uitgebreid aandacht aan de honderden verhalen uit ons Meldpunt Woekerhuren. We sturen een bundeling van deze verhalen naar de Tweede Kamer. De Kamer neemt met een ruime meerderheid de *Wet betaalbare huur* aan.

Mei

- In reactie op het coalitieakkoord schrijft de Woonbond dat de coalitie te weinig inzet op het verlagen van woonlasten van huurders en bouwen van betaalbare woningen.

Juni

- De Landelijke Jongerencoalitie Wonen roept de Eerste Kamer op vóór de *Wet betaalbare huur* te stemmen. Gezamenlijk hebben de acht organisaties, waaronder Woonbond Jongeren, alle woordvoerders wonen in de Eerste Kamer een brief gestuurd.
- De senaat ontvangt 10 x 10 redenen voor de *Wet betaalbare huur* van een brede coalitie bestaande uit Aedes, AOB, BLG Wonen, FNV, G4, G40, M50, de Nederlandse Politiebond, VNG en de Woonbond.
- De Eerste Kamer stemt in met de *Wet betaalbare huur*.

Juli

- Ondanks inzet van de Woonbond en lokale huurdersorganisaties gaan de huurprijzen per juli fors omhoog. Het CBS concludeert dat het gaat om de hoogste huurstijging in dertig jaar.
- Huurders die zich blauw betalen om hun tochtige woning te verwarmen, krijgen 9 op de 10 keer nul op het rekest als zij hun verhuurder vragen om verduurzamingsmaatregelen. Ondanks energiezuinig leven betalen zij een hoge energierekening, blijkt uit een nieuw rapport over het Meldpunt EnergieAlarm van de Woonbond.
- Honderden bestuursleden van bewonerscommissies en huurdersorganisaties bezoeken het landelijke symposium van de Woonbond.

September

- De Woonbond roept op tot een nieuwe systematiek voor het beperken van huurstijgingen. Uiteindelijk leidt dit tot het prominent agenderen van de huurverhoging op de agenda van het herijken van de Nationale Prestatieafspraken.
- De Woonbond publiceert een nieuwe versie van het *Plan voor de Volkshuisvesting* en biedt het aan minister Mona Keijzer aan. Met dit plan zetten we de route uit naar goed en degelijk volkshuisvestingsbeleid, waarbij het recht op een betaalbare woning voor iedereen centraal staat.

Oktober

- De Woonbond voert intensieve gesprekken over het herijken van de Nationale Prestatieafspraken. Met de achterban wordt tussentijds getoetst wat de bandbreedte is om tot afspraken te komen.

November

- Na weken onderhandelen, waarbij de maximale huurverhoging in de sociale sector van 6,7% naar 5% wordt verlaagd, blijkt dat de minister en corporaties niet voldoende willen bewegen om een te hoge huurstijging tegen te houden. De Woonbond staakt de onderhandelingen.
- Woningzoekenden kunnen actief meedenken en meepraten over nieuwe woningen in hun zoekgebied, dankzij het nieuwe platform Woonzoekers, gelanceerd door de Woonbond.

December

- Op de Woontop van Mona Keijzer worden de Nationale Prestatieafspraken getekend. De Woonbond maakt duidelijk dat de huurstijging te hoog is en de Woontop-afspraken zonder instemming van huurders zijn gemaakt. Dit leidt tot Kamervragen en er zal een Kamerdebat volgen in 2025.
- De Woonbond voert het woord in een rechtszaak die verhuurders aanspannen tegen de Staat over het beperken van de woz-waarde in het puntenstelsel. De uitspraak in 2025 is in het voordeel van huurders en zet het recht op wonen boven het inperken van het eigendomsrecht.



Hoofdstuk 1

Versterken vereniging

Kaderdag van de Woonbond. Utrecht, 27 januari 2024

Uitvoering Verenigingsplan

2024 was het derde jaar van de implementatie van ons verenigingsplan. De uitvoering heeft ons weer een aantal stappen dicht bij de vereniging gebracht die we willen zijn: een inclusieve bond van huurders en woningzoekenden die slagkrachtig is en gezag heeft in de sector. De verbeteringen die we voor huurders hebben weten te bereiken in 2024, zoals de invoering van de *Wet betaalbare huur* en het afschaffen van de tijdelijk huurcontracten, kunnen we voor een deel toeschrijven aan het kunnen mobiliseren van jongeren en een intensieve samenwerking met andere organisaties via Woonbond Jong.

Een andere ontwikkeling die daarbij past is het laten klinken van de stem van woningzoekenden. Dat deden we landelijk al, maar nu hebben we ook een concept ontwikkeld om woningzoekenden lokaal en regionaal te organiseren en invloed uit te oefenen: het platform Woonzoekers. Om ook binnen de vereniging meer stemmen te laten klinken, wordt op dit moment gewerkt aan een actieplan om de verenigingsdemocratie te versterken. Ook zijn er intern al stappen gezet door met een klankborggroep te werken van de grote tien huurdersorganisaties.

Een ander belangrijk onderdeel van onze strategie is het versterken van de invloed van huurdersorganisaties. In 2024 hebben we instrumenten die we in eerdere jaren hebben geïmplementeerd, zoals het IT-pakket *Lasso+* voor de bedrijfsvoering van huurdersorganisaties, verder doorontwikkeld. Daarnaast hebben we een *toolbox* gelanceerd, met praktische hulpmiddelen zoals stappenplannen en e-learningmodules waarmee huurders zich op complexniveau kunnen organiseren. In ons verenigingsplan voorspelden we dat de regio steeds belangrijker zou worden – en die voorspelling is uitgekomen.

Regionale belangenbehartiging

Om huurders ook op regionaal niveau mee te laten doen, is het belangrijk dat ze met elkaar samenwerken. De Woonbond stimuleert en faciliteert deze samenwerking. Dit is echter een proces zonder vast sjabloon: effectieve samenwerking kent vele vormen, vele afhankelijkheden en is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. De geleerde lessen uit de regio's die hierin vooroplopen, gebruiken we om andere regio's te inspireren.

Ledenontwikkeling

Het aantal lidorganisaties is in 2024 per saldo gedaald met 13 organisaties (van 417 naar 404). Het aantal aangesloten woningen/hurende huishoudens via de lidorganisaties bedroeg eind 2024 1.691.415, een verlies van 3.642 huishoudens. Het aantal persoonlijke leden is gestegen van 10.686 naar 11.112. Voor deze cijfers is een vergelijking gemaakt tussen de ledenstand op 31 december 2023 en 2024.

G10

In 2024 is een klankbordgroep opgericht om gebruik te maken van de kennis binnen grotere huurdersorganisaties die tegen vergelijkbare problemen en uitdagingen aanlopen. De groep bestaat uit leden van de tien grootste lidorganisaties (de 'G10') van de Woonbond.

Vaste Commissie voor de Commerciële Sector (vccs)

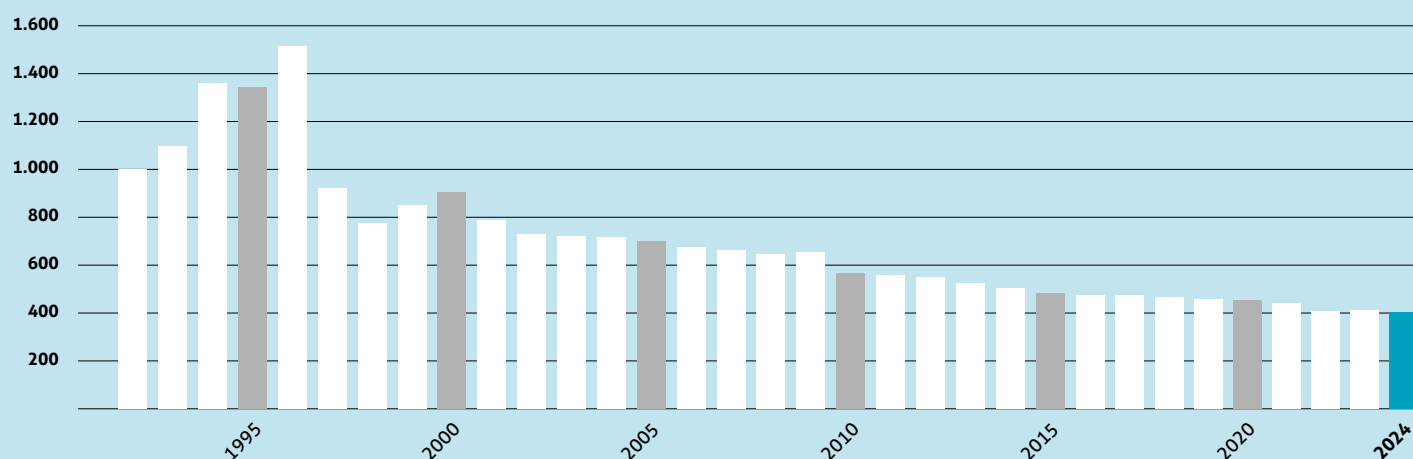
De commissie kwam dit jaar vijf keer bijeen. Tijdens deze bijeenkomsten is gesproken met medewerkers van de werkorganisatie over de opgaven rond de energietransitie, verduurzaming en blokverwarming.

