

betreft **Provinciale Vergadering Overijssel**
van directie Woonbond
aan deelnemers Provinciale Vergadering Overijssel

dinsdag 21 mei 2024 van 16.00 - 20.30 uur

Let op: gewijzigde locatie

**HOFtheater
Voorhof 2
8102 MH Raalte**

16:00 uur Inloop

16:15 uur Netwerkbijeenkomst 'Regionale samenwerking'

17.30 uur Pauze met soep en broodjes

18.30 uur Start PV Overijssel

1 Opening en actualiteiten

U wordt in een video bijgepraat over de laatste ontwikkelingen door directeur Zeno Winkels

Woonbond Verenigingszaken

2 Contributietarieven 2025 (ter advies aan VR)

3 Inhoudelijk en financieel jaarverslag 2023 (ter advies aan VR)

Landelijke ontwikkelingen

4 Plan voor de Volkshuisvesting 2.0 (ter advies aan VR)

De update van het Plan voor de Volkshuisvesting wordt besproken. De PV's kunnen eventuele opmerkingen doorgeven en tevens aangeven of ze de VR adviseren dit stuk vast te stellen.

5 Nationaal Sociaal Statuut (ter advies aan VR)

Onderwerpen lokaal/regionaal

6 Ontwikkelingen regionale belangenbehartiging (ter bespreking)

Uitwisselen van de ontwikkelingen op regionaal niveau, zoals de regionale woondeals, woonzorganalyses of -visies of urgentie- of huisvestingsverordeningen op regionaal niveau. Waar zitten de huurdersorganisaties of de Woonbond namens de huurders regionaal aan tafel, wat is het belang en wat is de inbreng.

7 Rondje regionaal en lokaal nieuws (ter bespreking)

Uitwisselen van interessante en bijzondere ontwikkelingen, resultaten, projecten of acties van huurdersorganisaties.

8 Rondvraag en sluiting

Merkt u dat u niet alle vergaderstukken heeft ontvangen, dan kunt u dat het beste tijdig melden bij het Verenigingssecretariaat in Amsterdam (020 – 5517712). Wilt u de ontbrekende stukken digitaal ontvangen, mailt u dan naar: dvamerongen@woonbond.nl.

U kunt de vergaderstukken ook zelf downloaden (met uw persoonlijke account) op de website www.woonbond.nl.

Aftredingsrooster kaderleden Overijssel

functie	naam	aftredend	termijn
(vice)voorzitters Provinciale Vergadering	C. Verbeten	november 2024	3
	<i>vacature</i>		
Verenigingsraadsleden	J. Besselink	maart 2025	2
	<i>vacature</i>		
Plaatsvervangend VR-lid	<i>vacature</i>		

Kaderleden worden voor een periode van vier jaren gekozen. Zij kunnen herkozen worden tot een maximum van 12 jaar.

Er zijn nog enkele kaderfuncties vacant. Bent u geïnteresseerd in een kaderfunctie? Dan kunt u contact opnemen met de consulent voor uw provincie (zie hieronder)

- Simone Bovenhorst: 038 – 4250184 of per email sbovenhorst@woonbond.nl
- Maarten Groen: 038-4250186 of per email mgroen@woonbond.nl

Bijlagen:

- Notitie contributietarieven met kenmerk 24.125 (agendapunt 2)
- Inhoudelijk jaarverslag (agendapunt 3)
- Financieel jaarverslag (agendapunt 3)
- Plan voor de Volkshuisvesting 2.0 (agendapunt 4)
- Notitie bij Plan voor de Volkshuisvesting met kenmerk 24.118 (agendapunt 4)
- Nationaal Sociaal Statuut (agendapunt 5)
- Oplegger bij Nationaal Sociaal Statuut (agendapunt 5)
- Notitie bij Nationaal Sociaal Statuut met kenmerk 24.119 (agendapunt 5)
- Update belangenbehartiging (notitie met kenmerk 24.120)
- Verslag vorige vergadering d.d. 27 februari 2024 met kenmerk 24.063
- Samenvatting VR-verslag d.d. 6 april 2024

betreft contributietarieven 2025
aan Provinciale Vergaderingen
van Zeno Winkels (directeur) en Frans de Bruin (penningmeester)
status ter advies aan Verenigingsraad
datum 29 april 2024

Inleiding

De grote contributieverandering ten aanzien van de huurdersorganisaties met heel veel en juist heel weinig huishoudens gaat pas in 2026 in. Deze tekst gaat over de contributieverhoging voor 2025.

De huidige stand van zaken

Gegeven de staffel zien de inkomsten er met de 2024 tarieven als volgt uit:

Tarieven 2024

Basisbedrag	Tot 1.000	1001 - 2500	2501 – 10.000	10001 – 25.000	Boven 25.000
193.60	2.61	1.64	1.20	0.72	0.48
€ 74.923	591.402	415.048	752.085	245.487	93.602
N= leden	189	47	105	32	15
contributie	€ 118.900	193.100	864.600	526.600	472.500
Per lidorganisatie	€ 630	€ 4.110	€ 8.235	€ 16.500	€ 31.500

De tarieven 2024 leveren een contributiebedrag van € 2.190.000 op.

Diverse keren is benadrukt dat het financiële vermogen van de Woonbond moet worden vergroot. Dat betekent een extra stijging van de contributie ten opzichte van het referentiegetal wat wordt gekozen.

- Inflatie 2023 bedroeg 3,8%
- De CAO-lonen stegen over 2023 met gemiddeld 5,8%
- AEDES heeft de woningcorporaties geadviseerd de huren met gemiddeld 5,3% te verhogen
- De lonen volgens C Sociaal werk stijgen met gemiddeld 6% in 2024

Voorstel

In het licht van genoemde percentages wordt een verhoging van de contributiebedragen van 6% voorgesteld. Dat vindt het bestuur het minimum percentage.

Voor de financiële continuïteit van de Woonbond is eigenlijk een eenmalige extra verhoging nodig.

Tarieven 2025 met een verhoging van 6%

Basisbedrag	Tot 1.000	1001 - 2500	2501 – 10.000	10001 – 25.000	Boven 25.000
205.20	2.77	1.74	1.27	0.76	0.51
€ 79.412	627.657	440.198	795.957	251.353	99.385

De tarieven 2025 leveren een contributiebedrag van € 2.315.000 op, een toename ten opzichte van 2024 van € 145.000.

Ten slotte

De cijfers over het eerste kwartaal 2024 en een ruwe raming voor het verloop 2024 hebben een verband met de keuze die het bestuur moet maken inzake de verhoging van de tarieven voor 2025. In feite is de berekende toename noodzakelijk om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen.

Vragen aan de PV

1. Bent u het eens met de contributieverhoging van 6%?
2. Kunt u dit toelichten?

A photograph of four people in business attire standing outdoors in front of a modern building. A woman in the foreground is holding a green brochure with a colorful illustration. A man next to her is also looking at the brochure. Another man in the background is holding a smartphone and looking at it. A fourth man is partially visible on the right. The scene is brightly lit, suggesting daytime.

Jaarverslag 2023



**In februari boden jongeren en de Woonbond een brandbrief (en Wooncrisiskwartet) aan in de Tweede Kamer, in aanloop naar het debat over de *Wet vaste huurcontracten*.
Den Haag, 21 februari 2023**

Jaarverslag 2023



Voorwoord

Ruim 800 huurders deelden ervaringen en haalden inspiratie op het Huurders Kennisfestival. Ede, 18 november 2023

Oogsten en zaaien

In 2023 gebeurde er iets bijzonders. 600.000 hurende huishoudens bij woningcorporaties kregen huurverlaging. Huurders van corporatiewoningen die geïsoleerd werden, kregen hier geen huurverhoging voor. En in zowel de sociale- als de vrije sector werd een maximale huurstijging van bijna 10% voorkomen. Doordat de Woonbond afspraken maakte om niet de inflatie, maar de CAO-loonstijging te volgen bij de maximale huurverhogingen.

Het waren de vruchten van afspraken die we maakten met corporaties en het Rijk in de Nationale Prestatieafspraken. Daar bovenop ging de huurtoeslag omhoog na een succesvolle lobby. Zo werd 2023 een jaar waarin voor veel huurders een stap in de goede richting werd gezet op het gebied van betaalbaarheid.

Daarnaast werd de *Wet goed verhuurderschap* ingevoerd en nam de Tweede Kamer een verbod op reguliere tijdelijke verhuur aan. Samen met studenten boden we Kamerleden een 'wooncrisiskwartet' aan om duidelijk te maken dat er een einde moest komen aan deze tijdelijke verhuur. Ook in de commerciële huursector werden dus belangrijke lobbysuccessen behaald om de positie van huurders te verstevigen.

Dat dat voor huurders in zowel de corporatie-, maar zeker in de commerciële huursector nog beter kan, bleek wel uit het onderzoek dat de Woonbond deed naar het advies over het huurbeleid. Ruim 20% van de huurdersorganisaties vindt dat ze te weinig te zeggen hebben over het huurbeleid van de woningcorporatie. Bij commerciële verhuurders is dit maar liefst de helft van de huurdersorganisaties.

Ook hielden we, voor het eerst sinds de Coronacrisis, weer een live huurdersfestival. Samen met het Landelijk Huurders Platform van Woonzorg Nederland, organiseerden we het drukbezochte Huurders Kennisfestival. Actieve huurders vanuit het hele land kwamen bijeen.

Door de val van het Kabinet stond het najaar ook in teken van verkiezingen. Wonen en bestaanszekerheid waren twee belangrijke verkiezingsthema's. Als Woonbond hebben we ervoor gezorgd dat veel partijen deze thema's omarmden.

In de vereniging gingen meer en meer huurdersorganisaties aan de slag met de *Quickscan* en met *Lasso+*. Op die manier werden er goede stappen gezet in het versterken van huurdersorganisaties. Ook werd het lidmaatschapspakket van de Woonbond aangepast. Webinars en publicaties vallen voortaan onder het lidmaatschapspakket. Zo is de meerwaarde van het lidmaatschap in 2023 toegenomen en zijn er concrete stappen gezet in het versterken van huurdersorganisaties.

Maria Scali, voorzitter
Zeno Winkels, directeur

Inhoud

2023 In vogelvlucht 7

1 Versterken vereniging

- Verenigingsplan 9
- Ledenontwikkeling 9
- Consulent/adviseurs 9
 - Betaalde dienstverlening 9
 - Organisatie en samenstelling team 11
 - Provinciale vergaderingen (PV) 11
 - Netwerkbijeenkomsten 11
 - Regionale woondeals 11
 - Innovatieteam 11
 - Webinars 11
 - E-learning's 12
 - Explainer video's 12
- Juridische ondersteuning 12
 - Huurderslijn 12
 - Juridisch fonds 12
- Onderzoek 13
- Bladen en boeken 13
 - Huurwijzer 15
 - Huurpeil 13
 - Boeken en overige publicaties 14
- Online 14
 - Website 14
 - Nieuwsbrieven 14
 - Sociale media 14
- Energieteam 15

2 Beleid en belangenbehartiging

- Een sterke huursector 17
 - Afschaffen verhuurderheffing en Nationale Prestatieafspraken 17
 - Wet goed verhuurderschap 17
 - Tijdelijke huurcontracten en woonzekerheid 17
 - Val kabinet en wetgeving 17
 - Wonen en bestaanszekerheid als inzet verkiezingen 17
- Volwaardige zeggenschap 17
 - Samenwerking huurdersorganisaties en corporaties 17
 - Onderzoek positie huurdersorganisaties huurbeleid 18
 - Financiering huurdersorganisaties 18
 - Regionale belangenbehartiging 18
 - Landelijk sociaal statuut 18

- Betaalbare woonlasten 18
 - Normhuur en huurtoeslag 18
 - Huurverlaging 18
 - Lagere huurstijging 18
- Voldoende huurwoningen 21
 - Uitbreiden huurprijsregulering 18
 - Wet versterking regie volkshuisvesting 19
 - Plan nieuwbouw 19
- Kwaliteit van wonen 19
 - Aanpakken onzuinige woningen 19
 - Enkelglas als gebrek 19
- Sterke wijken 19
 - Leefbaarheid 19
 - Wonen en zorg 19
 - Een thuis voor iedereen 19

3 Werkorganisatie en bestuur

- Personele ontwikkelingen 21
- Salaris directie en bestuursvergoedingen 21

4 Financieel resultaat

- Toelichting op het resultaat 23
 - Staat van baten en lasten 2023 23
 - Balans per 31 december 2023 24
 - Toelichting op de baten 25
 - Toelichting op de lasten 25
- Toekomstverwachting 25
 - Begroting 2024 26

Bijlagen

- Verenigingsorganen 29
 - Verenigingsraad 29
 - Provinciale vergaderingen 29
 - Persoonlijke Ledenvergadering 29
 - Bestuur 29
- Controleverklaring 30



2023 in vogelvlucht

Het Woonbondsymposium *Huurderswerk, een hele prestatie* bood inspiratie voor het werken in een huurdersorganisatie. Driebergen-Rijsenburg, 26 mei 2023

Februari

- Na zware kritiek van de Woonbond stapt het kabinet in februari af van het plan om de huurtoeslag te baseren op een 'normhuur' in plaats van de feitelijke huur. Hiermee wordt voorkomen dat twee derde van de huurtoeslagontvangers er gemiddeld €29,- per maand op achteruit gaan.
- Samen met studenten biedt de Woonbond in februari een 'wooncrisiskwartet' aan Kamerleden aan. De studenten bieden bovendien een brandbrief aan tegen tijdelijke huurcontracten (ook bij kamerverhuur). Later in het jaar wordt de *Wet vaste huurcontracten* waarmee reguliere tijdelijke verhuur weer wordt verboden aangenomen door de Tweede Kamer. Inclusief de verbreding naar kamerverhuur.

Maart

- Op 7 maart wordt de *Wet goed verhuurderschap* aangenomen door de Tweede Kamer. De Woonbond heeft zich hier lang voor ingezet. De wet geeft gemeenten meer opties om foute huisbazen aan te pakken. Met hoge boetes bijvoorbeeld. En wanneer een pandjesbaas het helemaal verbruist, kan de gemeente zelfs het beheer van een pand overnemen. De wet haalt ook een meerderheid in de Eerste Kamer.

Mei

- Ruim 20% van de huurdersorganisaties vindt dat ze te weinig te zeggen hebben over het huurbeleid van de woningcorporatie. Bij commerciële verhuurders is dit maar liefst de helft van de huurdersorganisaties. Dit blijkt uit onderzoek van de Woonbond onder aangesloten huurdersorganisaties dat op 20 mei wordt gepubliceerd.
- Op 23 mei organiseren we een landelijk symposium voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Met een breed programma, van het werven van vrijwilligers en het bereiken van de achterban tot rechten bij renovatie en inspraak bij de energietransitie in de wijk.

Juni

- Op 16 juni starten we een campagne tegen woekershuren en voor het aan banden leggen van huurprijzen in de vrije sector.

Juli

- Per 1 juli krijgen 600.000 hurende huishoudens een huurverlaging dankzij de afspraken die de Woonbond maakte met corporaties en het Rijk. Ook wordt een maximale huurverhoging van zo'n 10% in de sociale- en de vrije sector voorkomen dankzij de inzet van de Woonbond. In de vrije sector is de politiek door onze inzet zelfs nog net op tijd om die enorme huurstijging te voorkomen.
- De Woonbond lanceert op 3 juli een actieplan voor nieuwbouw. Met actief grondbeleid, een grotere rol voor woningcorporaties en 10 miljard extra publieke investeringen moet er ingezet worden op voldoende nieuwbouw van betaalbare huur- en koopwoningen.

September

- Op 5 september doen we met een brede maatschappelijke coalitie een oproep aan de Tweede Kamer om na de val van het kabinet belangrijke woonwetten wel te behandelen. Met succes. De kamer besluit deze wetten niet-controversieel te verklaren. Dit wordt ook na de verkiezingen opnieuw bevestigd.