De eerste gedachten voor een communicatieplan voor de commerciële sector zijn op papier gezet. Met het opstellen van een overzicht van de verschillen tussen de corporatie- en de commerciële sector is een belangrijke stap gezet richting een 'landschapsbeschrijving' van de huursector in 2025. Daarnaast zijn er suggesties gedaan voor gesprekken met de IVBN (de organisatie van commerciële verhuurders) en adviezen uitgebracht over de evaluatie van de *Overlegwet* en beleidsstukken van de Woonbond, zoals het *Werkplan* en het nieuwe *Plan voor de Volkshuisvesting*.

Belangrijk voor de vccs is het in 2024 gestarte proces rond de vernieuwing van de verenigingsdemocratie. Op verzoek van de Verenigingsraad is een aparte evaluatie van de vccs gestart om de positie van de commissie binnen de vereniging te verduidelijken. Daarbij wordt nagegaan in hoeverre de commissie bijdraagt aan een betere vertegenwoordiging van huurders in de commerciële sector binnen de Woonbond en aan de rol van de Woonbond naar buiten toe, als het gaat om de commerciële verhuur. Ter voorbereiding heeft de vccs ook zichzelf geëvalueerd.

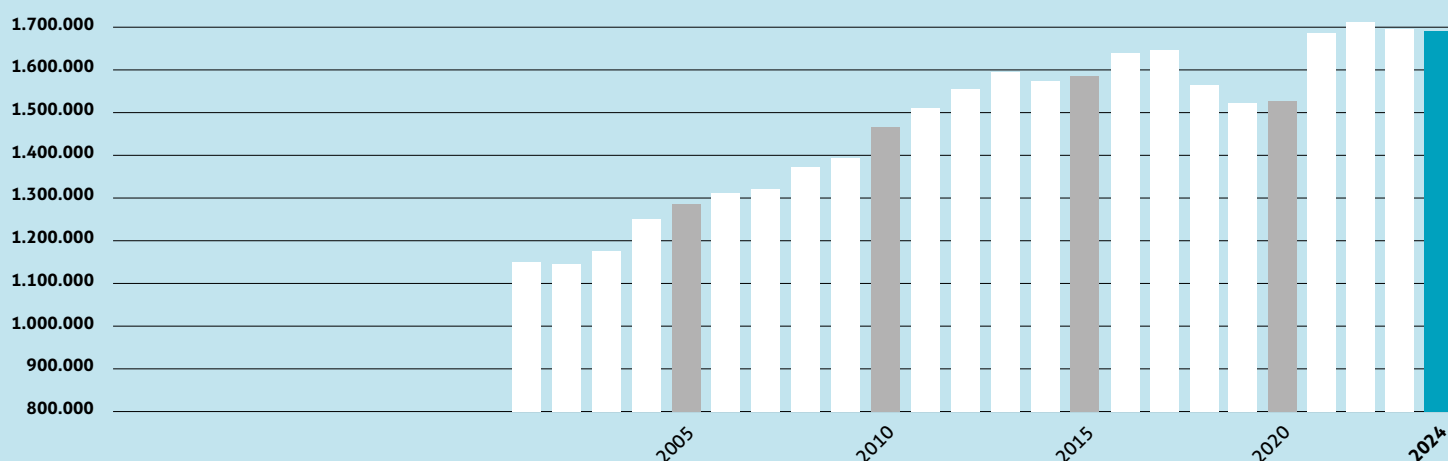
Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2024: **404**



Aantal woningen

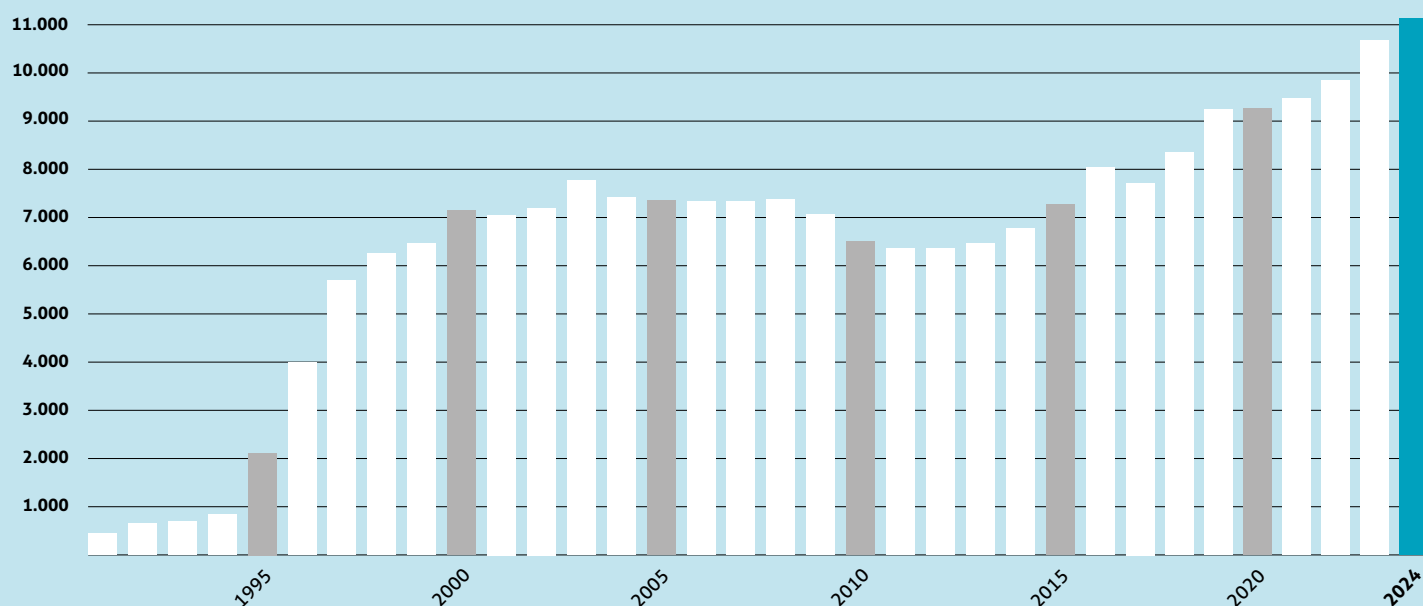
stand 31-12-2024: **1.691.415**



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 31-12-2024: **11.112**



Bestuursleden bezoeken pv's

Om de banden tussen het bestuur en de Provinciale Vergaderingen te versterken, bezoeken bestuursleden sinds dit jaar ook de Provinciale Vergaderingen.

Consulenten/adviseurs

Onze consulenten/adviseurs ondersteunen huurdersorganisaties als onderdeel van het lidmaatschap en bieden aanvullende betaalde ondersteuning aan. Met alle lidorganisaties was in 2024 intensief contact. Jaarlijks is hiervoor circa 3.000 uur beschikbaar.

Organisatie en samenstelling team

Ook in 2024 waren er bij de 'Buitendienst' de nodige wisselingen in het personeel. Voor Noord-Holland, Utrecht en Noord-Brabant konden we nieuwe consulenten werven, en er was uitbreiding van de ondersteuningscapaciteit in verband met het vele werk in de regio Eindhoven. Eind 2024 werd een nieuwe manager voor de consulent/adviseurs en het project Woonbond aan Huis aangesteld, die begin 2025 is gestart.

Net als bij veel andere organisaties is het werven en behouden van personeel een structureel aandachtspunt geworden. Het inwerken en productief maken van nieuwe collega's vraagt tijd en inzet van de meer ervaren medewerkers. Dit geven we vorm met een structureel inwerkprogramma.

Betaalde dienstverlening

Er zijn 4.750 uren aan extra betaalde dienstverlening voor leden gerealiseerd.

Huurderslijn

De Huurderslijn werd ook bemand door onze consulenten. De beoogde 2.000 uur werd gerealiseerd. In de loop van het jaar is de Huurderslijn gemoderniseerd met de mogelijkheid om een terugbelverzoek achter te laten en is de *Vraag en antwoord*-sectie op de website uitgebreid.

Provinciale vergaderingen (pv's)

De jaarlijkse Provinciale Vergaderingen (39 in totaal) hebben zowel fysiek als digitaal plaatsgevonden. Delegaties van de Buitendienst waren aanwezig tijdens de vergaderingen van de Verenigingsraad en de Kaderdag.

Activiteiten

De ondersteuning die onze leden vroegen was zeer divers: van een telefonische vraag tot een bezoek om de begroting van een corporatie te bespreken. De top drie onderwerpen bleef gelijk: onderhoud, huurverhogingen en vragen over de energiehuishouding van woningen.

In 2024 vielen daarnaast enkele thema's op:

- Het lokale verzet tegen de hoge huurverhoging in 2025;
- De kosten die huurders maken voor het gebruik van zonnepanelen;
- De samenwerking tussen huurdersorganisaties in verband met de regionalisering van vraagstukken rond wonen en zorg, woningtoewijzing en samenwerking tussen woningcorporaties.

Inzet innovatieteam

In 2024 werkte het innovatieteam aan een diverse projecten, waaronder het Achterbanabonnement *Huurwijzer*, implementatie Lasso+ en het programma 'Woonbond aan huis'.

Achterbanabonnement *Huurwijzer*

Het Achterbanabonnement *Huurwijzer* biedt huurdersorganisaties de mogelijkheid om hun achterban twee tot vier keer per jaar te informeren via een eigen nieuwsbrief, die in combinatie met het woonmagazine *Huurwijzer* wordt verstuurd. Uit contacten met abonnees blijkt dat hun achterban de verzorgde nieuwsbrief met het woonmagazine waardeert en dat het bijdraagt aan de naamsbekendheid van de organisaties.

In 2024 is de dienstverlening uitgebreid: abonnees kunnen nu hun nieuwsbrief laten redigeren en opmaken door een professionele redacteur. Daarnaast werd een redactorendag georganiseerd in Beeld en Geluid in Hilversum, met als centraal thema 'effectieve communicatie organiseren'. De deelnemers waren positief over zowel inhoud als sfeer. Duidelijk werd dat de dienst Achterbanabonnement wordt gewaardeerd en behouden moet blijven.

Lasso+: administratie en communicatie voor lidorganisaties

Met Lasso+ kunnen lidorganisaties hun administratie op orde brengen. Het softwarepakket is privacybestendig en zodanig beveiligd dat geen gegevens verloren gaan. Lasso+ ondersteunt ook het opbouwen van contact met de achterban en relaties, en maakt goed financieel beheer mogelijk.

Eind 2024 maakten 107 lidorganisaties gebruik van Lasso+, terwijl nog eens 7 organisaties hadden besloten ermee te starten. 27 lidorganisaties overwegen serieuze overstap. In 2023 waren dit er nog 74. Het gebruik van de Woonbondsoftware is dus duidelijk gegroeid. Op deze manier helpt de Woonbond lidorganisaties praktisch bij het bereiken van hun achterban en het op orde brengen van hun administratie.

Werven van vrijwilligers

Eind 2024 ontwikkelden we materiaal en een programma onder de naam 'Expeditie nieuwe gezichten', bedoeld voor huurdersorganisaties en corporaties om nieuwe vrijwilligers te werven voor huurdersparticipatie. In 2025 starten de pilots.

Woonbond aan huis

Goed opkomen voor de belangen van huurders is niet eenvoudig en kost veel tijd. De taken van huurdersorganisaties zijn de afgelopen jaren fors uitgebreid. Professionele ondersteuning is dan ook welkom, zo niet noodzakelijk.

Met 'Woonbond aan Huis' biedt de Woonbond:

- Een sterkere huurdersorganisatie met meer slagkracht.
- Een professionele medewerker met nieuwe ideeën.
- Geen zorgen of risico's rond werkgeverschap.
- Adequate en tijdige vervanging bij ziekte.
- Altijd de steun van 35 jaar Woonbond-ervaring in het huurderswerk.

Voor Woonbond aan huis-medewerkers is een uitgebreid inwerkprogramma opgezet. Ook daarna blijven we intensief begeleiden, waarbij permanente educatie een belangrijk onderdeel vormt.

Per 1 januari 2025 zijn er twaalf lopende opdrachten en één in de pijplijn. De dienst is nog niet volledig kostendekkend. De opdrachtgevers zijn over het algemeen positief over de geboden dienstverlening.

Opleiding en training

Webinars

Binnen de online programmering worden vier soorten webinars aangeboden:

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

Met deze interactieve webinars bieden we kennis aan diverse doelgroepen: bestuursleden van huurdersorganisaties (corporatie- en commerciële sector), bewonerscommissies en individuele huurders.

Resultaten 2024:

- 43 webinars georganiseerd (24 colleges, 5 energiewebinars, 10 beleidswebinars, 4 thematische webinars);
- 10.492 inschrijvingen (2023: 7.513);
- gemiddeld 238 inschrijvingen per webinar (2023: 171);
- 5.387 kijkers (2023: 4.595);
- gemiddeld 122 kijkers per webinar (2023: 105).

De cijfers laten een duidelijke groei zien in bereik, zowel in inschrijvingen als in kijkers.

Top 5 best bekeken webinars

Webinar	Aantal Inschrijvingen	Aantal Kijkers
1. Tools voor bewonerscommissies (thematisch webinar, 8 februari)	480	295
2. De dag na Prinsjesdag (beleidswebinar, 18 september)	468	221
3. Jaarlijkse huurverhoging (college, 25 april)	443	268
4. Hittestress (energiewebinar, 11 juni)	437	232
5. Wet betaalbare huur (beleidswebinar, 20 maart)	413	245

Explainer video's

Onderwerp	Publicatiedatum
Het belang van goed ventileren in huis	20 februari
Organiseren van huurders met nieuwe Woonbond-tools	22 februari
Huurverhoging sociale huur	22 april
Huurverhoging vrije sector	23 april
Inkomensafhankelijke huurverhoging	25 april
Mogelijkheden voor huurverlaging	26 april
Gevolgen afschaffen salderingsregeling	12 november

Overige cursussen, e-learnings en symposia

- Maatwerkcursussen (19 dagdelen over verschillende onderwerpen): Basiscursus volkshuisvesting; Huurders en de vve; Rechten van bewonerscommissies bij renovatie; Overlast; Rol van bewonerscommissie bij servicekosten; Positie en zeggenschap huurdersorganisatie; Rol bewonerscommissie algemeen.
- Regionale dagcursussen over prestatieafspraken (38 deelnemers) en Oriëntatie op de volkshuisvesting (29 deelnemers), verspreid over in totaal vier bijeenkomsten in Utrecht en Eindhoven.
- In 2024 zijn e-learning-modules over tools voor bewonerscommissies opgeleverd. De modules zijn gevolgd door 71 cursisten. Ook is er een start gemaakt met modules voor huurdersorganisaties over de versterking van het contact met de achterban.
- Symposium op 5 juli 2024: Versterk het huurderswerk (160 deelnemers).

Explainer video's

Ook in 2024 produceerden we explainer-video's (zie tabel). Hiermee leggen we wet- en regelgeving en actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonkwaliteit helder uit voor een breed publiek.

Woonbond Jongeren in 2024

In 2024 heeft Woonbond Jongeren zich volop ingezet voor de belangen van jonge huurders en woningzoekenden. De samenwerking die ontstond tijdens de lobby voor de *Wet betaalbare huur* tussen acht jongerenorganisaties, heeft geleid tot de oprichting van de Landelijke Jongerencoalitie Wonen. Deze coalitie heeft inmiddels een structurele samenwerking met het ministerie van VRO en

voerde gesprekken met minister Mona Keijzer, haar voorganger Hugo de Jonge, beleidsmedewerkers en diverse politieke partijen.

Daarnaast speelde Woonbond Jongeren een belangrijke rol bij de Woontop Jongeren in Pakhuis de Zwijger, waar 100 jongeren bijeenkwamen. De zichtbaarheid van de afdeling werd verder vergroot door presentaties en workshops, onder meer bij het evenement van DVS – de stem van de jonge woningzoekenden – en FLOOR, een evenement op de Hogeschool van Amsterdam. De projectleider Jongeren nam als spreker deel aan een debat van platform INS.