Oktober

- Het aanscherpen van het woonbeleid in Nederland kan rekenen op veel steun van kiezers. Uit onderzoek van de Woonbond dat op 18 oktober wordt gepubliceerd, blijkt dat kiezers positief zijn over huurprijzen maximeren in de vrije sector, het bevriezen van de huurprijzen en een groot aandeel sociale huur bij nieuwbouw.

November

- Op woensdag 8 november gaan vertegenwoordigers van politieke jongerenorganisaties met elkaar in debat over oplossingen voor de wooncrisis.
- Ruim 800 huurders deelden ervaringen en haalden inspiratie op het Huurders Kennisfestival op zaterdag 18 november in Ede. Het festival is georganiseerd door de Woonbond en het Landelijk Huurders Platform van Woonzorg Nederland.
- Het vernieuwde woonbond.nl wordt gelanceerd.

December

- Nieuwe leden van de Woonbond kunnen voor eind december gratis hun huurcontract laten controleren door de juristen van de Woonbond. Bijvoorbeeld om te controleren of hun huurverhogingsbeding wel rechtsgeldig is.

Hoofdstuk 1

Versterken vereniging

In aanloop naar de Tweede Kamerverkiezingen organiseerde de Woonbond een politiek jongerendebat. Utrecht, 8 november 2023

Verenigingsplan

In 2023 hebben we verdere stappen gezet in het ontwikkelen en inzetten van activiteiten en producten die passen binnen de strategie van onze vereniging (het *Verenigingsplan*). Een strategie met als doel om onze vereniging beter toe te rusten om de stem van alle huurders en woningzoekenden luider te laten klinken en hun positie te versterken.

Deze strategie bestaat uit vier onderdelen:

- Sterkere positie van huurders door het werkelijke huurdersgeluid te brengen.
- Invloedrijkere huurdersorganisaties door ontwikkeling en ondersteuning.
- Effectievere belangenbehartiging door een sterk netwerk en actieve leden.
- Breder gedragen Woonbond doordat iedereen meedoet en ertoe doet.

Binnen de organisatie resulteerde dit onder andere in een lichte wijziging van de organisatiestructuur en de oprichting van een innovatieafdeling die zich richt op de ontwikkeling van nieuwe diensten en producten. Ten aanzien van onze externe communicatie resulteerde dit in een intensivering van onze aanwezigheid op social media en de inzet van filmpjes van huurders en woningzoekenden die hun verhaal vertellen. Daarbij richten we ons, met een speciaal account en gerichte content en activiteiten, ook meer dan voorheen op jongeren. In 2023 trokken we daar een projectleider voor aan.

Samen met de huurdersorganisaties intensiveerden we onze belangenbehartiging provinciaal en regionaal. Dat deden we onder andere door input (mondeling en schriftelijk) te geven voor de provinciale coalitieakkoorden, regionale woondeals en andere regionale ontwikkelingen. We zijn actiever gaan bouwen aan onze netwerken op deze niveaus. Door contact te zoeken en kennis te maken met regionale en provinciale spelers. Zo organiseerden we bijeenkomsten waarin huurdersorganisaties, corporaties, gemeenten en provincie samen in gesprek gingen over de ontwikkelingen en de invloed daarvan op de lokale prestatieafspraken. We voorzien dat de regio de komende jaren een grotere rol gaat spelen in de volkshuisvesting. Daarom is werken aan het borgen van de zeggenschap van huurders en woningzoekenden op dit schaalniveau van groot belang.

Wat betreft het ondersteunen en ontwikkelen van huurdersorganisaties hebben we in 2023 veel toegevoegd aan ons dienstverleningsaanbod. Zo maakt de *Quickscan* voor huurdersorganisaties inmiddels deel uit van onze standaarddienstverlening aan lidorganisaties. Huurdersorganisaties kunnen hiermee

hun eigen functioneren en ontwikkeling evalueren, en op basis van die evaluatie een ontwikkelplan opstellen.

Daarnaast bieden we een softwareprogramma aan waarmee huurderorganisaties onder andere hun administratie en relatiebeheer kunnen automatiseren. Groot voordeel is dat ze hiermee de gegevens op een *AVG-proof* manier kunnen verwerken. In 2023 hebben we 33 huurdersorganisaties geholpen bij de implementatie van dit programma.

Tenslotte zijn er in 2023 een aantal tools voor bewonerscommissies ontwikkeld, die begin 2024 zijn gelanceerd. Hiermee helpen we actieve bewoners zich te organiseren en bieden we bestaande bewonerscommissies ondersteuning bij het uitvoeren van hun taken, zoals het houden van bewonersenquête's.

Ledenontwikkeling

Het aantal lidorganisaties is in 2023 per saldo gestegen met 10 (van 407 naar 417).

Het aantal woningen/hurende huishoudens is met 18.010 afgenomen. Dit is een krimp van 1 procent en daarmee een trendbreuk die aandacht vraagt. Het aantal persoonlijke leden is toegenomen met 762 leden van 9.924 naar 10.686 leden. We kunnen hier tevreden terugkijken op een mooie ledenwinst.

Consulent/adviseur

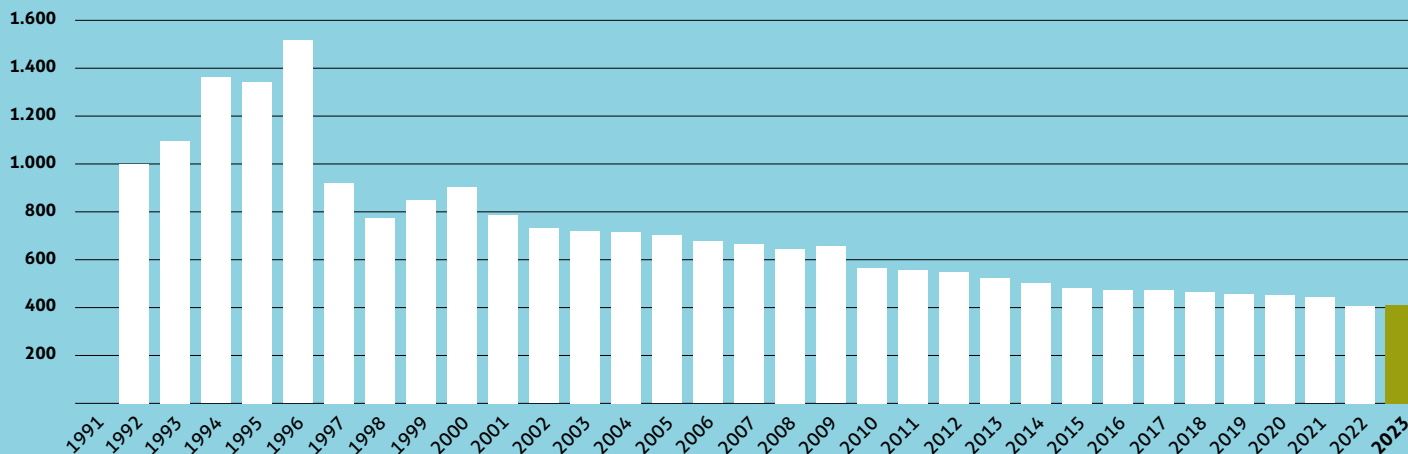
Onze consulent/adviseurs ondersteunen huurdersorganisaties als onderdeel van hun lidmaatschap en bieden tevens aanvullende betaalde ondersteuning aan. Met alle lidorganisaties is intensief contact geweest in 2023. Ook zijn er 29 *Quickscans* uitgevoerd. Uit veel scans bleek dat de regionale samenwerking van huurdersorganisaties meer moet worden ontwikkeld, nu veel beleidsvorming op regionaal niveau plaatsvindt. Ook de zorg voor continuïteit en instroom van vrijwilligers kwam uit de scans naar voren. Hier ontwikkelt de Woonbond dan ook in 2024 een speciaal product voor, genaamd *Expeditie nieuwe vrijwilligers*.

Betaalde dienstverlening

Op het gebied van betaalde dienstverlening zijn in totaal 3.600 extra uren aan leden gerealiseerd. Hiermee blijven we 1.400 uur onder de begroting. Gezien de huidige bezetting, verhouding tussen offerte-uren en gewerkte uren en in- uitstroom van personeel was 5.000 uur niet te realiseren.

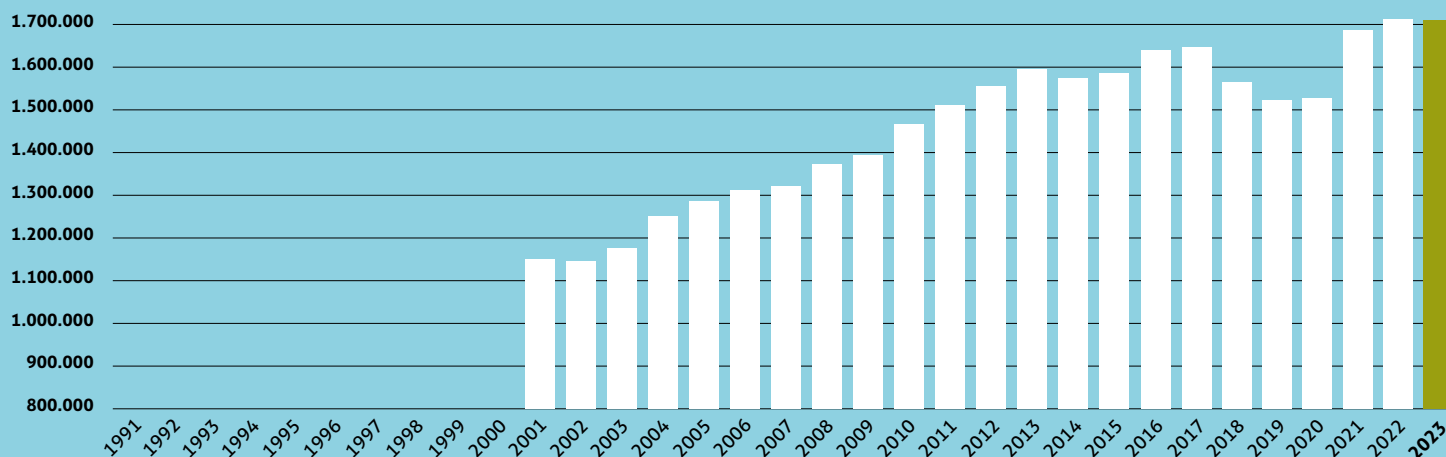
Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2023: **417**



Aantal woningen

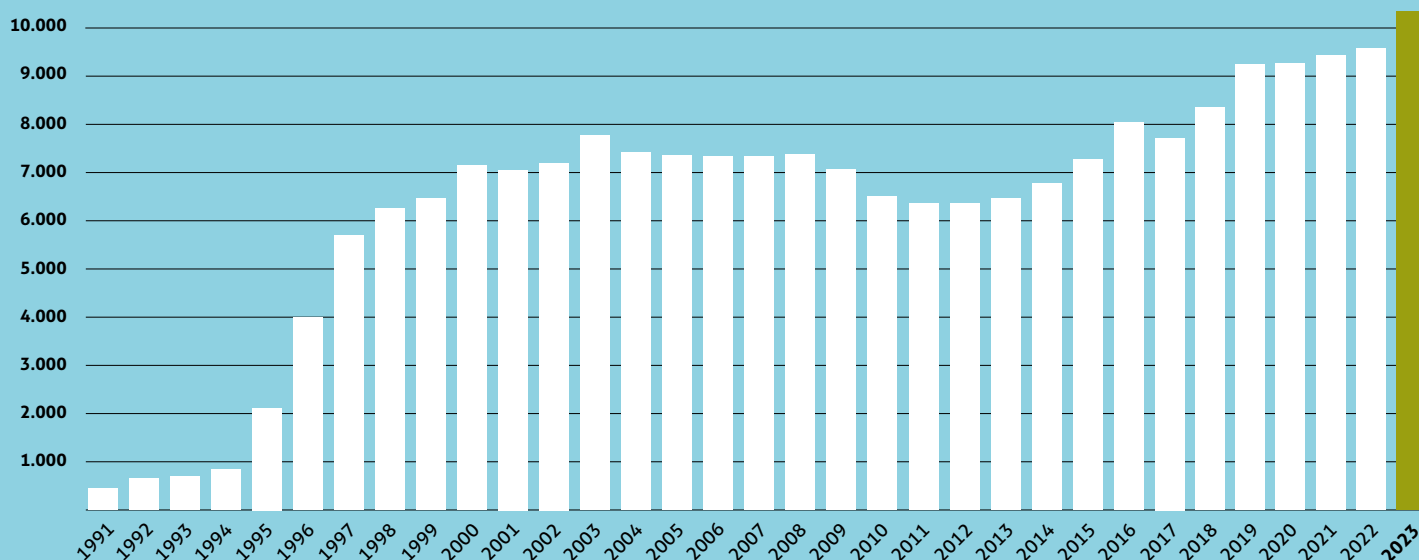
stand 31-12-2023: **1.695.057**



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 31-12-2023: **10.686**



Organisatie en samenstelling team

Met de komst van consultants voor Limburg/Brabant, Utrecht/Flevoland, Brabant/Gelderland en Brabant/Zeeland is het team compleet. Helaas vertrok de consultant voor Noord-Holland na een jaar, waardoor we 1 november weer een vacature hadden (inmiddels ingevuld). De werkzaamheden werden tijdelijk waargenomen door andere collega's.

Net als bij andere afdelingen van de Woonbond is de werving en het behoud van personeel een structureel aandachtspunt geworden. Het inwerken en productief maken van nieuwe collega's vergt tijd en inzet van de collega's die er langer werken. De sluiting van de regiokantoren heeft ertoe geleid dat vrijwel iedereen vanuit huis werkt. Ondertussen is er volop samenwerking met andere afdelingen: door onder andere werving van opdrachten, uitvoeren van de Huurderslijn, bemensen van werkgroepen en deelname aan webinars ontstaan er regelmatig dwarsverbanden.

De Huurderslijn werd ook bemand door onze consultants. De nieuwe medewerkers waren in de afgelopen periode onvoldoende ingewerkt om een volle bijdrage aan de Huurderslijn te leveren. Vanwege de vele wijzigingen in de huurverhoging was extra inzet nodig om vragen van huurders te beantwoorden, waardoor er regelmatig drie medewerkers aanwezig waren in plaats van twee.

Provinciale vergaderingen (PV)

Er vonden 39 pv-vergaderingen (fysiek en digitaal) plaats. Delegaties van de consultant/adviseurs waren aanwezig tijdens de VR-vergaderingen (Verenigingsraad) en de kaderdag.

Netwerkbijeenkomsten

De doelstelling van minimaal vier netwerkbijeenkomsten per kwartaal is behaald. Verder hielpen de consultant/adviseurs mee aan de voorbereiding (en uitvoering) van het landelijk symposium op 26 mei. Daarnaast werd in Noord-Oost in september de uitgestelde bijeenkomst over de regiodeals georganiseerd voor Overijssel en Gelderland. De bijeenkomsten voor Groningen, Drenthe en Friesland hadden al eerder plaatsgevonden. De twee regiobijeenkomsten over de regiodeals in West zijn niet doorgegaan, vanwege gebrek aan belangstelling bij de huurdersorganisaties. De bijeenkomsten in Limburg, Noord-Brabant en Zeeland waren wel succesvol.

Door het hele land zijn verder bijeenkomsten georganiseerd over de thema's woonruimteverdeling, regionale woonlastenonderzoeken en wonen en zorg. Het Huurders Kennisfestival was een mooi evenement voor alle leden, medewerkers en sympathisanten van de Woonbond.

Regionale woondeals

De manier waarop huurders zijn aangesloten bij de regionale woondeals varieert. In sommige regio's zitten huurders direct aan tafel terwijl in andere regio's de participatie verloopt via de consultant van de Woonbond. Deze consultants zijn vaak de spin in het web die ervoor zorgt dat huurders zijn aangehaakt bij de regionale processen. In Noord- en Zuid-Nederland zijn huurdersorganisaties actief betrokken bij regiodeals.

Innovatieteam

In 2023 werkte het innovatieteam aan diverse projecten, waaronder het achterbanabonnement *Huurwijzer*, de implementatie van Lasso+, en 'Woonbond aan huis'. Deze projecten worden doorontwikkeld.