Ook werd een samenwerking opgezet met het Mediacollege, waarbij 12 mbo-studenten afstudeerden met projecten over jongerenhuisvesting. Op sociale media werden veel video's gedeeld, en de studio op de eerste verdieping van ons kantoor is opnieuw ingericht zodat deze beter ingezet kan worden voor de jongerenprogrammering. Verder droeg Woonbond Jongeren bij aan diverse media-uitingen, zoals interviews voor magazines en een podcast. Daarnaast werd financieel bijgedragen aan de film *955! Exclusief* en was er contact met verschillende jongerenhuurdersorganisaties om de onderlinge binding te versterken.

Met deze inspanningen heeft Woonbond Jongeren in 2024 belangrijke stappen gezet in belangenbehartiging, samenwerking en zichtbaarheid voor jonge huurders én de profilering van de Woonbond onder een jong publiek.

Huurderslijn

De Huurderslijn is de juridische vraagbaak voor leden van de Woonbond. Van maandag tot en met donderdag en op dinsdagavond is de Huurderslijn

bereikbaar via een vast telefoonnummer. Zowel individuele leden als bestuursleden van huurdersorganisaties maken hier veel gebruik van.

In 2024 is de Huurderslijn 3.645 keer gebeld. Dit is een forse daling ten opzichte van vorig jaar, toen de lijn 5.698 keer werd gebeld. Deze daling komt deels doordat er meer vragen via webformulieren en e-mail worden afgehandeld, en deels doordat de Huurderslijn in 2024 1,5 uur per week minder bereikbaar was door aangepaste openingstijden.

Top 5 onderwerpen Huurderslijn

Aantal bellers

1. Onderhoud: 894 (2023: 952)
2. Huurprijs: 887 (2023: 950)
3. Huurovereenkomst: 556 (2023: 517)
4. Servicekosten: 465 (2023: 483)
5. Renovatie: 417 (2023: 428)

De top vijf is gelijk aan de onderwerpen van vorig jaar. Woonkwaliteit en huurprijzen zijn stevast de onderwerpen waarover het meest wordt gebeld.

Juridisch fonds

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

De procedures waarvoor eerder garantstellingen zijn verleend met betrekking tot het onderwerp wko-installatie zijn in 2023 van start gegaan. In 2024 is op formele gronden een eindvonnis ontvangen, waartegen hoger beroep is ingesteld. Vanwege de principiële vragen die aan de orde zijn, en nog niet zijn beantwoord, wordt ook de procedure in hoger beroep ondersteund. Daarnaast is in 2024 een proefprocedure gestart over de vereenzelviging van de verhuurder en de warmteleverancier.

Onderzoek

De afdeling onderzoek voerde in totaal 50 projecten uit. Er zijn veel onderzoeken gedaan voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Ook zijn er interne onderzoeken uitgevoerd, zoals een verkiezingsonderzoek en een onderzoek naar de webinars.

- 26 onderzoeken in opdracht van huurorganisaties, bewonerscommissies en woningcorporaties.
- 2 subsidieonderzoeken (huisuitzettingen en flexwoningen).
- 4 ledenpeilingen (wateroverlast, huurtoeslag, overlast en zonnepanelen).
- Een onderzoek over de meldpunten (deze zijn sinds afgelopen jaar samengevoegd).
- Ondersteuning bij het project Woonzoekers, waarbij verschillende onderzoeken worden uitgevoerd en onderwerpen worden uitgezet bij de *community*.
- 10 interne onderzoeken.
- 6 Quickscans en de doorontwikkeling daarvan.

Bladen en boeken

In 2024 zijn, volgens planning, vier edities van *Huurwijzer*, het woonmagazine voor huurders, en vier edities van *Huurpeil*, het vakblad voor de huursector, gepubliceerd. Daarnaast bracht de Woonbond vier boeken uit, waarvan één in een tweede, geheel herziene druk.

Huurwijzer

Huurwijzer is verspreid onder alle persoonlijke leden van de Woonbond, de besturen van lidorganisaties, diverse woonbeleidsmakers en de pers. Daarnaast ontvingen tussen de 12.000 en 21.000 huurders (afhankelijk van de editie) *Huurwijzer* via een *Huurwijzer*-achterbanabonnement van hun huurdersorganisatie. Deze huurders ontvingen tegelijk ook een nieuwsbrief of magazine van hun eigen huurdersorganisatie.

Bij *Huurwijzer* 4 (oplage 32.500) is de flyer *Bescherm je thuis tegen wateroverlast* meegestuurd naar alle ontvangers van het blad.

Het eerste nummer van *Huurwijzer* (hoge oplage van 130.000) bevatte traditioneel alle informatie over de jaarlijkse huurprijswijziging en werd door huurdersorganisaties grootschalig onder hun achterban verspreid. Het tweede nummer had als thema 'woonoverlast', het derde 'wateroverlast', en in het vierde nummer stonden artikelen over actievoeren en gescheiden woningzoekers.

De reguliere oplage van Huurwijzer nam enigszins toe (HW 2: 28.000, HW 3: 32.000, HW 4: 32.500), voornamelijk door fluctuaties in de inzet van het achterbanabonnement.

Huurpeil

Huurpeil had een oplage van circa 4.000 exemplaren en werd verspreid onder bestuursleden van lidorganisaties, leden van de Tweede Kamer en de media. Daarnaast vond het vakblad zijn weg naar enkele tientallen professionals in de huursector en volkshuisvesting, zoals bewonersondersteuners, corporatiemedewerkers, gemeenteamttenaren en onderzoekers.

Elk nummer bevatte een interview, achtergrondartikelen, en enkele vaste rubrieken en columns. In elk nummer was ook een dossier van acht pagina's opgenomen over een actueel onderwerp. In nummer 1 was dat de stagnerende nieuwbouw, in nummer 2 de warmtetransitie, in nummer 3 woningzoekenden en in nummer 4 leefbare buurten.

Boeken en overige publicaties

In 2024 bracht de Woonbond de volgende publicaties uit:

- *Huurprijs en puntentelling 2024/2025* – Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het woningwaarderingssysteem. 1e druk. Maart 2024. Ook als eboek.
- *Woonoverlast* – Een naslagwerk voor huurders over woonoverlast en hinder in de woonomgeving. 1e druk. Juli 2024. Ook als eboek.
- *Huurprijs en puntentelling juli 2024-juli 2025* – Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het woningwaarderingssysteem. 2e druk. September 2024. Ook als eboek.
- *Onderhoud en reparaties* – De rechten en plichten van huurder en verhuurder rond het repareren van gebreken en onderhouden van woningen. 1e druk. December 2024. Ook als eboek.

Online

website

De website www.woonbond.nl had in 2024 830.531 paginaweergaven en 336.042 actieve gebruikers. Voor service.woonbond.nl ging het om 405.586 paginaweergaven en 78.215 actieve gebruikers. Vanwege een gewijzigde meetmethode zijn deze bezoekcijfers moeilijk te vergelijken met die uit 2023.

Website

Meest bezochte pagina's

1. Homepage
2. Artikel: *Aanbodsites sociale huur*
3. Overzichtspagina van nieuwsberichten
4. Webtool: *Huur ik geliberaliseerd of gereguleerd?*
5. Vraag & antwoord: *Kan ik uit huis worden gezet als ik iemand laat inwonen?*
6. Vraag & antwoord: *Is mijn huurprijs geliberaliseerd?*
7. Vraag & antwoord: *Wat is een verhuurdersverklaring?*
8. Vraag & antwoord: *Ik heb schimmel in huis. Wat nu?*
9. Nieuwsbericht: *Kamer stemt in met wijzigingen huurtoeslag*
10. Nieuwsbericht: *Veel huurders willen van zonnepanelen af*

Nieuwsbrieven

Digitale nieuwsbrieven zijn een effectief middel om de achterban gericht te bereiken. De Woonbond bereikt met nieuwsbrieven op maat een diverse doelgroep: actieve huurdersorganisaties in de corporatie- en commerciële huursector, beleidsmakers, politici, individuele huurders en woningzoekenden.

In 2024 verstuurden we 100 nieuwsbrieven, wat neerkwam op 475.085 e-mails. Van deze e-mails werd ruim de helft geopend (52%) en werd 68.489 keer doorgelinkt naar de website (14,5%). Eind 2024 had de Woonbond 18.229 nieuwsbriefabonnees (tegen 16.400 in 2023).