Eind 2023 werken 74 lidorganisaties met Lasso, wat bijdraagt aan een goede communicatie met hun achterban, die goed georganiseerd is.

Webinars

Binnen de online programmering worden drie soorten webinars onderscheiden:

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

Met de webinars bieden we kennis aan diverse doelgroepen: bestuursleden van huurdersorganisaties (zowel in de corporatie- als de commerciële sector), bewonerscommissies en individuele huurders. Ook gemeenteraadsleden boden we een webinar aan, over de *Wet goed verhuurderschap* die gemeenten nieuwe mogelijkheden geeft op te treden tegen foute verhuurders. In 2023 zijn alle colleges voor lidorganisaties gratis binnen het lidmaatschap.

In totaal verzorgde de Woonbond 44 webinars. Gemiddeld waren er 171 inschrijvers en 105 kijkers per webinar. In totaal waren er 7.513 inschrijvingen en 4.595 kijkers, wat meer is dan in 2022 bij een vergelijkbaar aantal webinars (6.456 inschrijvingen en 4.242 deelnemers.)

Naast de online colleges werden er 24 cursussen op maat gegeven door het hele land.

Top 5 best bekeken webinars

Webinar	Aantal Kijkers	Aantal Inschrijvingen
1. Beleidswebinar: Terugblik op Prinsjesdag	248	397
2. Energiewebinar (22 maart)	276	382
3. College Huurprijs en huuraanpassingen	241	373
4. Alles over de <i>Wet goed verhuurderschap</i> voor gemeenteraadsleden	168	353
5. Energiewebinar (13 december)	163	326

E-learning

In 2023 is de Woonbond gestart met de ontwikkeling van een e-learningprogramma met tools voor bewonerscommissies. Deze instrumenten vereenvoudigen en versterken het functioneren van de bewonerscommissie en stellen hen in staat zich zelfstandig te organiseren op een manier die *Overlegwet*-proof is. Dit omvat onder meer het voeren van overleg met de verhuurder, het uitvoeren van eenvoudige draagvlakmetingen en het doen van een zelfevaluatie om te ontdekken waar bewonerscommissies zich nog verder kunnen versterken. Op deze manier kunnen ze de belangen van de bewoners van een complex of straat optimaal behartigen. In 2023 zijn er drie modules ontwikkeld die vanaf 2024 worden ingezet.

Explainer video's

De Woonbond ondersteunt huurders en woningzoekenden met diverse video's die kennis, voorbeelden, praktische tips en belangrijke informatie over wet- en regelgeving bieden. Deze video's maken deel uit van de online kennisbank van de Woonbond.

Juridische ondersteuning

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 2023 is de Huurderslijn 5.698 keer gebeld. Dat is een stijging van ruim 2% ten opzichte van 2022, toen de Huurderslijn 5.574 keer werd gebeld. In 2023 was de Huurderslijn bereikbaar tijdens de vakantieperiodes en werd er in de drukste maanden mei en

juni vanwege de huurverhoging met achtervang gedraaid, waarbij een terugbelverzoek kon worden ingediend. Er was een duidelijke piek waarneembaar in week 26, de week voor 1 juli, wanneer veel huurverhogingen ingaan en nog snel bezwaar gemaakt kan worden.

Vanuit de juridische afdeling is geïnvesteerd in het op peil houden van de (juridische) kennis, wat in 2024 zal worden voortgezet, onder andere door een-op-een intervisiegesprekken en juridische updates tijdens 'Huurderslijn-bijeenkomsten'.

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. Over de belangrijkste procedure hierover verwachten we in 2024 een eindvonnis. Wat betreft toekomstige garantstellingen hebben we geld gereserveerd voor de afwikkeling van de gluurverhoging. Het is

Top 5 onderwerpen Huurderslijn

Onderwerp
1. Onderhoud (952)
2. Huurprijs (950)
3. Huurovereenkomst (517)
4. Servicekosten (483)
5. Renovatie (428)

namelijk niet zeker dat deze procedure (volledig) pro bono afgerond kan worden. Ook houden wij rekening met het verlenen van een garantstelling voor het voeren van procedures over de oneerlijke huurverhogingsbedingen in – met name – vrije sector huurcontracten. Op dit moment is hiervoor nog geen garantstelling verleend en is er geen concrete procedure in voorbereiding.

Onderzoek

De afdeling onderzoek voerde in totaal 76 onderzoeken uit. Een groot deel hiervan waren Quickscans voor huurdersorganisaties. Daarnaast zijn er veel onderzoeken gedaan voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Ook zijn er interne onderzoeken uitgevoerd, zoals een Woonbondonderzoek onder huurdersorganisaties in het kader van het huurbeleid.

- 27 in opdracht van huurorganisaties, bewonerscommissies en woningcorporaties
- 4 ledenpeilingen (over servicekosten, de wooncrisis, dienstverlening verhuurders en migratie)
- 1 meldpunt (het energiealarm)
- 15 interne onderzoeken
- 29 Quickscans en de doorontwikkeling van de Quickscan

De meest onderzochte thema's:

- bewonersraadpleging bij sloop- en renovatietrajecten;
- woonwensenonderzoek;
- betaalbaarheid van woonlasten en verduurzaming t.b.v. lagere energiekosten;
- enquêtes t.b.v. ledenwerving (bestuursleden en actieve leden).

Bladen en boeken

Huurwijzer

Huurwijzer is in 2023 met een gebruikelijke oplage van zo'n 38.500 exemplaren verspreid onder alle persoonlijke leden van de Woonbond, de besturen van lidorganisaties, diverse woonbeleidsmakers, en de pers. Daarnaast ontvingen tussen de 19.000 en 29.000 huurders (afhankelijk van de editie) *Huurwijzer* via een *Huurwijzer*-achterbanabonnement van hun huurdersorganisatie. Eind 2023 hebben 33 lidorganisaties een *Huurwijzer*-achterbanabonnement, waarvan er 13 een PLUS-abonnement hebben, waarmee ze de *Huurwijzers* als onderdeel van hun eigen nieuwsbrief verspreiden.

Het eerste nummer van *Huurwijzer* (met een hoge oplage van 140.000 exemplaren) bevatte traditioneel alle informatie over de jaarlijkse huurprijswijziging en wordt door huurdersorganisaties grootschalig onder hun achterban verspreid. Na verzending van de eerste editie bleek een grote partij *Huurwijzers* (> 5.000 stuks) retour te komen bij de drukker en het Woonbondkantoor.

Na onderzoek constateerde de redactie dat PostNL sinds enige tijd geen briefjes meer achterlaat in de brievenbus als niemand thuis is bij het bezorgen van pakketten, maar enkel nog gebruik maakt van *Track & trace*. Als gevolg hiervan waren lidorganisaties niet op de hoogte van een gemiste bezorging, noch waar zij de pakketten af konden halen. In 2023 heeft de redactie stappen ondernomen om de *Huurwijzer* 1-pakketten in 2024 met *Track & trace* te kunnen verzenden. Ook zullen wij wederom werken met een *opt-out*-mogelijkheid.

De redactie zorgde ervoor dat *Huurwijzer* 1 in 2023 onder alle bibliotheken in Nederland werd verspreid. Het persbericht hierover werd opgenomen in meerdere lokale huis-aan-huisbladen. Een aantal bibliotheken bestelde extra exemplaren.

Inhoudelijk besteedden *Huurwijzer* in 2023, naast de jaarlijkse huurverhoging in *Huurwijzer* 1, onder andere uitgebreid aandacht aan servicekosten in *Huurwijzer* 2; de Tweede Kamerverkiezingen en zonnepanelen op huurwoningen in *Huurwijzer* 3; en verkopende beleggers, energiebesparen en ventileren in *Huurwijzer* 4.

Huurpeil

Huurpeil had in 2023 een oplage van zo'n 4.000 exemplaren en werd verspreid onder de bestuursleden van lidorganisaties, leden van de Tweede Kamer en de media. Daarnaast bereikte dit vakblad enkele tientallen professionals in de huursector en volkshuisvesting, zoals bewonersondersteuners, corporatiemedewerkers, gemeenteambtenaren en onderzoekers. Elk nummer bevatte een interview en achtergrondartikelen, net als een aantal vaste rubrieken en columns. Daarnaast bevatte ieder nummer een dossier van acht à tien pagina's over een actueel onderwerp. In nummer 1 was dat renovatie en verduurzaming, in nummer 2 zeggenschap, in nummer 3 inspiratie uit het buitenland voor georganiseerde huurders en in nummer 4 de jubilerende *Overlegwet*.

Boeken en overige publicaties

In het kader van het *Verenigingsplan* en de vernieuwing van het lidmaatschapspakket ontvangen alle lidorganisaties en hun grote onderliggende huurdersorganisaties sinds 1 januari 2023 een gratis exemplaar van nieuwe boeken per post. Zij kunnen, net als hun onderliggende bewonerscommissies met een Woonbond-account, gratis de pdf's van alle Woonbondboeken downloaden via onze webwinkel. Nieuwe jonge individuele leden (tot en met 35 jaar) ontvingen een gratis exemplaar (boek en later pdf) van *Van woningzoekende tot huurder*. Dit heeft geleid tot een lagere omzet, maar draagt bij aan de meerwaarde van het lidmaatschap.

In 2023 heeft de Woonbond de volgende publicaties uitgebracht:

- *Huurprijs en puntentelling 2023/2024* – Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het woningwaarderingstelsel. 1e druk. April 2023. Ook als E-boek.
- *Financiën van woningcorporaties* – Handleiding en tips voor huurdersorganisaties. 4e druk, geheel herzien. December 2023. Ook als E-boek.
- *Huurders organiseren, hoe doe je dat?* – Een gids voor startende bewonerscommissies en huurdersorganisaties. 1e druk. December 2023. Ook als E-boek.
- *Huurdersrecht* – 201 vragen en antwoorden over het huren van woonruimte. 8e druk, geheel herzien. December 2023. Ook als E-boek.

Sinds 2023 zijn de boeken van de Woonbond beschikbaar in openbare Bibliotheken. Bibliotheken kunnen onze boeken bestellen via NBD Biblion. Sinds het najaar hebben verschillende bibliotheken op deze manier zo'n 200 boeken (diverse titels) besteld.

Online

Website

De websites *www.woonbond.nl* en *service.woonbond.nl* registreerden in 2023 1.077.849 unieke bezoekers en 2.553.567 *page views*. In 2023 is de overstap naar een nieuwe website voltooid. Daarmee is het gelukt om ons kenniscentrum uit te bouwen, beter te etaleren en toegankelijker te maken. Rondom de jaarlijkse huurverhoging gaven we voorlichting via online artikelen, de huurverhogingscheck, model bezwaarbrieven en uitlegvideo's. Dit jaar was de voorlichting extra uitgebreid vanwege de eenmalige huurverlaging

Nieuwsbrieven

Digitale nieuwsbrieven zijn een effectief middel om de achterban gericht te bereiken. De Woonbond bereikt met nieuwsbrieven op maat een diverse achterban: actieve huurdersorganisaties in de corporatie- en commerciële huursector, maar ook individuele huurders en woningzoekenden. Er werd 137 keer een nieuwsbrief verstuurd, wat neerkwam op 247.813 e-mails, waarvan 57% werd geopend.

Sociale media

We onderhouden officiële accounts en discussiegroepen van de Woonbond op *Facebook*, *Twitter*, *Instagram* en *LinkedIn*. De zichtbaarheid op sociale media-platforms is aanzienlijk verbeterd.

Woonbond Jongeren is actief geworden op Instagram. Op deze manier kan er makkelijker gecommuniceerd worden met jongeren in een *tone of voice* die beter aansluit bij deze doelgroep.

Aantal volgers en bereikte accounts sociale media

	Instagram	Facebook	X (Twitter)
Aantal volgers (31-12-2023):	872	3.456	7.123
Groei:	136	32	-152 ^(*)
Aantal bereikte accounts			
• Gemiddelde post:	17.363	41.576	20.357
• Post met hoogste bereik:	141.234	216.015	61.805

Top 6 successen duurzaamheid

1. De Woonbond lobbyde jarenlang om huurders inzage te geven in het energielabel van hun woning. In de zomer van 2023 werd het energielabel beschikbaar gesteld via mijnoverheid.nl.
2. De Woonbond heeft de noodzaak van de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) op de agenda gezet, hielp bij de ontwikkeling ervan en heeft er bekendheid aan gegeven door huurders te informeren over hun rechten.
3. De Woonbond droeg bij aan de realisatie van een verbeterde en vernieuwde EPV 2.0. De nieuwe regels (EPV 2.0) houden rekening met de kwaliteit van de isolatie en het bouwjaar van de woning. Daarbij krijgen huurders de garantie dat de zonnepanelen op de woning ook genoeg energie opwekken.
4. Huurders hebben weinig mogelijkheden om de verduurzaming van hun woning af te dwingen, behalve het Initiatiefrecht. De weg van het Initiatiefrecht is echter geen eenvoudige weg. Huurdersorganisaties kunnen huurders helpen door de gemeente aan te spreken om hulp voor huurders te organiseren, bijvoorbeeld via een Huurteam. De Woonbond heeft hiervoor een handreiking ontwikkeld.
5. Met de campagne 'Haal energie uit je rekening' bereikte de Woonbond naar schatting zo'n 400.000 huurders. De campagne werd in stookseizoen 2023/2024 versterkt met voorlichting over ventileren in relatie tot energie besparen. Hiervoor werd ook voorlichting via Steffie.nl ontwikkeld voor mensen met een beperking.
6. De Woonbond startte in 2023 met een nieuwe dienst voor huurders: de 'Check voorstel zonnepanelen'. Huurders konden de Woonbond vragen om o.b.v. het voorstel voor zonnepanelen van de verhuurder te controleren op financiële aantrekkelijkheid voor de huurder. Deze nieuwe dienst bleek populair: de Woonbond voerde 114 checks uit.

Daarnaast zijn diverse collega's actief op sociale media. Zij posten niet alleen Woonbond-nieuws en activiteiten, maar nemen ook actief deel aan het publieke debat dat online plaatsvindt. Bijvoorbeeld in online discussies over verduurzaming, huurprijsregulering en andere voor onze achterban belangrijke onderwerpen.

Energieteam

Net als in 2022 speelde in 2023 de hoge energierekening een grote rol in het leven van huurders. Gedurende heel 2023 gold een energieprijsp plafond voor gas, stroom en warmte. Huurders met een blokaansluiting vielen buiten de boot en werden door deze prijsmaatregel niet beschermd. De Woonbond heeft de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) voor deze groep geagendeerd en een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling ervan.

In het verlengde van de hoge energierekening speelde ook de aanpak van energiearmoede een belangrijke rol in het werk van het Energieteam: zowel de kortetermijnhulp als de langetermijnoplossingen. De Woonbond neemt sinds 2023 deel aan de stuurgroep van het vierjarig project 'Energiehulp aan huurders in energiearmoede vanuit vertrouwde kring', in samenwerking met Milieu Centraal en de Stichting Nederlandse Schuld-hulproute.

Daarnaast was er in 2023 veel te doen rond energielabels. Het vertrouwen onder huurders in de juistheid van het energielabel van hun woning is laag. Excessen in de onjuistheid van energielabel worden breed uitgemeten in de media en dragen niet bij aan het vertrouwen. Omdat het energielabel voor huurders niet alleen invloed heeft op de hoogte van de huur, maar ook op het moment waarop de woning in aanmerking komt voor verduurzaming (uitfasering van EPC-labels), is het voor huurders extra belangrijk dat het label van de woning juist en te vertrouwen is. De Woonbond maakte zich hier in 2023 opnieuw hard voor.

De Woonbond werd begin 2022 – net als vele anderen – verrast door het Acantus-arrest van de Hoge Raad. Het arrest leidde in 2022 al tot rechtszaken. De Woonbond is in 2023 actief geworden om in dit dossier te komen tot duidelijkheid en rechtvaardigheid rond complexgebonden wko's.

Hoofdstuk 2

Beleid en belangen- behartiging

Door torenhoge inflatie werd het dagelijks leven flink duurder. Door inzet van de Woonbond kregen 600.000 corporatiehuurders huurverlaging. Nederland, 1 Juli 2023

Een sterke huursector

Afschaffen verhuurderheffing en Nationale Prestatieafspraken

Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft, na jarenlange lobby van de Woonbond. Dit betekent meer financiële armslag voor woningcorporaties voor betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming. Tegelijkertijd blijft de financiële last (VPB en ATAD) hoog en de maatschappelijke opgave groot.

Wet goed verhuurderschap

Op 1 juli werd de *Wet goed verhuurderschap* van kracht. De Woonbond stond aan de wieg van deze wet met een initiatiefnota. De wet geeft gemeenten instrumenten om op te treden tegen foute verhuurders in de particuliere sector. Elke gemeente moet (uiterlijk 1 januari 2024) een meldpunt hebben waar huurders fout verhuurgedrag kunnen melden. Gemeentes kunnen hiertegen optreden, met boetes of desnoods inbeslagname van een pand bij herhaalde of ernstige misdrijvingen. Ook kunnen gemeenten via een verhuurvergunning extra eisen stellen aan verhuurders, zoals het hebben en uitvoeren van een meerjarig onderhoudsplan. Om gemeenteraadsleden goed voor te bereiden op de mogelijkheden van de nieuwe wet, organiseerde de Woonbond een goedbezocht webinar voor raadsleden.

Tijdelijke huurcontracten en woonzekerheid

De Tweede Kamer stemde in 2023 in met een initiatiefwet van de PVDA en de ChristenUnie (de *Wet vaste huurcontracten*) om generieke tijdelijke contracten weer te verbieden. De Woonbond zorgde via directe lobby naar de Kamer en druk in de media dat de wet werd aangenomen en wist ernstige voorgestelde wijzigingen te voorkomen.

Nadat de Tweede Kamer instemde met de wet, dreigde de wet geen meerderheid te halen in de Eerste Kamer. Maar na contact met senatoren en druk in de media, onder andere met een opiniestuk in het *Algemeen Dagblad*, nam de Eerste Kamer het wetsvoorstel (dat op 1 juli 2024 in moet gaan) toch aan.

Vanuit Woonbond Jongeren werd actiegevoerd om ook kamerverhuur mee te nemen in de Wet vaste huurcontracten. Samen met studenten werd een brandbrief en een 'wooncrisiskwartet' aangeboden aan de Kamerleden. De Woonbondlobby om ook bij kamerverhuur generieke tijdelijke contracten te verbieden was succesvol. De Tweede Kamer nam hier een amendement op de wet voor aan.

Val kabinet en wetgeving

Na de val van het Kabinet hebben we ingezet op het niet-controversieel verklaren van belangrijke wetgeving (de *Wet betaalbare huur* en de *Wet versterking regie volkshuisvesting*). Met succes. Beide wetten bleven op de rol staan om in 2024 behandeld te worden.

Wonen en bestaanszekerheid als inzet verkiezingen

Om te zorgen dat betaalbaar wonen en een goed gereguleerde huursector een belangrijk verkiezings-thema was, publiceerden we een kiezersonderzoek waar *Trouw* uitgebreid aandacht voor had. We maakten samen met Vereniging Eigen Huis, Aedes en het Kieskompas een woonkieskompas met stellingen over huren en wonen, zodat kiezers konden zien bij welke partij ze het beste passen en partijen kleur moesten bekennen.

Met een onderzoek over de stijgende huurquote bij huurders wisten we ook veel media-aandacht te genereren voor de noodzakelijke verbetering van de financiële positie van huurders.

Woonbond Jongeren organiseerde een Politiek Jongerendebat, waar jongerenorganisaties van politieke partijen in debat gingen over oplossingen voor de wooncrisis.

Ook hebben we voorafgaand aan de verkiezingen programmacommissies geïnformeerd over onze visie en standpunten.

Volwaardige zeggenschap

Samenwerking huurdersorganisaties en corporaties

Samen met Platform 31 organiseerden we twee webinars over de samenwerking tussen huurdersorganisaties en corporaties en samenwerkingen rond de Prestatieafspraken. Dit is onderdeel van een traject van het ministerie van Binnenlandse Zaken om de samenwerking te verbeteren en de positie van de huurdersorganisaties te versterken.

Onderzoek positie huurdersorganisaties huurbeleid

Met onze onderzoeksafdeling voerden we een enquête uit onder huurdersorganisaties om te zien hoe het overleg over het huurbeleid tussen huurdersorganisaties en verhuurders verloopt. 20% van de huurdersorganisaties gaf aan dat ze te weinig invloed hebben op het huurbeleid. In de commerciële huursector is dit maar liefst 50%.

Financiering huurdersorganisaties

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de financiering van huurdersorganisaties, moet als doel om aanbevelingen te formuleren voor een betere en robuustere financieringsstructuur, zodat huurdersorganisaties hun werk beter kunnen doen. Deze resultaten zijn gedeeld met de achterban via een webinar. Het rapport is tevens gedeeld met het ministerie van Binnenlandse Zaken. Er zijn gesprekken gestart met BZK over meer professionele ondersteuning bij huurdersorganisaties. Daarnaast is met Aedes een traject opgestart om huurdersparticipatie te verstevigen.

Regionale belangenbehartiging

Belangenbehartiging leverde een bijdrage aan netwerkbijeenkomsten in vijf regio's over de invloed van landelijke en regionale afspraken op de lokale afspraken. Voor lidorganisaties en niet-lidorganisaties.

Om de positie van huurders bij de provinciale politiek duidelijk te maken, hielden we een enquête onder de huurdersorganisaties voor de Statenverkiezingen. Met de resultaten hebben we partijen duidelijk kunnen maken wat huurdersorganisaties van provincies willen qua inzet op betaalbare nieuwbouw. Ook zijn er na de verkiezingen in vijf provincies met ondersteuning van de Woonbond brieven verstuurd naar de formerende partijen.

Landelijk sociaal statuut

In 2023 voerden we gesprekken met BZK en Aedes over een landelijk sociaal statuut om de positie van huurders bij sloop of renovatie beter te borgen. Het sociaal statuut wordt naar verwachting in 2024 opgeleverd.

Betaalbare woonlasten

Normhuur in de huurtoeslag

Na stevige lobby van de Woonbond is er afgestapt van het hanteren van de normhuur in de huurtoeslag. Daarmee is voorkomen dat huurtoeslagontvangers er op achteruitgaan.

Huurverlaging

Als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken zorgden we ervoor dat corporatiehuurders met een laag inkomen (120% van het sociaal minimum) per 1 juli 2023 huurverlaging kregen. Dit gold voor 600.000 huishoudens. Het bedrag dat werd bespaard op de huurtoeslag bleef beschikbaar voor het huurtoeslagbudget, waardoor alle huurtoeslagontvangers erop vooruitgingen. Corporatiehuurders met een inkomensdaling kunnen nog tot december 2024 een aanvraag indienen voor huurverlaging.

Lagere huurstijging

De Woonbond heeft ervoor weten te zorgen dat de jaarlijkse huurverhoging in de sociale en de vrije sector niet gekoppeld was aan de jaarlijkse inflatie, maar aan de gemiddelde CAO-loonstijging. Hierdoor werd de ruimte voor maximale huurverhogingen in 2023 beperkt tot maximaal 3,1% in de sociale sector en 4,1% in de vrije sector. Voor corporaties geldt daarbovenop een huursombeperking van 2,6%, conform de Nationale Prestatieafspraken. Zonder deze wijzigingen had de huurstijging op kunnen lopen tot circa 11% in de vrije sector.

In verband met de oplopende CAO-loonstijging hebben we aan het laatste kwartaal van 2023 al aangedrongen op een lagere huursomstijging in 2024.

Voldoende huurwoningen

Uitbreiden huurprijsregulering

Na jarenlange inzet van de Woonbond wordt de huurprijsregulering eindelijk uitgebreid, tot 187 punten. Dat is de inzet van de Wet betaalbare huur. Hiermee vallen woningen tot ongeveer €1.100,- (prijspeil 2024) ook onder de huurprijsbescherming. Volgen het ministerie leidt het nieuwe wws op termijn door handhaving tot een huurverlaging bij circa 163.000 woningen. Deze worden gemiddeld €145 euro per maand goedkoper.

Wet versterking regie volkshuisvesting

De *Wet versterking regie volkshuisvesting* moet ervoor zorgen dat elke gemeente minimaal 30% sociale huur opneemt in de bouwplannen. De Woonbond heeft hier intensief voor gelobbyd. De wet moet nog worden behandeld in de Tweede Kamer.

Plan nieuwbouw

De Woonbond publiceerde een actieplan voor nieuwbouw. De maatregelen in dit plan maken speculeren met grond moeilijker, vergroten de positie van woningcorporaties en omvatten 10 miljard extra publieke investeringen in nieuwbouw. Het plan kreeg veel aandacht bij media en politiek.

Kwaliteit van wonen

Aanpakken onzuinige woningen

Corporaties zijn begonnen aan de afgesproken verduurzaming van woningen met een E-, F-, of G-label conform de Nationale Prestatieafspraken. Deze woningen moeten tot en met na 2028 duurzaam zijn gerenoveerd. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders te laten profiteren van deze verduurzaming is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

Enkelglas als gebrek

De Woonbond heeft ook in 2023 met aandacht in de media en directe lobby herhaaldelijk aandacht gevraagd voor het aanpakken van enkelglas door het erkennen als een gebrek aan de woning. Huurders kunnen dan naar de huurcommissie om huurverlaging af te dwingen, tot het gebrek is verholpen.

Sterke wijken

Leefbaarheid

Het werken aan de leefbaarheid in wijken is een gezamenlijke opgave voor bewoners en professionals in verschillende domeinen. Het versterken van deze samenwerking is het doel van een werkgroep van organisaties die landelijk actief zijn op het gebied van zorg, welzijn en wonen, waaronder ook de Woonbond.

Wonen en zorg

De Woonbond neemt deel aan de klankbordgroep woonzorgvisies van de ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Een thuis voor iedereen

Als Woonbond waren we lid van klankbordgroep 'Een thuis voor iedereen'. Binnenlandse Zaken heeft dit programma op de kaderdag gepresenteerd aan de kaderleden voordat het werd gepubliceerd. In dit programma zijn er afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Hierbij speelt ook de inzet van gemeenten om minimaal 30% sociale huur te realiseren een rol. Vanuit dit programma waren we ook betrokken bij de uitwerking van de verplichte woonzorgvisies per 1 januari 2024.

Activiteiten

- Uitgebrachte activiteiten
 - ✓ Wet Goed Verhuurderschap: lokale verspreiding
 - ✓ Bloedverwarming
- Vorige jaren onderzocht naar:
 - ✓ Rendement in de gemeenten
 - ✓ Andere wijzen van financieel
- Input leveren voor 2023-2024

Werkorganisatie en bestuur

Personele ontwikkelingen

Eind 2023 waren er 61 medewerkers in dienst (50,6 fte). Onderstaand overzicht is exclusief het inschakelen van freelancers. Het ziekteverzuim bedroeg 2,83% (exclusief zwangerschap). In 2022 was het verzuim 5,9%. Landelijk was dit respectievelijk 4,8% en 5,2% volgens het CBS.

Stagiaire

Bij de afdeling onderzoek begeleiden we een stagiaire bij haar afstudeeronderzoek naar het niet-gebruik van huurtoeslag.



Gwendy 't Zand

Studie: Sociaal Juridische Dienstverlening

Wat heb ik gedaan bij de Woonbond?

Bij de Woonbond heb ik mijn afstudeerscriptie uitgevoerd naar de redenen van het niet-gebruik van de huurtoeslag in Amsterdam.

Wat heb ik geleerd bij de Woonbond?

Ik heb vooral geleerd om kritisch naar mijn werk te kijken. Ik heb geleerd hoe ik doelgerichte en nuttige vragen kan stellen met betrekking tot mijn onderzoeksonderwerp. Daarnaast heb ik kritisch leren kijken naar mijn zinsopbouw, waardoor ik werkwoorden beter in de juiste tijd heb en het woordje 'er' niet meer zomaar in een zin stop.

Wat vond ik het leukst?

De momenten bij de Woonbond op kantoor en de momenten waarop ik feedback kreeg! Bij de Woonbond werd ik ontzettend warm ontvangen en er was altijd wel iemand om een praatje mee te maken. Iedereen stond open om mij te helpen. Ook vond ik de feedback altijd erg waardevol. Deze was erg duidelijk en stelde me in staat om daarna weer lekker aan de slag te gaan!

Salaris directie en bestuursvergoedingen

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

De heer Z. Winkels, algemeen directeur, is werkzaam geweest van 1 januari tot en met 31 december 2023 (36 uur per week). De totale beloning is €139.371. Deze inkomsten zijn inclusief vakantiegeld, eindejaarsuitkering en werkgeversbijdragen aan ziektekosten en pensioenpremie. De opslag voor sociale lasten is niet meegerekend. De wettelijke bezoldiging op jaarbasis is maximaal €223.000 per persoon.

Voor bestuursleden heeft de Woonbond naast een reiskostenvergoeding een vergoedingsregeling. In 2023 ontvingen bestuursleden per bijgewoonde vergadering €110, terwijl de voorzitter €330 per maand ontving. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal €10.532 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

Personeelsformatie 31 december (in FTE's)

Afdeling/functie	2023	2022
Directie	1,00	1,00
Staf	3,89	
– Hoofd administraties & automatisering		1,00
Belangenbehartiging	2,88	3,78
Energiebesparing	4,22	2,56
Redactie	3,05	2,39
Juridische afdeling	2,63	2,58
Communicatie	4,84	3,51
Consulent/adviseurs	10,77	8,80
Opleiding & Onderzoek	2,56	2,56
Ondersteuning	7,57	
– Ledenadministratie		0,89
– Telefonie & receptie		1,25
– Secretariaat		1,97
– Regiosecretariaat		1,03
– Automatisering		1,78
– Financiën & HR		2,67
Innovatie	1	-
Woonbond aan huis	5,2	5,05
Stagiaires	1	-
Totaal	50,61	42,82

Financieel resultaat

Maud Smits in een Woonbond-campagnevideo tegen
woekerhuren in de vrije sector. YouTube, zomer 2023

Toelichting op het resultaat

De Woonbond heeft 2023 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van €157.720, terwijl een positief resultaat van €95.000 was begroot.

Het negatieve resultaat is in grote lijnen het gevolg van minder inkomsten uit betaalde dienstverlening. In 2023 was er, net als in 2022, een hoog verloop onder het personeel, waarbij bijna 25% van de

medewerkers de Woonbond heeft verlaten (in 2022 was dit 30%). Dit heeft een impact gehad op de baten, de lasten en daarmee het resultaat.

De reservering van 2 ton is aangewend om de tegenvallende inkomsten uit betaalde dienstverlening op te vangen.