Sociale media

Voor onze lobby- en voorlichtingsactiviteiten zijn ook de sociale media belangrijk. Op LinkedIn, Instagram, Facebook en X verspreiden we onze artikelen en statements en gaan we de interactie aan met onze achterban en professionals in de huursector.

Naast de Woonbond-accounts op deze platforms zijn ook diverse collega's actief via hun persoonlijke accounts. Daarmee versterken zij het publieke debat dat online plaatsvindt, bijvoorbeeld over de jaarlijkse huurverhoging of over de vraag op wiens bordje de kosten van de verduurzamingsopgave moeten komen te liggen.

Twitter/X valt buiten het overzicht op de volgende pagina, omdat we in 2024 geen inzage hadden in de bereikcijfers.

Sociale media

	Instagram algemeen	Instagram Woonbond Jongeren	Facebook	LinkedIn
Aantal volgers	1.207	605	3.882	2.794
Groei	+335	+264	+426	+764
Aantal bereikte accounts				
Gemiddelde post	9.680	10.409	12.633	17.818
Post met hoogste bereik	50.835	38.100	110.100	26.242

Woonbond in de media

Bijna dagelijks verscheen de Woonbond in landelijke dagbladen, op de radio of op televisie. De nieuwsitems varieerden van reacties op praktische woonproblemen tot berichtgeving over eigen onderzoek waarmee we zelf het nieuws opzochten.

Met het oog op onze lobby voor beter woonbeleid hebben we het huurdersgeluid steeds zo gericht mogelijk laten horen. Ook brachten we veel journalisten in contact met huurders die hun verhaal wilden vertellen.

Hier volgt een overzicht van nieuwsitems met de meeste impact:

- NPO Radio 1, *EenVandaag*
Na de invoering van de *Wet goed verhuurderschap* bleken nog lang niet alle gemeenten hun meldpunt voor slecht verhuurgedrag op orde te hebben. (4 januari)
- *Telegraaf*
Door ons eigen Meldpunt Woekerhuren interviewde de Telegraaf een van de melders die veel te duur huurt in de vrije sector: een podium voor ons pleidooi voor regulering van de vrije sector. (19 april)
- NPO 2, *Nieuwsuur*
In de week dat de Tweede Kamer stemde over de *Wet betaalbare huur* ging Zeno Winkels live in debat met de voorman van Vastgoed Belang. (22 april)
- *Algemeen Dagblad*
Op de dag dat de Woonbond haar *Plan voor de Volkshuisvesting 2.0* lanceerde en overhandigde aan minister Keijzer, verscheen een groot interview hierover met Zeno Winkels. (12 september)

– Telegraaf

Met de coördinatie van de Woonbond bereikten de 11 grootste huurdersorganisaties in Nederland een groot publiek met hun gezamenlijke opinie over de huurverhoging. (30 oktober)

Energieteam

Afschaffen salderingsregeling en impact voor huurders

De Woonbond heeft in 2024 de gevolgen voor huurders van de afschaffing van de salderingsregeling voor zonnestroom inzichtelijk gemaakt voor het brede publiek. Dit gebeurde onder meer door de resultaten te delen van eigen onderzoek onder de achterban en een extern huurderspanel. Daarnaast berekende de Woonbond onder welke (servicekosten)voorwaarden zonnepanelen voor huurders financieel aantrekkelijk blijven. Deze berekeningen werden gepubliceerd in het *Algemeen Dagblad*. Ook steunde de Woonbond de petitie van Vereniging Eigen Huis om zonnepanelen rendabel te houden voor bewoners en zetten we in op voldoende compensatie voor verhuurders én huurders.

Aandacht voor klimaatadaptatie

De Woonbond bracht het belang van klimaatadaptatie onder de aandacht, zowel bij de ondersteuning van huurdersorganisaties (bijvoorbeeld bij prestatieafspraken) als bij individuele huurders: Hittestress: Mede dankzij inzet van de Woonbond kwam er publieke aandacht voor hittestress. Zo leverden we een bijdrage aan een grootschalig *Investico*-onderzoek dat breed in het nieuw kwam

en waaruit bleek dat 10 miljoen Nederlanders in woningen wonen met risico op oververhitting. De belangstelling voor dit onderwerp bleek onder andere uit een goed bezocht webinar (232 kijkers), veel vragen bij de Huurderslijn en meer dan 5.000 weergaven van webpagina's over dit onderwerp. Wateroverlast: In 2024 werden veel huurders geconfronteerd met wateroverlast. Naar aanleiding van mediaberichten zette de Woonbond een ledenpeiling uit die massaal werd ingevuld: 43% van de 300 deelnemers had al te maken gehad met wateroverlast en 54% maakte zich zorgen en wilde beter geïnformeerd worden. In het najaar startte de Woonbond daarom de klimaatadaptatiecampagne *Bescherm je thuis*, waarin wateroverlast een belangrijk thema is.

Warmtenetten en betaalbaarheid

De betaalbaarheid van warmtenetten voor huurders staat al jaren onder druk. In 2024 wist de Woonbond dit onderwerp nadrukkelijker op de kaart te zetten, onder andere in de ontwikkeling van de *Wet collectieve warmte* (in de volksmond 'de nieuwe warmtewet'). Ook onder de achterban groeit de aandacht voor dit onderwerp, wat onder andere blijkt uit het aantal vragen bij de Huurderslijn en het grote aantal (181) deelnemers aan het energiewebinar over warmtenetten.

Hoofdstuk 2



Beleid en belangen- behartiging

Tien organisaties overhandigden een steunverklaring aan Kamerleden: bonden, bouwers en banken pleitten samen voor de *Wet betaalbare huur*. Den Haag, 22 april 2024

Een sterke huursector

'Herstel de volkshuisvesting'

Bij de kabinetsformatie van de coalitie PVV, VVD, NSC en BBB deed de Woonbond een oproep om de volkshuisvesting in ere te herstellen. De Woonbond pleitte voor meer sociale huurwoningen, betaalbare huren, verhoging van het bestaansminimum, verbetering van de woonkwaliteit en verlaging van de stookkosten.

Plan voor de Volkshuisvesting 2.0

De Woonbond herschreef in 2024 het *Plan voor de Volkshuisvesting*. Omdat veel doelen waren bereikt en de omstandigheden waren veranderd, was een actualisatie nodig. De afdeling Belangenbehartiging herschreef het plan in samenspraak met de achterban, diverse experts en de werkorganisatie. In september 2024 werd het plan aangeboden aan volkshuisvestingsminister Mona Keijzer.

Kritiek huurders op huurverhogingen NPA

De Woonbond voerde een evaluatie uit onder huurdersorganisaties over de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die de bond sloot in 2022.

De Woonbond zag al vroeg dat de huurverhoging in 2024 hoger zou uitvallen dan bij de totstandkoming van de NPA werd voorspeld. Pogingen om dit tijdig bij te sturen strandden bij de NPA-partners. Wel leidde dit tot heronderhandelingen over de huursomstijging in 2025. De minister wilde de huursomstijging terugbrengen van 6,2% naar 4,5%, maar dat vond de Woonbond nog steeds te hoog. Daarom, en na overleg met de achterban, zette de Woonbond geen handtekening onder de nieuwe NPA.

Dankzij de inzet van de Woonbond werd wel een verlaging van de huursomstijging met 1,7% gerealiseerd. Toch blijft een huurstijging van 4,5% te hoog. De stevige lobby van de Woonbond zal uiteindelijk leiden tot een coalitievoorstel voor huurbefriezing.

Volwaardige zeggenschap

Versterken lokaal signaal tegen corporatieafspraken huursom

Woningcorporaties bleken in 2024 nauwelijks of niet bereid om serieus overleg te voeren met huurdersorganisaties over de hoogte van de jaarlijkse huursomstijging. De Woonbond ondersteunde huurdersorganisaties in deze gesprekken en versterkte hun signalen over de starre houding van corporaties richting de landelijke politiek.

Uit een enquête die we hielden onder huurdersorganisaties bleek dat de onvrede over het overlegproces flink is toegenomen: het gemiddelde rapportcijfer voor het overleg met corporaties daalde van een 6,8 in 2023 naar een 5,0 in 2024. Ruim de helft van de huurdersorganisaties (54%) vond dat er onvoldoende naar hen werd geluisterd. De bewegingsruimte vanuit verhuurders was dit jaar zeer beperkt. Daarnaast organiseerde de Woonbond samen met lokale huurdersorganisaties regionale en landelijke mediacampagnes tegen de hoge huursomstijging, die ook in 2025 dreigt.