Staat van baten en lasten 2023

Baten (€)

	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Inkomsten producten / diensten	3.527.978	3.858.000	3.447.668
– Contributies	2.369.535	2.389.000	2.289.091
– Publicaties	225.447	228.000	249.035
– Betaalde dienstverlening	932.996	1.241.000	909.542
Projectsubsidie belangenbehartiging	1.024.000	1.024.000	941.600
Projectsubsidie ICT	292.492	292.000	0
Projectsubsidie energieteam	541.603	555.000	527.869
Projectsubsidie Slimmer Met Je Energie	233.162	393.000	332.995
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	352.305	289.000	44.365
Projectsubsidie kennisverrijking	300.000	300.000	0
Overige baten	19.834	10.000	7.593
Totaal baten	6.291.374	6.721.000	5.302.090

Lasten (€)

	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Personeelskosten	4.618.093	4.456.000	3.871.917
Huisvestingskosten	156.872	167.000	199.951
Bureaunkosten	268.612	282.000	299.574
Organisatiekosten	209.151	179.000	180.612
Activiteitskosten	1.208.279	1.337.000	859.032
Overige lasten	-11.913	205.000	23.180
Totaal lasten	6.449.094	6.626.000	5.434.266
EXPLOITATIERESULTAAT	-157.720	95.000	-132.176

Balans per 31-12-2023

Activa (€)

	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	179.898	18.898
Materiële vaste activa	67.198	108.145
Financiële vaste Activa	57.157	46.208
Subtotaal	304.253	173.251
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden brochures	16.042	15.914
Te factureren onderhanden werk	32.776	47.516
Debiteuren	378.841	100.601
Nog te ontvangen subsidies	519.987	379.609
Overige vorderingen en overlopende activa	261.330	216.388
Kas en banken	605.715	969.934
Subtotaal	1.814.691	1.729.962
Totaal activa	2.118.944	1.903.213

Passiva (€)

	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	534.344	692.065
Bestemmingsreserve	100.000	100.000
Subtotaal	634.344	792.065
VOORZIENINGEN		
Garantstellingen	25.828	25.501
Loopbaanbudget	85.570	68.475
Subtotaal	111.398	93.976
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	241.910	70.180
Af te dragen omzetbelasting	18.020	3.585
Loonbelasting, sociale lasten en pensioenfonds	375.815	262.526
Te betalen kosten	292.108	258.096
Vooruit ontvangen baten	445.349	422.785
Subtotaal	1.373.202	1.017.172
Totaal passiva	2.118.944	1.903.213

Toelichting op de baten

De baten zijn bijna €430.000 lager dan begroot. De inkomsten uit betaalde diensten zijn €310.000 lager dan begroot. Dit komt door personeelsverloop onder de consultant/adviseurs, evenals het feit dat zij in de praktijk een beperkter deel van hun tijd betaalde dienstverlening kunnen uitvoeren dan eerder werd aangenomen.

De contributie-inkomsten zijn bijna €20.000 lager dan begroot. Er is een groei geweest in de persoonlijke lidmaatschappen, het aantal huurders-organisaties is licht gedaald.

In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2023 1.695.057 hurende huishoudens (per 31 december 2022 waren dat er 1.713.067). Het aantal woningen is sinds 31 december 2022 afgenomen met ruim 18.000 huishoudens. Deze daling is een trendbreuk die om aandacht vraagt. Het aantal persoonlijke leden is ten opzichte van 2022 gestegen met 762 leden, waardoor de Woonbond per 31 december 2023 10.686 persoonlijke leden vertegenwoordigt.

Het ministerie van BZK heeft in 2023 zes projectsubsidies verstrekt:

- Een projectsubsidie voor landelijke belangenbehartiging huurders van €1.024.000.
- Een projectsubsidie ICT-dienstverlening van €292.492.
- Een projectsubsidie voor het energieteam ter grootte van €554.520, die voor €541.603 is gerealiseerd.
- Een projectsubsidie 'Slimmer Met Je Energie' ('Meer Meters Maken') is eind 2021 verstrekt. Deze subsidie heeft oorspronkelijk een looptijd tot en met 31 december 2023. Het subsidiebedrag hiervan is €752.750. De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens, waarbij de Woonbond penvoerder is. In 2023 is €233.162 gerealiseerd. In totaal is er tot en met 2023 €598.945 besteed, waarvan €105.637 door de Woonbond. Het restant van €153.229 dient voor 1 juli 2024 aangewend te zijn.
- Voorts verstrekte BZK een projectsubsidie regionale belangenbehartiging. Deze heeft een looptijd van 10 oktober 2022 tot en met 31 december 2025. In totaal is €1.011.108 aan subsidie toegekend. In 2023 is €352.305 gerealiseerd.
- Tot slot ontvingen we een projectsubsidie kennisverrijking van €300.000. Deze is volledig besteed.

Toelichting op de lasten

De totale lasten zijn bijna €176.000 lager dan begroot.

De personeelskosten zijn bijna €161.000 hoger dan begroot. Door personeelsverloop is met name de post *ingehuurd personeel* €58.000 hoger dan begroot. Ook de wervingskosten voor personeel zijn hoger uitgevallen.

De huisvestingskosten zijn ruim €10.000 lager dan begroot. Dit komt met name door lagere huurkosten als gevolg van het verhuren van een extra gedeelte van onze kantoorruimte aan Sincerius op de Nieuwe Achtergracht in 2023.

De bureaunkosten zijn ruim €13.000 lager dan begroot. Dit komt door afschrijvingskosten die lager zijn uitgevallen. De vernieuwing van de website is inmiddels afgerond. En de invoering van de nieuwe Odoo versie (CRM) zal in de loop van 2024 worden voltooid.

De organisatiekosten zijn €30.000 hoger uitgevallen dan begroot, vanwege extra kosten voor externe bureaus. Het gaat hier om kosten voor het opstellen van een nieuw functieloogebouw.

De activiteitenkosten zijn ten opzichte van de begroting €130.000 lager uitgevallen dan begroot. Dit komt voornamelijk door de post *projectgebonden activiteiten*, die ongeveer €97.000 lager zijn dan begroot. Hiervan zijn vooral de activiteitenkosten van het project Slimmer Met Je Energie lager geweest.

Toekomstverwachting

De doelstelling om een buffer van zes maanden personeelslasten op te bouwen blijft de komende jaren buiten bereik. De prioriteit ligt op het realiseren van een positief jaarresultaat.

Nieuw zijn de verschillende subsidiestromen in 2023. Er is een subsidie van 3 ton voor kennisverrijking aan leden, een subsidie voor ICT-software ter ondersteuning van de werkzaamheden voor leden en een meerjarensubsidie regionale belangenbehartiging. Mede dankzij deze subsidiestromen kan de Woonbond zijn ambities waarmaken door deskundig personeel aan te trekken en activiteiten voor leden uit te voeren.

Er is een innovatieteam dat zich bezighoudt met het verbeteren van de dienstverlening en het ontwikkelen en implementeren van nieuwe diensten voor leden.

Eind 2021 is gestart met de uitvoering van een nieuw verenigingsplan voor de Woonbond, een ambitieus plan waarmee we richting geven aan onze inzet de komende jaren voor huurders en woningzoekenden in Nederland.

In de Verenigingsraad van 2 december 2023 is onderstaande begroting 2024 vastgesteld.

Begroting 2024

Baten (€)

Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging	1.158.033
Subsidie regionale belangenbehartiging	359.000
Projectsubsidie Bespaar energie met de Woonbond	607.700
Projectsubsidie Slimmer Met Je Energie (*)	158.000
Subsidie ICT-pakket (software voor leden)	321.000
Subsidie kennisverrijking	393.416
Contributie	2.679.000
Publicaties	198.000
Landelijk advies	624.000
Dienst Woonbond aan huis	642.000
Op maat en webinars (O&T)	28.000
Onderzoek	194.000
Woningkwaliteit	37.000
Overige baten	10.000
Totaal	7.409.149

Lasten (€)

Personeelskosten	5.429.148
Huisvestingskosten	172.000
Bureaunkosten	293.000
Organisatiekosten	228.000
Activiteitskosten	1.134.000
Overige lasten	88.000
Totaal	7.344.148

BEGROOT EXPLOITATIERESULTAAT	65.000
-------------------------------------	---------------

* Eind 2023 is een extra subsidie voor Slimmer Met Je Energie toegekend voor 2024. Deze is niet verwerkt in deze begroting.

Bijlage

Verenigings- organen

Verenigingsraad (VR)

Groningen

Dhr. D. de Boer

Dhr. Y. de Vries

Mw. M. Haak – plaatsvervangend

Friesland

Dhr. M. Kuipers (tot oktober)

Dhr. M. van Wijk

Drenthe

Dhr. H. van Gellecom

Dhr. J. Emmens

Overijssel

Dhr. J. Besselink

Gelderland

Dhr. W. Benard

Dhr. T. Menke

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.M. Speksnijder

Dhr. C. Vink

Zeeland

Dhr. S. de Fouw

Noord-Brabant (west)

-

Noord-Brabant (oost)

Dhr. F.A. Fens

Dhr. J. Rovers (vanaf juni)

Limburg

Dhr. F. Tiggelman (tot november)

Namens persoonlijke leden

Dhr. T. van den Berg

Mw. M. Broerse

Dhr. S. van der Werf – plaatsvervangend

Provinciale Vergaderingen

Groningen

-

Friesland

Dhr. F. de Bruin, voorzitter

Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

Gelderland

Dhr. J.G. Heinink, voorzitter

Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

Flevoland

Dhr. H. Koelman, voorzitter (tot februari)

Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter

Zuid-Holland

Dhr. P.A. Huster (vanaf juni)

Zeeland

Dhr. F. Spierings, voorzitter

Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter

Noord-Brabant (oost)

Dhr. H. Gernand, voorzitter

Limburg

Dhr. G. Pouwels (tot september)

Dhr. F. Tiggelman – tijdelijk
plaatsvervangend (vanaf november)

Persoonlijke Ledenvergadering

F. Surink

Mw. H. Bosch – plaatsvervangend
voorzitter (vanaf november)

Bestuur

Mw. M. Scali, bestuursvoorzitter

Dhr. G. van Bortel, bestuurslid

Dhr. F. de Bruin, penningmeester
(vanaf juli)

Dhr. D. Colon, penningmeester (tot april)

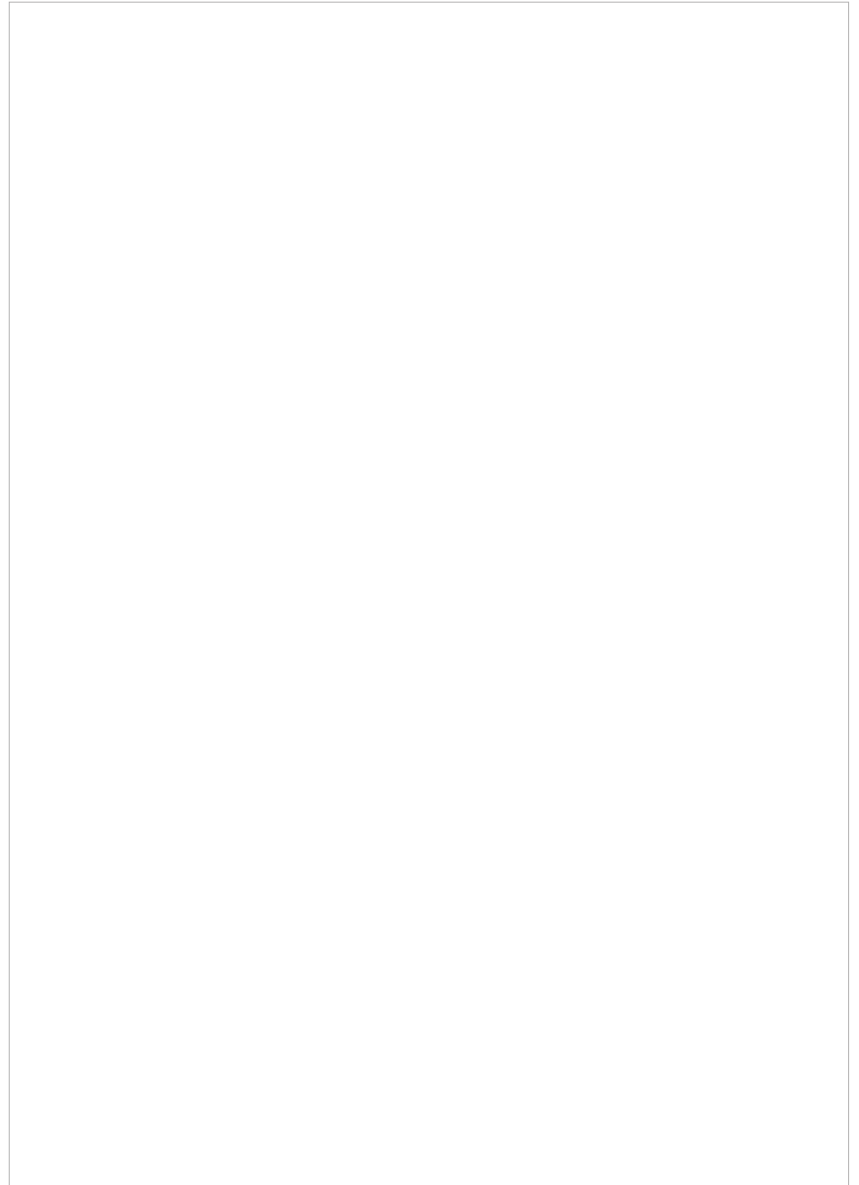
Mw. B. Cramer, bestuurslid

Mw. A. Nijeboer, bestuurslid

Dhr. A. El Johari, bestuurslid

Dhr. W. Kools, bestuurslid

Controleverklaring



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.



Colofon

Jaarverslag 2023
Vereniging Nederlandse Woonbond

uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
www.woonbond.nl

samenstelling

Marcel Trip

eindredactie

Mariëlle van Veen
René Jongeneelen

productie

René Jongeneelen

beeld

Laura Siliquini (omslag, 2)
Aybeniz Öner (8)
Robin Utrecht (16)

drukwerk

Drukwerkdeal.nl

© Mei 2024, 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.

Financieel jaarverslag 2023

Woonbond

Kenmerk 24.106

Kenmerk en goedkeuring 2^e concept

Vastgesteld door het bestuur op xxxx 2024.

Goedgekeurd door de Verenigingsraad op xxxx 2024.

Uitgever

Woonbond

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

020-551 77 00

info@woonbond.nl

www.woonbond.nl

auteursrechten

Alle rechten voorbehouden

Financieel jaarverslag 2023

Woonbond

Inhoud

1 Algemeen 5

- 1.1 *Activiteiten van de Woonbond* 5
- 1.2 *Samenstelling bestuur* 5

2 Bestuursverslag 6

- 2.1 *Algemeen* 6
- 2.2 *Resultaat* 6
- 2.3 *Toekomstverwachtingen* 8

3 Balans per 31-12-2023 8

4 Staat van baten en lasten 2023 10

- 4.1 *Exploitatiesaldo 2023* 10
- 4.2 *Resultaatbestemming 2023* 10

5 Grondslagen van waardering 102

- 5.1 *Waarderingsgrondslagen* 12

6 Toelichting op balans per 31-12-2023 12

- 6.1 *Immateriële vaste activa* 12
- 6.2 *Materiële vaste activa* 12
- 6.3 *Financiële vaste activa* 12
- 6.4 *Onderhanden werk (OHW)* 13
- 6.5 *Debiteuren* 13
- 6.6 *Nog te ontvangen subsidies* 13
- 6.7 *Overige vorderingen en overlopende activa* 114

6.8 *Kas en banken* 154

6.9 *Eigen Vermogen* 15

6.10 *Algemene reserve* 155

6.11 *Bestemmingsreserve* 155

6.12 *Voorziening garantstellingen (juridisch fonds)* 15

6.13 *Voorziening loopbaanbudget* 155

6.14 *Af te dragen omzetbelasting* 15

6.15 *Kortlopende schulden* 16

6.16 *Te betalen kosten* 16

6.17 *Vooruit ontvangen baten* 16

6.18 *Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen* 17

6.19 *Verzekeringen* 17

7 Toelichting op baten en lasten 2023 188

7.1 *Inkomsten producten en diensten* 188

7.2 *Subsidies 2023* 120

7.3 *Overige baten* 21

7.4 *Personeelskosten* 21

7.5 *Huisvestingskosten* 23

7.6 *Bureaunkosten* 24

7.7 *Organisatiekosten* 25

7.8 *Activiteitenkosten* 25

7.9 *Overige lasten* 26

8 Wet normering topinkomens 26

9 Bijlage 268

Projectsubsidie belangenbehartiging huurders + toelichting besteding 288
Controleverklaring pagina 29 en Handtekeningoverzicht bestuur 30

1 Algemeen

De Nederlandse Woonbond (hierna te noemen Woonbond) is de stem van hurend en woningzoekend Nederland.

De Woonbond zet zich als belangenbehartiger in voor voldoende, goede en betaalbare woningen, leefbare buurten en een sterke positie van woningzoekenden, huurders en hun organisaties.

Via onze huurdersorganisaties en 10.686 individuele leden zijn er bijna 1,7 miljoen hurende huishoudens bij ons aangesloten. Sluiten huurders(organisaties) zich aan bij de Woonbond, dan profiteren ze van onze expertise en diensten.