Evaluatie overlegwet

De *Overlegwet* was in 2023 25 jaar oud. Daarom evalueerden we in 2024 het functioneren van de wet en het wettelijke overleg vanuit het huurdersperspectief. De evaluatie bracht belangrijke knelpunten aan het licht, zoals het gebrek aan financiering van bewonerscommissies en het feit dat corporaties de *Overlegwet* soms slechts als 'afvinkparticipatie' hanteren.

De grootste uitdagingen liggen bij het versterken van de positie van huurders op complexniveau en in de commerciële huursector, waar huurdersorganisaties vaak onvoldoende worden gefaciliteerd.

Maar uiteindelijk valt of staat de kwaliteit van het overleg met de grondhouding van de partijen die aan tafel zitten. Huurders en verhuurders zouden hetzelfde doel moeten nastreven: goede volkshuisvesting, en samen willen werken om dat te realiseren. Daar moet actief aan worden gewerkt, ook in de corporatiesector. Dat begint met een gezamenlijke visie op participatie en het belang van zeggenschap van huurders. Deze visie moet worden omgezet in concreet beleid en verankerd worden in beide organisaties en hun samenwerking.

De evaluatie van de *Overlegwet* wordt gebruikt om te sturen op wettelijke aanscherpingen, in gesprekken met koepelorganisaties en om de informatievoorziening over de *Overlegwet* vanuit de Woonbond te verbeteren.

Platform voor woningzoekers

In november 2024 lanceerde de Woonbond het platform *Woonzoekers*. Dit platform helpt woningzoekenden zich te organiseren en hun stem beter te laten horen.

Bij nieuwbouwprojecten zijn het vaak omwonenden die bezwaar maken, waardoor woningbouw vertraagt of zelfs helemaal niet doorgaat. Woningzoekenden hadden hier tot nu toe weinig invloed op, terwijl zij direct belang hebben bij nieuwe wo-

ningen. In de regio Utrecht is het platform van start gegaan. In 2025 is het de bedoeling om *Woonzoekers* op veel plekken uit te breiden.

Landelijk sociaal statuut

In 2024 werd een landelijk sociaal statuut voorgelegd aan de Verenigingsraad, na onderhandelingen met Aedes en het Rijk.

Hoewel het statuut bedoeld was als minimumniveau (aangezien de wettelijke eisen minimaal zijn), vond een meerderheid van de Verenigingsraad – mede vanwege de opstelling van corporaties bij de jaarlijkse huurverhoging – dat het statuut zou leiden tot een *'race to the bottom'*. De Verenigingsraad besloot daarom niet in te stemmen met het landelijk sociaal statuut.

Betaalbare woonlasten

Wijzigingen huurtoeslag

Dankzij de lobby van de Woonbond zijn in 2024 verbeteringen doorgevoerd in de huurtoeslag:

- Meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd met een hoge huur (boven de aftoppingsgrens) krijgen voortaan meer huurtoeslag en worden gelijk behandeld als andere huishoudens.
- De basishuur die huurtoeslagontvangers voor 100% zelf betalen, gaat omlaag.
- Jonge huurders krijgen eerder volledig recht op huurtoeslag.
- Huurders met een laag inkomen maar een huur boven de sociale huurgrens kunnen nu ook huurtoeslag aanvragen.
- Door het geleidelijker afbouwen van de huurtoeslag gaan huurders met een stijgend inkomen er minder snel op achteruit aan huurtoeslag.

Helaas werd ondanks verzet van de Woonbond de bezuiniging op de huurtoeslag doorgevoerd: servicekosten tellen niet langer mee als subsidieerbare kosten voor huurtoeslag.

Lagere huurstijging vrije sector

De verlenging van de 'Wet Nijboer' waarmee er opnieuw een maximum geldt voor de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huurmarkt is aangenomen. Ook werd het Woonbond-standpunt wettelijk verankerd om de laagste van twee cijfers te hanteren (inflatie of de gemiddelde CAO-loonstijging) als index voor de huurverhoging.

In 2025 betekent dit een maximale huurverhoging van 4,1% voor vrijesectorhuurders, in plaats van 7,7%.

Helaas is het niet gelukt om een politieke meerderheid te vinden om deze systematiek ook toe te passen op huurders in de middenhuur en de sociale sector.

Wet betaalbare huur

De Eerste Kamer stemde op 25 juni in met de *Wet betaalbare huur*. De Woonbond heeft veel werk verzet om de wet door het parlement te loodsen. Dit deden we door directe lobby naar beide Kamers, in samenwerking met Aedes en VNG. Daarnaast brachten we via het Meldpunt Woekerhuren in mediaoptredens en rapportages voor Kamerleden herhaaldelijk onder de aandacht wat woekerprijzen voor huurders betekenen. We lieten zien dat zonder ingrijpen de prijskwaliteitsverhouding in de private huurmarkt volledig zoek zou raken.

Hoge huurstijging in 2024

In 2024 zagen we de hoogste huurstijging in dertig jaar tijd voor de sociale huursector.

- Bij sociale verhuurders stegen de huren gemiddeld met 5,6%.
- Bij overige verhuurders was de stijging voor sociale huurwoningen 5,7%.
- In de vrije sector stegen de huren gemiddeld met 5% (CBS-cijfers, inclusief mutatie).

De Woonbond heeft vroegtijdig gelobbyd bij de Tweede Kamer om deze hoge stijgingen te voorkomen, maar hiervoor bleek geen meerderheid. Daarnaast hebben we huurdersorganisaties ondersteund met argumentatie en een handreiking waarin alle regels voor de jaarlijkse huurverhoging werden uitgelegd.

Herijking NPA en de Woontop

De Woonbond startte in 2024 een discussie om hoge huurstijgingen in de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) tegen te houden. Hoewel we in de onderhandelingen de maximale huursomstijging wisten te verlagen van 6,2% naar 4,5%, vonden we het resultaat onvoldoende om de herijkte NPA te ondertekenen. Om dezelfde reden steunden we ook de afspraken van de Woontop niet.

Ondanks meerdere voorstellen van de Woonbond – zoals een inflatievolgend huurbeleid en het inzetten van bespaarde huurtoeslag voor bouwsubsidies aan corporaties – was er onvoldoende beweging bij corporaties en de minister.

Na langdurige onderhandelingen hebben we onze lobby daarom gericht op de Tweede Kamer, wat resulteerde in veel Kamervragen en een Kamerdebat over de huurexplosie.

Wet Regie Volkshuisvesting

De *Wet regie volkshuisvesting* moet ervoor zorgen dat elke gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen opneemt in nieuwe bouwplannen. De Woonbond heeft hier intensief voor gelobbyd. De wet moet nog worden behandeld in de Tweede Kamer. Onze inzet blijft: een hoger percentage sociale huur in de nieuwbouw, én minder ruimte om daar regionaal van af te wijken.

Publieke investeringen in sociale huurwoningen

In 2024 startte de Woonbond een campagne:

- Tegen hoge huurstijgingen.
- Voor publieke investeringen in de nodige nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Voor het schrappen van de winstbelasting voor woningcorporaties.

Het oplossen van de wooncrisis is een brede maatschappelijke opdracht en mag niet uitsluitend worden afgewenteld op sociale huurders.

Kwaliteit van wonen

Aanpakken onzuinige woningen

Samen met Aedes publiceerden we afspraken over de isolatie van huurwoningen.

De afspraak is dat huurwoningen geïsoleerd worden zonder dat dit leidt tot een huurverhoging. Deze afspraken zijn in 2024 bevestigd en worden voortgezet.

Enkelglas als gebrek

De Woonbond vroeg in 2024 herhaaldelijk aandacht voor het erkennen van enkelglas als een gebrek aan de woning. Dit deden we via mediacampagnes en directe lobby.

Door deze erkenning kunnen huurders naar de huurcommissie stappen om huurverlaging af te dwingen totdat het gebrek is verholpen.

In 2024 oordeelde een kantonrechter dat enkelglas daadwerkelijk een gebrek vormt, wat een belangrijke doorbraak betekende.

Lagere huur bij onzuinige labels

Dankzij de *Wet betaalbare huur*, die op 1 juli 2024 in werking trad, krijgen woningen met energielabel E, F of G minpunten in het woningwaarderingssysteem. Hierdoor ligt de maximale huurprijs lager. Dit stimuleert verhuurders om hun woningen te verduurzamen en biedt huurders betere bescherming tegen hoge huurprijzen voor onzuinige woningen.

Sterke wijken

Leefbaarheid en invloed op de wijk

De invloed van (toekomstige) huurders op hun woonomgeving is essentieel. Die invloed moet verankerd zijn in het beleid, de procedures én de cultuur van verhuurders. Daarom startten de Woonbond en Aedes in 2024 een gezamenlijk project om samen vorm te geven aan goede participatie. Met als doel om lokaal corporaties en huurdersorganisaties te inspireren en samen te laten werken om ervoor te zorgen dat huurders en woningzoekenden gehoord worden en invloed hebben op hun eigen (toekomstige) woning en woonomgeving. De eerste stap in dit project was een uitgebreide enquête onder beide achterbannen om de huidige situatie en goede praktijkvoorbeelden in kaart te brengen. Binnen dit project werd ook 'Expeditie nieuwe gezichten' opgezet: een initiatief om huurdersorganisaties te helpen meer en meer diverse vrijwilligers aan te trekken. Dit project gaat in 2025 echt van start.

Wonen en zorg

Op het gebied van wonen en zorg werkt de Woonbond samen met diverse organisaties. De Woonbond is lid van de klankbordgroep 'Een thuis voor iedereen' van de ministeries van VRO en VWS. En we nemen deel aan de coalitie 'Leefbare en vitale wijken' en de Landelijke Armoedecoalitie. Naast deze geformaliseerde samenwerkingen, weten we ook andere organisaties te vinden als dat nodig is (en andersom), zoals Ieder(in), MantelzorgNL en LSA. Dit jaar hebben we ook ons contact geïntensiveerd met organisaties die zich inzetten voor de belangen van mensen die dak- en thuisloos zijn. Dit resulteerde onder andere in een voorlichtend webinar over de ETHOS-telling (een telling om dak- en thuisloosheid echt goed in kaart te brengen) en activiteiten rond het terugdringen van dakloosheid met de Hogeschool Utrecht en SamenThuis2030. Ook begeleidde we een student bij haar afstudeeropdracht over de toewijzing van toegankelijke woningen aan mensen met een beperking.

Hoofdstuk 3



Werkorganisatie en bestuur

Woonbondvoorzitter Maria Scali (links) overhandigt het eerste exemplaar van het vernieuwde *Plan voor de Volkshuisvesting* aan woonminister Mona Keijzer. Den Haag, 12 september 2024

Personele ontwikkeling

Eind 2024 waren er 66 medewerkers in dienst (54,04 fte).

Het ziekteverzuim bedroeg 6,83% (exclusief zwangerschapsverlof), tegenover 2,83% in 2023.

De tabel laat de ontwikkeling in fte per afdeling/functie zien. Dit is exclusief de inzet van freelancers.

Salaris directie en bestuursvergoedingen

Jaarlijks wordt het bruto jaarinkomen van de directie gepubliceerd, in overeenstemming met de Wet normering topinkomens (WNT).

In 2024 was de heer Z. Winkels, algemeen directeur, in dienst van 1 januari tot en met 31 december (36 uur per week). Zijn totale beloning: €156.180 (inclusief vakantiegeld, eindejaarsuitkering, werkgeversbijdragen voor ziektekosten en pensioenpremie). De opslag voor sociale lasten is niet meegerekend. Maximale wettelijke bezoldiging in 2024: €233.000 per persoon.

Daarnaast hanteert de Woonbond een vergoedingsregeling voor bestuursleden. Bestuursleden ontvangen per bijgewoonde vergadering €120. De voorzitter ontving €360 per maand. In totaal is aan bestuursleden en de voorzitter €13.680 uitgekeerd aan vergoedingen en (reis)kosten (in 2023 was dit €10.340).

Personeelsformatie 31 december (in FTE's)

Afdeling/functie	2024	2023
Directie	1,00	1,00
Staf	2,89	3,89
Belangenbehartiging	2,50	2,88
Energiebesparing	3,23	4,22
Redactie	3,06	3,05
Juridische afdeling	3,52	2,63
Communicatie	4,84	4,84
Consulent/adviseurs	13,56	10,77
Opleiding & Onderzoek	2,56	2,56
Ondersteuning	8,08	7,57
– Ledenadministratie		
– Telefonie & receptie		
– Secretariaat		
– Regiosecretariaat		
– Automatisering		
– Financiën & HR		
Innovatie	1	1
Woonbond aan huis	6,8	5,2
Stagiaires	1	1
Totaal	54,04	50,61

Hoofdstuk 4

- Hoe zorgen we voor voldoende woonruimte voor jongeren?
- Waar is het meest behoefte aan: Kamers, studio's, starterswoningen?

Financieel resultaat

Woonbond Jongeren bracht woonminister Hugo de Jonge in gesprek met jongerenorganisaties over de uitdagingen van jongeren op de woningmarkt. Utrecht, 7 mei 2024

De Woonbond heeft 2024 afgesloten met een positief exploitatieresultaat van € 423.724 (in 2023 was er nog een negatief resultaat van € 157.720). Dit resultaat is aanzienlijk beter dan begroot (begroting: € 65.000 positief). De belangrijkste oorzaken voor het positieve resultaat zijn lagere lasten, met name door minder personele kosten, vanwege het niet volledig invullen van vacatures. En te hoog ingeschatte sociale lasten. Het volledige positieve resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen van de Woonbond.

Toelichting op de baten

De contributie-inkomsten waren in 2024 bijna € 33.000 lager dan begroot. De ontwikkeling van het aantal leden was als volgt:

- Persoonlijke lidmaatschappen zijn gestegen naar 11.112 per 31 december 2024 (een stijging van 416 leden ten opzichte van 2023).
- Het aantal huurdersorganisaties is gedaald van 417 naar 404.

Per 31 december 2024 vertegenwoordigt de Woonbond in totaal 1.691.415 hurende huishoudens (ter vergelijking: 1.695.057 huishoudens per 31 december 2023).

Staat van baten en lasten 2024

Baten (€)

	Exploitatie 2024	Begroting 2024	Exploitatie 2023
Inkomsten producten / diensten	4.216.596	4.402.000	3.527.978
– Contributies	2.645.438	2.679.000	2.369.535
– Publicaties	237.565	198.000	225.447
– Betaalde dienstverlening	1.333.592	1.525.000	932.996
Projectsubsidie belangenbehartiging + ICT-subsidie	1.479.776	1.479.033	1.316.492
Projectsubsidie energieteam	603.633	607.700	541.603
Projectsubsidie Slimmer met je energie	344.905	158.000	233.162
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	322.598	359.000	352.305
Projectsubsidie kennisverrijking	395.456	393.416	300.000
Overige baten	350	10.000	19.834
Totaal baten	7.363.314	7.409.149	6.291.374

Lasten (€)

	Exploitatie 2024	Begroting 2024	Exploitatie 2023
Personeelskosten	5.094.490	5.429.148	4.618.093
Huisvestingskosten	171.523	172.000	156.872
Bureaunkosten	250.371	293.000	268.612
Organisatiekosten	209.686	228.000	209.151
Activiteitenkosten	1.196.454	1.134.000	1.208.279
Overige lasten	17.067	88.000	-11.913
Totaal lasten	6.939.590	7.344.148	6.449.094
EXPLOITATIERESULTAAT	423.724	65.000	-157.720

Balans per 31 december 2024

Activa (€)

	31 december 2024	31 december 2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	373.643	179.898
Materiële vaste activa	22.422	67.198
Financiële vaste Activa	0	57.157
Subtotaal	396.064	304.253
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden brochures	12.408	16.042
Te factureren onderhanden werk	64.918	32.776
Debiteuren	501.582	378.841
Nog te ontvangen subsidies	771.038	519.987
Overige vorderingen en overlopende activa	155.820	261.330
Kas en banken	664.225	605.715
Subtotaal	2.173.899	1.814.691
Totaal activa	2.566.055	2.118.944

Passiva (€)

	31 december 2024	31 december 2023
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	958.069	534.344
Bestemmingsreserve	100.000	100.000
Subtotaal	1.058.069	634.344
VOORZIENINGEN		
Garantstellingen	26.965	25.828
Loopbaanbudget	96.395	85.570
Subtotaal	123.360	111.398
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	203.638	241.910
Af te dragen omzetbelasting	29.489	18.020
Loonbelasting, sociale lasten en pensioenfonds	432.622	375.815
Te betalen kosten	405.483	292.108
Vooruit ontvangen baten	313.394	445.349
Subtotaal	1.384.626	1.373.202
Totaal passiva	2.566.055	2.118.944

De afname van 3.600 huishoudens markeert een trendbreuk die de aandacht vraagt.
De inkomsten uit publicaties zijn in 2024 gestegen.