Denk bij diensten die onder de contributie vallen aan zaken zoals training, de huurderslijn, bemiddeling, adviezen en de Woonbondtijdschriften. Ook bieden we betaalde diensten, zoals opleidingen, trainingen op maat, grotere adviestrajecten en onderzoeken. Hiermee helpen we de huurders(organisaties) om goed voorbereid het gesprek aan te gaan met bijvoorbeeld woningcorporaties en gemeenten en op te komen voor de belangen van hun huurders.

1.1 Activiteiten van de Woonbond

De Woonbond heeft ingevolge artikel 2 van de statuten ten doel:

- a. het bevorderen van wonen als sociaal grondrecht;
- b. het behartigen van en het opkomen voor de belangen van huurders, woningzoekenden en bewoners van woningen in een beheersvorm tussen huur en koop in het algemeen en van haar leden in het bijzonder;
- c. het bevorderen dat huurders en woningzoekenden lage woonlasten met een goede woningkwaliteit kunnen verkrijgen;
- d. het bevorderen van een sterke organisatieopbouw van de huurders en woningzoekenden op lokaal, regionaal en landelijk niveau;
- e. het bundelen van huurders en woningzoekenden en hun organisaties in één landelijke organisatie;
- f. het al dan niet tegen betaling verlenen van diensten aan de huurders en woningzoekenden of hun organisatie door middel van ondersteuning, scholing en voorlichting;

- g. het voeren van juridische procedures voor huurders en/of woningzoekenden, zo nodig in het kader van een collectieve actie in de zin van artikel 3:305a Burgerlijk Wetboek;
- h. het ontwikkelen en stimuleren van vernieuwingen in de volkshuisvesting ten bate van huurders en woningzoekenden;
- i. het bevorderen dat huurders en woningzoekenden op plaatselijk niveau op een goede manier hun belangen kunnen behartigen;
- j. het bevorderen dat huurders, woningzoekenden en hun organisaties faciliteiten en middelen hiertoe kunnen verwerven; het doen van alles wat met het vorenstaande verband houdt en/of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de meest ruime zin.

De Woonbond is bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam ingeschreven onder nummer 40537128.

1.2 Bestuur

Het bestuur bestaat uit tenminste drie en ten hoogste zeven personen. Het aantal bestuursleden wordt door de Verenigingsraad vastgesteld. Het bestuur komt minstens zesmaal per jaar bijeen. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging.

Naast een vergoeding voor reiskosten heeft de Woonbond voor zijn bestuursleden een vergoedingsregeling. In 2023 ontvingen bestuursleden per bijgewoonde vergadering € 110 en de voorzitter € 330 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal € 10.340 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd (in 2022 € 11.420).

Het bestuur was in 2023 als volgt samengesteld:

M.A. Scali, voorzitter

D.W. Colon, penningmeester (tot 1 april 2023)

F. de Bruin, penningmeester (vanaf 1 juli 2023)

A.D. Nijeboer

B.I.C. Cramer

G.A. van Bortel

A. el Johari

W.M.A. Kools

2 Bestuursverslag

2.1 Algemeen

Sinds 2021 is er een meerjaren verenigingsplan 'De stem van hurend Nederland'. Dit is een ambitieus plan dat door de vereniging is ontwikkeld. De Woonbond wil onverminderd van waarde zijn voor haar achterban van huurders en woningzoekenden in de lobby. Tegelijkertijd werkt de Woonbond aan de versterking van de huurdersorganisaties.

Doelen in het verenigingsplan geven aan op welke thema's we resultaten willen halen, wat voor vereniging we willen zijn en welke voorwaarden nodig zijn om dat waar te maken.

De medewerkers zijn onderverdeeld in teams. Ieder team werkt met een werkplan met activiteiten en doelstellingen. Periodiek worden de (financiële) resultaten gemonitord en besproken en daar waar nodig bijgesteld. Subsidieverstrekkers worden tussentijds geïnformeerd en jaarlijks vindt verantwoording plaats via een inhoudelijk- en financieel jaarverslag en een verklaring.

De Woonbond heeft 2023 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van € 157.720. Begroot was een positief resultaat van € 95.000. Het negatieve resultaat is in grote lijnen het gevolg van minder inkomsten uit betaalde dienstverlening. In 2023 was er net als in 2022 een hoog verloop onder het personeel. Bijna 25% van de medewerkers heeft de Woonbond verlaten (In 2022: 30%). Dit heeft een impact gehad op de baten, de lasten en daarmee het resultaat.

De reservering van 2 ton is aangewend om de tegenvallende inkomsten uit betaalde dienstverlening op te vangen.

Het resultaat is onttrokken aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen komt hiermee op € 634.344. Het eigen vermogen bestaat uit € 534.344 algemene reserve en € 100.000 bestemmingsreserve voor campagnes.

De doelstelling om een buffer van zes maanden personeelskosten op te bouwen, is ver uit beeld geraakt. Deze had voor 2023 ruim € 2.400.000 moeten zijn. De situatie krijgt in 2024 bestuurlijke aandacht.

Het personele verloop was hoog in 2023. Zo zijn in 2023 13 medewerkers vertrokken of met (vroegtijdig) pensioen gegaan. Dit had gevolgen voor de omzet en de personeelskosten. Nieuwe medewerkers zijn aangetrokken en ingewerkt. Eind 2023 is nog een aantal vacatures vacant.

Innovatie heeft een flinke stap voorwaarts gemaakt. Digitalisering is niet meer weg te denken. Steeds meer werk gaat online. Intern is er een nieuwe website gerealiseerd. Daarnaast wordt er hard gewerkt aan een nieuwe versie van Odoo (CRM). Dit biedt voor 2024 nieuwe mogelijkheden voor medewerkers en leden. Met een aantal leveranciers zijn (langlopende) contracten aangegaan. Voor leden zijn er nieuwe diensten. De dienst Woonbond aan huis is voor ondersteuning van lidorganisaties; medewerkers in dienst bij de Woonbond die werkzaam zijn bij huurdersorganisaties. In 2023 heeft de ondersteuning ICT-software voor leden verder vorm gekregen.

Het resultaat is in hoofdlijnen toegelicht. Elders in het verslag zijn afwijkingen ten opzichte van de begroting nader toegelicht onder de desbetreffende rubrieken.

2.2 Resultaat

Baten

De baten zijn bijna € 430.000 lager dan begroot.

De inkomsten uit betaalde diensten zijn € 310.000 lager dan begroot. Dit door personeelsverloop onder de consultants en adviseurs en ook doordat adviseurs/consultanten in de praktijk een beperkter gedeelte van hun tijd betaalde dienstverlening kunnen uitvoeren dan eerder werd aangenomen.

De contributie-inkomsten zijn bijna € 20.000 lager dan begroot. Er is een groei geweest in de persoonlijke lidmaatschappen, het aantal huurdersorganisaties is licht gestegen (van 407 naar 417).

In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2023 1.695.057 hurende huishoudens (per 31 december 2022 waren dat er 1.713.067). Het aantal woningen is sinds 31 december 2022 afgenomen met ruim 18.000 huishoudens. Deze daling is een trendbreuk die om aandacht vraagt.

Het aantal persoonlijke leden is ten opzichte van 2022 gestegen met 762 leden; per 31 december 2023 vertegenwoordigt de Woonbond 10.686 persoonlijke leden.

De inkomsten uit publicaties zijn redelijk gelijk aan de begroting en in lijn met 2022.

Het ministerie van BZK heeft in 2023 zes projectsubsidies verstrekt, zie hieronder:

1. Een projectsubsidie landelijke belangenbehartiging huurders van € 1.024.000. De subsidie is volledig aangewend.
2. Een projectsubsidie ICT-dienstverlening voor 292.492, eveneens volledig aangewend.
3. Een projectsubsidie voor het energieteam ter grootte van € 554.520. De subsidie is voor € 541.603 aangewend.
4. Een projectsubsidie Slimmer Met Je Energie (Meer Meters Maken) is eind 2021 verstrekt. Deze subsidie heeft oorspronkelijk een looptijd tot en met 31 december 2023. Het subsidiebedrag hiervan is € 752.750. De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens, waarbij Woonbond penvoerder is. In 2023 is € 233.162 gerealiseerd. In totaal is er tot en met 2023 € 598.945 besteed, waarvan € 105.637 door de Woonbond. Het restant van € 153.229 dient voor 1 juli 2024 aangewend te zijn.
5. Een projectsubsidie regionale belangenbehartiging. Deze heeft een looptijd van 10 oktober 2022 t/m 31 december 2025. In totaal is € 1.011.108 aan subsidie toegekend. In 2023 is € 352.305 gerealiseerd.

6. Een projectsubsidie kennisverrijking van € 300.000. Deze is volledig aangewend.

Bij de overige baten is een donatie geweest van € 15.000 van een huurdersorganisatie.

Lasten

De totale lasten zijn bijna € 176.000 lager dan begroot.

De personeelskosten zijn bijna € 161.000 hoger dan begroot. Door personeelsverloop is met name de post ingehuurd personeel € 58.000 hoger dan begroot. Ook de post wervingskosten personeel is hoger uitgevallen.

De huisvestingskosten zijn ruim € 10.000 lager dan begroot. Dit komt met name door de huurkosten die lager zijn doordat in 2023 een extra gedeelte van de kantoorruimte van de Nieuwe Achtergracht wordt verhuurd aan Sincerius.

De bureaunkosten zijn ruim € 13.000 lager dan begroot. Dit komt door de afschrijvingskosten die lager zijn uitgevallen. De vernieuwing van de website is inmiddels gereed en de invoering van de nieuwe Odoo versie (CRM) wordt in de loop van 2024 afgerond.

De organisatiekosten zijn € 30.000 hoger uitgevallen dan begroot, dit wordt veroorzaakt door extra kosten van externe bureaus. Het gaat om kosten voor het opstellen van een nieuw functieloongebouw.

De activiteitenkosten zijn ten opzichte van de begroting € 130.000 lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt door de post projectgebonden activiteiten die ongeveer € 97.000 lager uitgevallen is dan begroot. Hiervan zijn vooral de activiteitenkosten van het project Slimmer Met Je Energie lager geweest.

Beoordeling

De Woonbond is het boekjaar geëindigd met een negatief resultaat van € 157.720.

Het ministerie van BZK heeft de Woonbond verzocht om in 2023 de helft van de totale projectsubsidie landelijke belangenbehartiging huurders, te weten 3.793 uur, te besteden aan vier thema's. In totaal is 4.336 uur aan deze thema's besteed.

2.3 Toekomstverwachtingen

De doelstelling om een buffer van zes maanden personeelslasten op te bouwen, is de komende jaren geen zicht op. De prioriteit ligt op het realiseren van een positief jaarresultaat.

Nieuw zijn de verschillende subsidiestromen in 2023. Er is een subsidie van 3 ton voor kennisverrijking aan leden, een subsidie voor ICT-software ter ondersteuning van de werkzaamheden voor leden en een meerjarensubsidie regionale belangenbehartiging. Mede door deze subsidiestromen kan de Woonbond zijn ambities waarmaken door het aantrekken van deskundig personeel en het uitvoeren van activiteiten voor leden. Er is een innovatieteam dat zich bezighoudt met het verbeteren van de dienstverlening en het ontwikkelen en implementeren van nieuwe diensten voor leden.

Eind 2021 is gestart met de uitvoering van een nieuw verenigingsplan voor de Woonbond. Een ambitieus plan waarmee we richting geven aan onze inzet de komende jaren voor hurend en woningzoekend Nederland.

De kwaliteit van de dienstverlening blijft een continu aandachtspunt, met als doel ledenwinst door leden te behouden en te werven.

Zo heeft in 2023 het nieuwe ICT-dienstverleningspakket voor leden, het computerprogramma Lasso, verder vorm gekregen. Hierin zijn voor huurdersorganisaties diverse toepassingen op administratief gebied mogelijk.

De begroting 2024 (goedgekeurd door de VR) laat een positief resultaat zien van € 65.000, zie hieronder. 2024 wordt wederom een jaar van ontwikkelingen en vernieuwingen. In 2024 is een reservering begroot van € 100.000 voor transitie-, personele- en onvoorziene kosten.

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

diversiteit van de Woonbond. Dit is op basis van subsidies niet mogelijk, omdat daar geen onbestede middelen tegenover mogen staan. De tegenvallende adviesinkomsten lijken ook geen soelaas te bieden.

In de Verenigingsraad van 2 december 2023 is onderstaande begroting 2024 vastgesteld:

Baten €		Lasten €	
Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging	1.158.033	Personeelskosten	5.429.148
Subsidie regionale belangenbehartiging	359.000	Huisvestingskosten	172.000
Projectsubsidie Bespaar energie met de Woonbond	607.700	Bureaunkosten	293.000
Projectsubsidie Slimmer Met Je Energie	158.000	Organisatiekosten	228.000
Subsidie ICT-pakket (software voor leden)	321.000	Activiteitskosten	1.134.000
Subsidie kennisverrijking	393.416	Overige lasten	88.000
Contributie	2.679.000		
Publicaties	198.000		
Betaalde dienstverlening			
Landelijk advies	624.000		
Dienst Woonbond aan huis	642.000		
Op maat en webinars (O&T)	28.000		
Onderzoek	194.000		
Woningkwaliteit	37.000		
Overige baten	10.000		
Totale Baten	7.409.149	Totale Lasten	7.344.148

Het begrote exploitatieresultaat is € 65.000 positief.

Eind 2023 is een extra subsidie voor Slimmer Met Je Energie toegekend voor 2024. Deze is niet verwerkt in bovenstaande begroting.

3 Balans per 31-12-2023

ACTIVA €	31-dec-23		31-dec-22	
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (6.1)*	179.898		18.898	
Materiële vaste activa (6.2)	67.198		108.145	
Financiële vaste Activa (6.3)	57.157		46.208	
Subtotaal		304.253		173.251
Vlottende activa				
Voorraden brochures	16.042		15.914	
Te factureren onderhanden werk (6.4)	32.776		47.516	
Debiteuren (6.5)	378.841		100.601	
Nog te ontvangen subsidies (6.6)	519.987		379.609	
Overige vorderingen en overlopende activa** (6.7)	261.330		216.388	
Kas en banken (6.8)	605.715		969.934	
Subtotaal		1.814.691		1.729.962
Totaal		2.118.944		1.903.213

*nummerv verwijzing naar toelichting verder in de jaarrekening.

**In de post overlopende activa is een bedrag opgenomen van vooruitbetaling van licentiekosten Odoo. Hiervan heeft een bedrag van € 57.000 een looptijd langer dan een jaar.

PASSIVA €	31-dec-23		31-dec-22	
Eigen Vermogen				
Algemene reserve (6.10)	534.344		692.065	
Bestemmingsreserve (6.11)	100.000		100.000	
Subtotaal		634.344		792.065
Voorzieningen				
Voorziening garantstellingen (6.12)	25.828		25.501	
Voorziening loopbaanbudget (6.13)	85.570		68.475	
Subtotaal		111.398		93.976
Kortlopende schulden				
Crediteuren	241.910		70.180	
Af te dragen omzetbelasting (6.14)	18.020		3.585	
Loonbelasting, sociale lasten en pensioenfonds (6.15)	375.815		262.526	
Te betalen kosten (6.16)	292.108		258.096	
Vooruit ontvangen baten (6.17)	445.349		422.785	
Subtotaal		1.373.202		1.017.172
Totaal		2.118.944		1.903.213

4 Staat van baten en lasten 2023

BATEN €	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Inkomsten producten/diensten (7.1)	3.527.978	3.858.000	3.447.668
- <i>Contributies</i>	2.369.535	2.389.000	2.289.091
- <i>Publicaties</i>	225.447	228.000	249.035
- <i>Betaalde dienstverlening</i>	932.996	1.241.000	909.542
Projectsubsidie belangenbehartiging (7.2)	1.024.000	1.024.000	941.600
Projectsubsidie ICT	292.492	292.000	0
Projectsubsidie energie-team	541.603	555.000	527.869
Projectsubsidie Slimmer Met Je Energie	233.162	393.000	332.995
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	352.305	289.000	44.365
Projectsubsidie kennisverrijking	300.000	300.000	0
Overige baten (7.4)	19.834	10.000	7.593
Totaal baten	6.291.374	6.721.000	5.302.090
Lasten €	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Personeelskosten (7.5)	4.618.093	4.456.000	3.871.917
Huisvestingskosten (7.6)	156.872	167.000	199.951
Bureaunkosten (7.7)	268.612	282.000	299.574
Organisatiekosten (7.8)	209.151	179.000	180.612
Activiteitenkosten (7.9)	1.208.279	1.337.000	859.032
Overige lasten (7.10)	-11.913	205.000	23.180
Totaal lasten	6.449.094	6.626.000	5.434.266
Exploitatieresultaat	-157.720	95.000	-132.176

4.1 Exploitatiesaldo 2023

Het saldo van de baten en lasten 2023 bedraagt € 157.720 negatief (2022: € 132.176 negatief). Dit bedrag is als volgt verwerkt:

	€
Eigen Vermogen per 1 januari 2023	792.064
Resultaat 2023	-157.720
Eigen Vermogen per 31 december 2023	634.344

4.2 Resultaatbestemming 2023

Het saldo van de baten en lasten 2023 bedraagt € 157.720 negatief. Begroot was € 95.000 positief. Het resultaat is onttrokken aan de algemene reserve. Hiermee komt deze uit op € 534.344. Daarnaast is er een bestemmingsreserve van € 100.000. Samen vormen zij het eigen vermogen van € 634.344.

De baten zijn bijna € 430.000 lager en de lasten zijn bijna € 177.000 lager dan begroot. Dit veroorzaakt een verschil van € 253.000 ten opzichte van de begroting. In grote lijnen verklaart het verschil zich als volgt.

Onderstaand de posten die ongunstiger zijn uitgevallen.

€ 308.000	Minder inkomsten uit betaalde dienstverlening.
€ 20.000	Minder ledeninkomsten als gevolg van een stabiliseerde groei van het aantal huurdersorganisaties.
€ 162.000	Meer personeelskosten voor het grootste gedeelte als gevolg van de hoger dan verwachte stijging in de CAO lonen in 2023, hoge kosten werving- en selectiekosten en meeruren van bestaand personeel.
€ 30.000	Meer organisatiekosten door met name niet begrote extra kosten van externe bureaus.
€ 58.000	Meer reis - en verblijfskosten verantwoord onder de activiteitenkosten.

De volgende posten zijn gunstiger uitgevallen dan begroot.

€ 14.000	De activiteitenkosten zijn, na aftrek van de reis- en verblijfskosten vermeld onder het punt onder aan bladzijde 10, € 187.000 lager uitgevallen dan begroot. Deze kosten werken voor hetzelfde bedrag door in de verantwoording van de baten van de energieprojecten. Deze zijn € 173.000 lager. Per saldo blijft een positief verschil van € 14.000 op de activiteitenkosten.
€ 63.000	Op de projectsubsidie regionale belangenbehartiging zijn meer uren geschreven dan begroot.
€ 10.000	Minder huisvestingskosten mede als gevolg van onderverhuur van een deel van de (kantoor)ruimte op Nieuwe Achtergracht 17.
€ 13.000	Minder bureaunkosten door lagere afschrijvingskosten van ICT in het boekjaar 2023.
€ 10.000	Meer overige baten voornamelijk door een donatie van € 15.000 van een huurdersorganisatie.
€ 217.000	Minder overige lasten op deze plaats verantwoord dan begroot. De voorziening was met name bedoeld voor kosten personele mutaties.

Bovengenoemde posten verklaren het negatieve verschil van € 253.000 tussen het begrote en het werkelijke resultaat.

5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

5.1 Waarderingsgrondslagen

Bij de opstelling van het financieel jaarverslag zijn specifiek de richtlijnen voor de jaarverslaggeving C1 kleine organisaties zonder winststreven en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) gevolgd.

De toegepaste waarderingsgrondslagen zijn uiteengezet bij de toelichting op de afzonderlijke balanshoofden; voor zover niets is vermeld, geschiedt de waardering tegen geharmoniseerde kostprijzen. De voorraad brochures is tegen drukkosten per eenheid product gewaardeerd.

Het resultaat in de staat van baten en lasten wordt bepaald als het verschil tussen de op het boekjaar betrekking hebbende subsidies, vermeerderd met de eigen inkomsten en de lasten over het boekjaar. De baten uit eigen inkomsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. De lasten worden verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben en zijn gewaardeerd tegen historische kosten. Indien geen verband met enig jaar bestaat wordt uitgegaan van de begroting dan wel de bestuursbesluiten. Verliezen worden genomen zodra zij voorzienbaar zijn.

De subsidies zijn verantwoord voor de aan het boekjaar toe te rekenen bedragen. Investerings met een waarde van minder dan € 1.000 worden niet geactiveerd maar direct ten laste van de exploitatierekening gebracht.

6 Toelichting op balans per 31-12-2023

6.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreffen investeringen in de nieuwe website en in de bouw van een nieuwe versie van het CRM-pakket Odoo. Ze zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde. Op het moment van ingebruikname worden deze investeringen verminderd met lineair berekende afschrijvingen hierover op basis van de geschatte economische levensduur. De gehanteerde afschrijvingspercentage is drie jaar (36 maanden).

Immateriële vaste activa

€	Nieuwe website	Nieuwe Odoo	Totaal
Aanschafwaarde	18.898	0	18.898
Cumulatieve afschrijvingen	0	0	0
Boekwaarde per 1 jan 2023	0	0	18.898

Mutaties			
Investeringen boekjaar	31.429	130.969	162.398
Afschrijvingen	1.398	0	-1.398
Totaal mutaties	30.031	130.969	161.000

Aanschafwaarde	50.327	130.969	181.296
Cumulatieve afschrijvingen	1.398	0	-1.398
Boekwaarde per 31 dec 2023	48.929	130.969	179.898

De website is per 1 december 2023 in gebruik genomen. Vanaf die datum vinden de afschrijvingen plaats. De nieuwe versie van Odoo wordt naar verwachting medio 2024 in gebruik genomen.

6.2 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met lineair berekende afschrijvingen hierover op basis van de geschatte economische levensduur. De gehanteerde afschrijvingspercentages zijn:

Verbouwing:	5 jaar
Inventaris:	5 jaar
ICT-software:	3 jaar
ICT-hardware:	3 jaar

Investeringen die in de loop van het boekjaar plaatsvinden, worden maandelijks afgeschreven.

Materiële vaste activa	€	Verbouwing	Inventaris/Overige	Automatisering	Totaal
Aanschafwaarde		136.348	50.011	622.852	828.109
Cumulatieve afschrijvingen		-135.323	-39.679	-526.064	-701.066
Boekwaarde per 1 jan 2023		1.025	10.332	96.788	127.043

Mutaties					
Investeringen boekjaar	0	14.726	5.717		20.443
Desinvestering aanschafwaarde	0	0	0		0
Afschrijvingen	-1.025	-5.153	-55.212		-61.390
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0		0
Totaal mutaties	-1.025	9.574	-49.495		-40.946

Aanschafwaarde	136.348	64.737	647.467	848.552
Cumulatieve afschrijvingen	-136.348	-44.832	-581.276	-762.456
Boekwaarde per 31 dec 2023	0	19.905	47.293	67.198

Desinvesteringen zijn zaken die zijn vervangen, verwijderd of contractaanpassingen, zoals kantoormeubilair en hard- en software.

6.2 Financiële vaste activa

Het saldo financiële vaste activa per 31 december 2023 bedraagt € 57.157. Dit betreft effecten (belegging in aandelen bij ASN Bank) ter waarde van € 57.157. De waarde is € 11.000 hoger ten opzichte van 31 december 2022. Beleggingen zijn gewaardeerd volgens de koers per 31 december 2023 en bieden geen garantie voor de toekomst.

6.4 Onderhanden werk (OHW)

Het onderhanden werk is gewaardeerd tegen de geoffreerde tarieven. Per 31 december 2023 is het saldo OHW € 32.776. De post kan als volgt worden gespecificeerd:

€	2023	2022
Lopende projecten	44.498	53.633
Projecten (vooruit gefactureerd)	-11.722	-6.117
Stand per 31 december	32.776	47.516

Projecten met een negatief saldo onderhanden werk betreft opdrachten waarbij voorafgaand aan de opdracht bijvoorbeeld 50% betaald moet worden als voorschot, terwijl er nog geen of nauwelijks uren op zijn gerealiseerd. Dit zijn projecten vooruit gefactureerd en verklaart het negatieve bedrag.

6.5 Debiteuren

De vorderingen uit hoofde van de eigen inkomsten zijn opgenomen tegen de nominale waarde. Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

€	2023	2022
Debiteuren	421.252	115.601
Voorziening dubieuze debiteuren	-42.411	-15.000
Stand per 31 december	378.841	100.601

Als voorziening dubieuze debiteuren is een bedrag van € 42.411 opgenomen. Deze bestaat uit een aantal posten:

- Contributie 2023 van een huurdersorganisatie die in 2023 had opgezegd, het gaat om een bedrag van €12.411.
- Een huurdersorganisatie heeft aangegeven niet alle facturen goed te kunnen plaatsen door wisselende bestuurssamenstellingen. Het gaat om een bedrag van € 22.000, waarvan het gedeeltelijk onzeker is of dit bedrag wordt ontvangen, de kostenpost wordt ingeschat op € 11.000.
- Bij de persoonlijke leden zijn ook een aantal wanbetalers. Het is onduidelijk of ze nog lid zijn. Het risico hiervan wordt ingeschat op € 4.000 die nog afgeboekt moet worden.
- Een algemene voorziening dubieuze debiteuren van € 15.000.

Het saldo van de debiteuren is eind 2023 ten opzichte van 2022 aanzienlijk hoger. Een groot gedeelte van de facturatie heeft om personele redenen vlak voor het einde van het kalenderjaar plaatsgevonden. Dit betreft Woonbond aan huis facturen voor een bedrag van € 35.000 waarvan de facturatie in 2022 nog vooraf plaatsvond en een aantal doorbelastingen aan derde partijen voor de subsidieprojecten kennisverrijking en het e-team voor in totaal € 50.000. Hier was eind 2022 geen sprake van.

Zowel onderhanden werk als debiteuren brengen een (betalings)risico met zich mee.

6.6 Nog te ontvangen subsidies

€	2023	2022
Te ontvangen subsidie belangenbehartiging inclusief ICT	263.341	188.320
Te ontvangen subsidie regionale belangenbehartiging	98.659	
Nog te ontvangen subsidie kennisverrijking	60.000	
Subsidie e-team	97.987	191.289
Stand per 31 december	519.987	379.609

6.1 Nog te ontvangen subsidies

In de loop van het eerste halfjaar van 2024 worden de vaststellingsverzoeken ingediend bij het ministerie voor de diverse subsidies om te zorgen dat het restant van de subsidies aan ons wordt overgemaakt.

6.7 Overige vorderingen en overlopende activa

€	2023	2022
Vooruitbetaalde verzekeringen	18.388	114.087
Vooruitbetaalde abonnementen software (Odoo)	93.072	11.912
Vooruitbetaalde huur (éénmalig)	14.814	15.002
Gestorte waarborgsommen (huur kantoren)	1.942	1.942
Overige (zie toelichting)	133.114	73.445
Stand per 31 december	261.330	216.388

6.6.1 Vooruitbetaalde verzekeringen

Eind 2022 zijn alle verzekeringen voor het boekjaar 2023 geïncasseerd. Dit verklaart het bedrag op de balans eind 2022. Voor het boekjaar 2024 is de verzuimverzekering ter grootte van € 108.000 niet vooraf geïncasseerd. Hierdoor is de post vooruitbetaalde verzekeringen einde boekjaar 2023 lager uitgevallen.

6.6.2 Vooruitbetaalde abonnementen

In april 2023 is het software abonnement voor het CRM-pakket Odoo voor 4 jaar vooruit gefactureerd. Het gaat om een bedrag van ruim € 97.000. Van dit bedrag staat ultimo 2023 ruim € 81.000 op de balans, waarvan een bedrag van € 57.000 een looptijd heeft langer dan 1 jaar.

6.6.3 Overige

Onder de post overige staan een aantal posten:

- Een vordering van € 60.899 voor nog te ontvangen bedragen van de samenwerkingspartner Slimmer Met Je Energie: Quintens.
- Nog te factureren achterbanabonnementen voor een bedrag van € 32.146.
- Overige nog te factureren doorbelastingen/opbrengsten die betrekking hebben op het boekjaar 2023: € 9.191
- Vooruitbetaalde plaatsingskosten voor vacatures, looptijd tot en met juli 2024 voor een bedrag van € 13.905.
- Overige vooruitbetalingen inclusief nog te ontvangen bedragen: € 16.973.

6.8 Kas en banken

Het saldo kas en banken per 31 december is € 605.715. Hiervan staat een bedrag van bijna € 448.000 op spaarrekeningen (exclusief beleggingen). Deze bedragen zijn vrij beschikbaar. De Woonbond maakt geen gebruik van derivaten.

Ten opzichte van eind 2022 is het saldo lager. Dit door het boekverlies in 2023, door de investeringen in software en door het toegenomen saldo van vorderingen van subsidies op het ministerie van BZK.

De liquiditeitspositie wordt maandelijks gemonitord en besproken met directie, auditcommissie en bestuur.

6.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

€	2023	2022
Stand per 1 januari	792.064	924.240
Resultaatbestemming	-157.720	-132.176
Stand per 31 december	634.344	792.064

De doelstelling, om een buffer van zes maanden personeelskosten op te bouwen, is niet gerealiseerd. Voor 2023 is de gewenste buffer ruim € 2.400.000 (peildatum 31 december 2023). Het eigen vermogen per 31 december is € 634.344. Het tekort op de buffer is hiermee afgerond ruim € 1,7 miljoen.

6.10 Algemene reserve

De algemene reserve per 31 december 2023 is € 534.344 (eigen vermogen van € 634.344 minus € 100.000 bestemmingsreserve).

- Algemene reserve per 1 januari 2023 € 692.064
- Onttrekking vanuit resultaat 2023 € 157.720-
- Totaal algemene reserve per 31 december 2023 € 534.344

6.11 Bestemmingsreserve

Per 31 december 2023 is er een bestemmingsreserve van € 100.000 voor campagnes. De bestemmingsreserve kan als volgt worden weergegeven:

€	2023	2022
Stand per 1 januari	100.000	100.000
Toegevoegd	15.000	0
Onttrokken in 2023	-15.000	0
Stand per 31 december	100.000	100.000

6.12 Voorziening garantstellingen (Juridisch Fonds)

Leden van de Woonbond kunnen ten behoeve van juridische procedures een financiële garantstelling aanvragen. Gelijktijdig met het afgeven van de garantstelling, wordt een bedrag van dezelfde omvang gereserveerd. De kosten van advisering door juristen en de uitbetaling van garantstellingen worden ten laste gebracht van deze voorziening. De hoogte van de voorziening per ultimo boekjaar wordt bepaald door de uitstaande garantstellingen per balansdatum en een inschatting voor kosten nog lopende dossiers uit 2023.

€	2023	2022
Stand per 1 januari	25.500	24.674
Af: onttrekkingen lopend jaar	-18.672	-8.320
Saldo	6.828	16.354
Bij: dotatie 31/12	19.000	9.147
Voorziening per 31 december	25.828	25.501

6.13 Voorziening Loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget per 31 december 2023 is € 85.570.

Vanuit de CAO is er een loopbaanbudget voor de medewerkers voor individuele duurzame inzetbaarheid. De opbouw is gereserveerd en moet besteed worden binnen vijf jaar.

6.14 Af te dragen omzetbelasting

De btw-plicht op een beperkt aantal activiteiten voortkomend uit de projectsubsidies kan hoger uitvallen, dan verantwoord. Het gaat om werkzaamheden verricht voor onze lidorganisaties waar de facturatie aan een gelieerde partij plaatsvindt. Het eventuele risico wordt als laag ingeschat en derhalve is daarvoor geen voorziening getroffen.

In 2023 is voor investeringen in software gebruik gemaakt van een Belgische leverancier. Hiervoor wordt verlegde btw afgedragen hetgeen ook het hogere bedrag einde 2023 op de balans verklaart.