Projectsubsidies 2024

In 2024 heeft de Woonbond vijf projectsubsidies ontvangen en verantwoord:

1. *Landelijke belangenbehartiging huurders, inclusief ICT*
 - Subsidiebedrag: €1.479.776
 - Volledig aangewend in 2024.
2. *Energieteam*
 - Subsidiebedrag: €607.700
 - Hiervan is €603.633 benut in 2024.
3. *Slimmer Met Je Energie (Meer Meters Maken)*
 - Subsidie 2021-2023: €752.752 (afgerond in maart 2024).
De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens, waarbij Woonbond penvoerder is.
 - Aanvullende subsidie 2024-2025: €354.719
In 2024 is hiervan €191.676 benut.
 - In totaal in 2024 verantwoord: €344.905.
4. *Regionale belangenbehartiging*
 - Subsidieperiode: 10 oktober 2022 - 31 december 2025.
 - Totaal toegekend: €1.011.108
 - In 2024 gerealiseerd: €322.598
5. *Kennisverrijking*
 - Subsidiebedrag: €395.456
 - Volledig aangewend in 2024.

Toelichting op de lasten

De totale lasten waren in 2024 €405.000 lager dan begroot. Hieronder de belangrijkste oorzaken:

- Personeelskosten
De personeelskosten vielen bijna €335.000 lager uit dan begroot, vooral door de niet volledige invulling van vacatures.
- Huisvestingskosten
De huisvestingskosten zijn in lijn met de begroting gebleven.
- Bureaukosten
De bureaukosten waren bijna €43.000 lager dan begroot, onder andere door kostenbesparingen, minder aanschaf van apparatuur en lagere contractkosten.
- Organisatiekosten
De organisatiekosten vielen €18.000 lager uit dan begroot, voornamelijk door lagere kosten voor externe bureaus.
- Activiteitenkosten
De activiteitenkosten lagen €65.000 hoger dan begroot. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door projectgebonden activiteiten, die ongeveer €139.000 hoger uitvielen dan gepland. Vooral de kosten van het project Slimmer Met Je Energie waren hoger.
- Overige lasten
De overige lasten vielen €71.000 lager uit dan begroot. Hierdoor is de voorziening voor onvoorziene kosten bijna volledig vrijgevallen.

Begroting 2025

Baten (€)

Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging, inclusief ICT	1.535.000
Subsidie regionale belangenbehartiging	359.000
Projectsubsidie Bespaar energie met de Woonbond	621.000
Projectsubsidie Slimmer Met Je Energie ^(*)	70.000
Subsidie kennisverrijking	474.000
Contributie	2.842.000
Publicaties	252.000
Landelijk advies	648.000
Dienst Woonbond aan huis	739.000
Op maat en webinars (O&T)	29.000
Onderzoek	169.000
Woningkwaliteit	38.000
Overige baten	10.000
Totaal	7.786.000

Lasten (€)

Personeelskosten	5.776.000
Huisvestingskosten	176.000
Bureaunkosten	352.000
Organisatiekosten	223.000
Activiteitenkosten	1.186.000
Overige lasten	68.000
Totaal	7.781.000

BEGROOT EXPLOITATIERESULTAAT	5.000
-------------------------------------	--------------

Bijlage

Verenigings- organen

Verenigingsraad

Groningen

Dhr. D. de Boer
Dhr. Y. de Vries
Mw. M. Haak (tot juni)

Friesland

Dhr. M. van Wijk

Drenthe

Dhr. H. van Gellecom
Dhr. J. Emmens

Overijssel

Dhr. J. Besselink

Gelderland

Dhr. W. Benard
Dhr. T. Menke
Dhr. J. Slagers

Utrecht

Dhr. L. Smit
Dhr. J. Zwaan

Flevoland

Mw. A. Roebers

Noord-Holland

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

Zuid-Holland

Dhr. H. Haeser
Dhr. T. Hulshoff
Mw. C. Speksnijder
Dhr. C. Vink (tot juni)

Zeeland

Dhr. S. de Fouw

Noord-Brabant (west)

-

Noord-Brabant (oost)

Dhr. F. Fens
Dhr. J. Rovers
Dhr. P. Quekel (vanaf mei)

Limburg

Mw. M. Schmitz
Mw. M. Hagen

Namens persoonlijke leden

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

VCCS

Dhr. R. Rottier
Dhr. J. Kommer

Provinciale Vergaderingen

Groningen

Dhr. S. Bakker, vice-voorzitter (vanaf juni)
Mw. M. Haak, voorzitter (vanaf juni)

Friesland

Dhr. F. de Bruin, voorzitter

Drenthe

Dhr. M. Bomers, voorzitter (vanaf juni)
Dhr. H. Oostland (tot juni)
Dhr. W. Prins, vice-voorzitter (vanaf juni)

Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter (tot juni)
Dhr. W. Struik, voorzitter
(vanaf november)

Gelderland

Dhr. H. Heinink, voorzitter

Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter (tot maart)
Dhr. R. de Wit, voorzitter
(vanaf november)

Flevoland

-

Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter

Zuid-Holland

Dhr. P. Huster
Dhr. W. Pikeur, vice-voorzitter
(vanaf november)

Zeeland

Dhr. F. Spierings, voorzitter (tot maart)

Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter (tot juni)

Noord-Brabant (oost)

Dhr. H. Gernand, voorzitter
Dhr. T. Constant, vice-voorzitter
(vanaf juni)

Limburg

Dhr. F. Tiggelman – tijdelijk plaats-
vervangend

Persoonlijke Ledenvergadering

Mw. H. Bosch - plaatsvervangend
voorzitter

Bestuur

Mw. M. Scali, bestuursvoorzitter
Dhr. G. van Bortel, bestuurslid
Dhr. F. de Bruin, penningmeester
Mw. B. Cramer, bestuurslid
Mw. A. Nijeboer, bestuurslid
Dhr. A. El Johari, bestuurslid
Dhr. W. Kools, bestuurslid

Controleverklaring



Share Impact Audit & Assurance
Beroep en postadres:
Saturnusstraat 95
2516 AG Den Haag
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond

A. Verklaring over de in het financieel jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2024 Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vereniging Nederlandse Woonbond per 31 december 2024 en van het saldo van baten en lasten over 2024 in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor organisaties-zonder-winststreven (RJK C1) en de bepalingen van en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de staat van baten en lasten over 2024; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen en de Regeling Controleprotocol Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (WNT) 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de Vereniging Nederlandse Woonbond zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).
Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris

Op alle opdrachten vericht door Share Impact Audit & Assurance B.V. zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Audit & Assurance B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 83131442.
Gevestigd: Saturnusstraat 95, 2516 AG Den Haag.

Lid van 



Pagina 2/4
Ons kenmerk:
250141AA

vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is

B. Verklaring over de in het financieel jaarverslag opgenomen andere informatie
Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het verslag van de Raad van Bestuur;
- de bijlage Projectsubsidie belangenbehartiging huurders + toelichting besteding.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van RJK C1 Organisaties zonder winststreven is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor organisaties-zonder-winststreven (RJK C1).

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor organisaties-zonder-winststreven (RJK C1) en de bepalingen van en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de organisatie in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de organisatie te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening
Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven

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



oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de organisatie haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in de jaarrekening verantwoorde baten en laten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



Den Haag, 30 juni 2025

Share Impact Audit & Assurance B.V.

Was getekend,

M. Doerga-Boelrijk RA

Colofon

Jaarverslag 2024

Vereniging Nederlandse Woonbond

uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
www.woonbond.nl

samenstelling

Marcel Trip

eindredactie

Mariëlle van Veen

productie

René Jongeneelen

beeld

Mathijs ten Broeke: 22
Yvonne Compier: omslag
Diana Fulham: 6
Jeroen Liebers: 24
Jan Reinier van der Vliet: 2
Woonbond: 8, 18

drukwerk

Drukwerkdeal.nl

© Juli 2025, Woonbond

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

Dit jaarverslag is ondertekend door de bestuursleden,
in lijn met de statutaire verplichtingen.
Vanwege privacy zijn de handtekeningen niet opgenomen
in deze openbaar toegankelijke versie.

Dhr. F.J. de Bruin
Mevr. B.I.C. Cramer
Dhr. A. el Johari
Mevr. A.D. Nijeboer
Mevr. M.A. Scali

Juli 2025