6.15 Kortlopende schulden

6.14.1 Loonbelasting, premieheffing, pensioenfonds en omzetbelasting

€	2023	2022
Af te dragen loonheffing, en sociale lasten	273.770	218.131
Af te dragen pensioenpremies	102.045	44.395
Af te dragen omzetbelasting	18.020	3.585
Te betalen per 31 december	393.835	266.111

Het saldo einde 2023 voor pensioenpremies betreft de maanden november en december, waar het einde 2022 nog alleen december betrof.

6.16 Te betalen kosten

€	2023	2022
Afrekening reiskosten en salarisbetalingen	10.429	19.548
Kosten accountant	27.291	16.700
Reservering verlofuren	210.548	105.406
Diverse nog te betalen bedragen	43.840	23.831
Te betalen kosten per 31 december	292.108	164.408

De reservering van vakantie- en meeruren is in 2023 verdubbeld ten opzichte van 2022. Belangrijkste redenen hiervoor zijn onderbezetting in het personeel door niet-ingevulde vacatures en ook nieuw personeel dat extra uren heeft opgebouwd.

De post diverse nog te betalen bedragen betreft werkzaamheden die in 2023 zijn uitgevoerd, maar waarvan de facturen in 2024 worden uitgereikt.

6.17 Vooruit ontvangen baten

€	2023	2022
Vooruit gefactureerde contributie persoonlijke leden	221.041	237.621
Vooruit ontvangen subsidie Slimmer Met Je Energie	40.369	123.097
Vooruit ontvangen subsidie SMJE 2024-2025	32.014	
Vooruit ontvangen subsidie energie-team 2024	151.925	
Vooruit ontvangen subsidie regionale belangenbehartiging		62.067
Te betalen per 31 december	445.349	422.785

Het saldo vooruit ontvangen ledeninkomsten per einde boekjaar daalt. Dit wordt veroorzaakt doordat facturatie vooraf gedurende het jaar plaatsvindt en niet meer één keer per jaar voorafgaand aan het kalenderjaar.

Eind 2023 is de subsidie regionale belangenbehartiging opgenomen onder de post nog te ontvangen subsidie.

6.18 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

De meerjarige verplichtingen die voortkomen uit huurovereenkomsten voor de drie kantoorlocaties bedragen als volgt: kantoor Amsterdam heeft een vijfjarige huurovereenkomst met een opzegtermijn van een jaar voorafgaand aan einde overeenkomst.

Flex locatie Zwolle hanteert een opzegtermijn van twee maanden ingaande per 1 januari van ieder jaar. Flex locatie Den Bosch hanteert een opzegtermijn van één maand

De Woonbond had in 2023 drie (flex)kantoren:

1. Amsterdam. Er is een overeenkomst aangegaan voor de duur van vijf jaar t/m 31 december 2023. Daarna vindt verlenging van 5 jaar plaats. Opzegtermijn is 12 maanden. De huurlasten zijn € 138.000 per jaar.
2. Den Bosch. Een flexwerkplek met een opzegtermijn van 1 maand. De huurlasten zijn € 2.300 per jaar.
3. Zwolle. Er is een overeenkomst aangegaan, met een opzegtermijn van drie maanden. Vanaf 1 januari 2023 zijn de overeenkomst en de huurlasten aangepast op basis van twee naar één kantoor. De huurlasten zijn € 3.600 per jaar.

Daarnaast heeft de Woonbond de volgende (meerjaren) overeenkomsten met leveranciers:

- Arbodienst.
- Hosting voor website en Odoo (CRM).
- Konica Minolta voor kopieerapparaten. Per 1 februari 2023 een overeenkomst van drie jaar voor twee apparaten.
- Securex. Voor de verwerking van de salarissen.
- Odoo een licentieovereenkomst voor 4 jaar vanaf medio april 2023 tot en met medio april 2027.

6.19 Verzekeringen

De Woonbond heeft de volgende verzekeringen afgesloten:

1. Voor ziektekosten met een jaarpremie van € 109.000 op basis van loonsom en verzuimhistorie (boekjaar 2023).
Meeverzekerd is 20% werkgeverslast. Het eigen risico is 13 weken per ziektegeval. In het eerste jaar vindt 100% uitkering plaats en in het tweede jaar 70%.
2. Voor bedrijfsapparatuur € 2.600.
3. Voor aansprakelijkheid bedrijven € 4.700.
4. Voor aansprakelijkheid bestuur € 1.600.
5. Voor Inventaris- goederen € 2.900.
6. Voor eigen risicodragerschap € 9.000.

Alle verzekeringen zijn jaarlijks opzegbaar vóór 1 december.

7 Toelichting op baten en lasten 2023

7.1 Inkomsten producten en diensten

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Contributies	2.369.535	2.389.000	2.289.091
Publicaties	225.447	228.000	249.035
Betaalde dienstverlening	544.447	921.000	659.542
Dienst Woonbond aan huis	388.549	320.000	250.000
Totaal	3.527.978	3.858.000	3.447.668

De inkomsten uit producten en diensten zijn per saldo ruim € 330.000 lager dan begroot. Ten opzichte van 2022 zijn de inkomsten uit producten en diensten ruim € 80.000 hoger.

De inkomsten uit persoonlijke leden zijn in lijn met de begroting gestegen (groei-doelstelling 5%). Het aantal huurdersorganisaties is gestabiliseerd terwijl hier een groei-doelstelling van 1% is. Dit vertaalt zich in circa € 20.000 minder inkomsten uit contributies ten opzichte van de begroting.

De inkomsten uit betaalde diensten zijn lager wegens personeelsverloop, met name onder de consultants en adviseurs. En mogelijk ook als gevolg van te hoog inschatten van de mogelijkheden tot het laten uitvoeren van betaalde dienstverlening.

Ten opzichte van de exploitatie 2022 zijn de inkomsten uit betaalde dienstverlening met ongeveer € 115.000 afgenomen. Dit is exclusief de dienst Woonbond aan huis. Hiervan is de exploitatie in 2023 ten opzichte van 2022 met ruim € 138.000 toegenomen.

7.1.1 Contributies

In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2023 1.695.057 hurende huishoudens (per 31 december 2022 waren dat er 1.713.067). Ten

opzichte van 31 december 2022 is dit een afname van ruim 18.000 huishoudens. Dit is een krimp van 1%.

Het aantal persoonlijke leden is ten opzichte van 2022 gestegen met 762 leden; per 31 december 2023 vertegenwoordigt de Woonbond 10.686 persoonlijke leden.

Tabel aantal leden en hurende huishoudens per 31 december 2020 t/m 2023.

	2023	2022	2021	2020
Hurende huishoudens via huurdersorganisaties	1.695.057	1.713.067	1.686.777	1.600.184
Huurdersorganisaties	417	407	441	452
Persoonlijke leden	10.686	9.924	9.415	9.237

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Contributies			
Organisaties	1.979.762	2.009.000	1.953.312
Persoonlijke leden	389.773	380.000	335.729
Totaal	2.289.091	2.389.000	2.289.041

7.1.2 Publicaties

De inkomsten uit publicaties bestaat uit abonnementen en verkoop boekjes. Daarnaast achterbanabonnementen op bladen en losse verkoop van de bladen Huurwijzer en Huurpeil. De inkomsten zijn in lijn met de begroting 2023. Wel is er een daling van € 24.000 ten opzichte van vorig jaar door minder verkoop boekjes.

7.1.3 Betaalde dienstverlening

De betaalde diensten bestaan uit, zie tabel hieronder. Bedragen zijn afgerond.

€	Realisatie 23	Begroot 23	Realisatie 22
Advisering	419.945	595.000	419.500
Woningkwaliteit en energiebesparing	-4.988	60.000	40.500
Onderzoek	85.473	170.000	100.500
Opleiding en training (O&T)	19.870	72.000	59.500
Doorbelaste kosten onderzoek en O&T	24.147	24.000	11.218
Stap vooruit projecten via FWA	0	0	28.324
Woonbond aan huis	388.549	320.000	250.000
Totaal	932.996	1.241.000	909.542

De inkomsten uit betaalde diensten zijn ruim € 536.000 lager dan begroot. Dit door personeelsverloop onder de consultants en adviseurs en ook doordat de te behalen omzet van de betaalde dienstverlening rooskleurig is ingeschat. Woonbond aan huis heeft in 2023 € 388.549 betaalde dienstverlening gegenereerd.

7.1.3.1 Advisering

De inkomsten uit advisering zijn lager dan begroot wegens personeelsverloop. Vier consultants en/of adviseurs hebben in 2023 de Woonbond verlaten. Daar zijn nieuwe medewerkers voor aangenomen. Naast inwerktijd blijkt het enige tijd in beslag te nemen voordat de adviseurs/consultanten betaalde opdrachten weten te verkrijgen.

7.1.3.2 Woningkwaliteit

In 2023 zijn geen inkomsten geweest uit de adviesdienst woningkwaliteit. Er is in 2023 een terugbetaling van omzet geweest, waardoor het resultaat zelfs negatief is. Aan het begin van 2023 was hiervoor ook geen consultant/adviseur in dienst. Medio 2023 is een nieuwe medewerker aangetrokken die deze werkzaamheden samen met zijn werkzaamheden voor het energie team verricht. Prioriteit is gegeven aan de werkzaamheden voor energie met als gevolg dat er nog geen dienstverlening is geweest voor woningkwaliteit.

7.1.3.3 Onderzoek

Ook de afdeling Onderzoek heeft minder omzet gerealiseerd dan begroot. Het blijkt in de praktijk moeilijk om de van tevoren bedachte omzeldoelen te halen.

7.1.3.4 Opleiding & training (O&T)

De inkomsten O&T bestaan uit op-maat en online trainingen. Op-maat zijn de fysieke trainingen en online zijn de digitale trainingen, zoals webinars en trainingen via Teams of Zoom. In 2023 is de scholing op maat weer opgepakt. Echter de omzet hiervan is met € 19.870 lager dan begroot (€ 72.000).

Omdat een aantal van de activiteiten van O&T plaatsvinden onder de kennisverrijking subsidie plaatsvinden en omdat een aantal trainingsactiviteiten voor leden sinds 2023 gratis aangeboden worden is deze afdeling in transitie.

7.1.3.5 Woonbond aan huis dienst

Sinds 2021 heeft de Woonbond een extra dienst voor lidorganisaties. Huurdersorganisaties die behoefte hebben aan permanente ondersteuning voor onder andere secretariële diensten kunnen, via de Woonbond, een medewerker inhuren. Streven is dat deze betaalde dienst budget neutraal is. De inkomsten staan onder de betaalde diensten en de uitgaven onder personeelskosten. Eind 2023 zijn acht medewerkers geplaatst bij huurdersorganisaties. Dit is hetzelfde aantal als eind 2022.

7.2 Subsidies 2023

De Minister van Volkshuisvesting sprak in 2022 over het in ere herstellen van de volkshuisvesting. In datzelfde jaar heeft de Woonbond bij BZK aangeklopt om ook de tijdens jaren van de verhuurdersheffing gekrompen subsidies aan te passen aan de huidige ambities.

In 2023 heeft een uitbreiding van het aantal subsidies van BZK plaatsgevonden. Op het gebied van doorontwikkeling van huurdersorganisaties via ICT-software zijn extra middelen beschikbaar gekomen. Daarnaast heeft er een uitbreiding plaatsgevonden via een subsidie voor kennisverrijking. Tenslotte is met BZK afgesproken dat de subsidies weer geïndexeerd worden.

7.2.1 Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging inclusief ICT

Het ministerie van BZK heeft op 3 oktober 2023 de beschikking verstrekt voor het boekjaar 2023 op basis van een goedgekeurd werkplan. Dit is totaal **€ 1.316.438**. Dit betreft het werkplan inclusief ICT-diensten.

De versterkte subsidie is voor 80% uitbetaald. Het resterende bedrag van € 263.287 wordt betaald na definitieve vaststelling van de subsidie 2023 (begin juli 2024).

Het ministerie van BZK heeft de Woonbond verzocht in 2023 om voor de projectsubsidie bedrag van € 1.023.946 de helft van het aantal uur (7.585) te besteden uren aan onderstaande vier thema's:

1. Betaalbare woonlasten
2. Voldoende huurwoningen
3. Volwaardige zeggenschap huurders
4. Sterkere wijken

Daarnaast heeft het ministerie de Woonbond verzocht om voor een bedrag van € 292.492 minimaal 894 uur te besteden voor activiteiten voor het Introductieplan digitale infrastructuur ICT en aanschaf ICT-software.

In de bijlage van de jaarrekening is de verantwoording opgenomen.

7.2.2 Projectsubsidie werkplan Energieteam

Het ministerie van BZK heeft op 23 november 2022 de beschikking verstrekt voor het e-team voor het boekjaar 2023 op basis van een goedgekeurd werkplan. Het bedrag van de subsidie is in totaal **€ 554.520**. Van het bedrag is 80% is € 443.616 van de bijdrage uitbetaald. Het resterende bedrag wordt betaald na definitieve vaststelling van de subsidie 2023 (begin juli 2024).

In 2023 is € 541.603 besteed en verantwoord, dit is € 12.917 minder dan verstrekt. Deze onderbesteding is veroorzaakt doordat in het begin van 2023 een energiemedewerker is weggegaan en pas in de loop van 2023 twee nieuwe energiemedewerkers zijn aangesteld.

7.2.3 Projectsubsidie Slimmer Met Je Energie

Het ministerie van BZK heeft op 6 december 2021 de beschikking verstrekt voor het meerjarenprojectplan 'Slimmer met Je Energie' (voorheen 'Meer Meters Maken'. Het project is eind 2021 gestart en loopt volgens dat plan tot en met 31 december 2023.

De activiteiten, zoals genoemd in het projectplan, worden samen met een derde partij (Quintens) uitgevoerd, waarbij Woonbond penvoerder is. De totale subsidie is € 752.750, waarvan het aandeel Woonbond € 147.142 van het totaal is. De Woonbond voert een deel uit en Quintens voert een deel uit.

In 2023 is € 233.162 besteed en verantwoord. Mede door een btw-vrijval is dit aanzienlijk lager dan begroot. Eind 2023 is een bedrag ontvangen van € 671.328 aan voorschotten.

Eind 2023 is in totaal een bedrag verantwoord van € 598.945 waardoor een bedrag van € 153.229 nog besteed kan worden.

Er is afgesproken met ministerie van BZK dat besteding van dit bedrag in het eerste halfjaar van 2024 mag plaatsvinden.

Het ministerie van BZK heeft op 13 december 2023 de subsidieverlening voor de periode juli 2024 tot en met december 2025 verlengd voor een bedrag van € 256.107.

7.2.4 Projectsubsidie regionale belangenbehartiging

Het ministerie van BZK heeft op 29 november 2022 een beschikking verstrekt voor regionale belangenbehartiging op basis van een goedgekeurd projectplan. Er is een totaalbedrag van € 1.011.108 toegekend voor de periode vanaf 10 oktober 2022 t/m 31 december 2025.

80% wordt als voorschot in vier termijnen betaald. Het resterende deel volgt na definitieve vaststelling van de subsidie (begin juli 2026).

In 2022 is € 44.365 aan subsidie verantwoord. In 2023 zijn ruim 2.600 uren gerealiseerd tegen een tarief van € 135. Het gaat om een bedrag van € 352.305.

Eind 2023 is er van het ministerie een bedrag van € 298.010 aan voorschotten ontvangen, waar € 396.670 is besteed.

In totaal kan er voor 2024 en 2025 nog € 614.438 worden besteed.

7.2.5 Projectsubsidie kennisverrijking

Op 29 november 2022 is een subsidie verstrekt van € 300.000 op basis van een projectplan kennisprogramma 2023. In het werkplan kennisverrijking staat onder meer een huurdersfestival vermeld. Daarnaast is er ruimte voor online cursussen en jongeren.

Deze subsidie is volledig aangewend. Eind 2023 hebben wij 80% van het subsidiebedrag ontvangen. Het restant van € 60.000 volgt na goedkeuring van de subsidieaanvraag 2023 (begin juli 2024).

7.3 Overige baten

De overige baten betreffen inkomsten uit vacatiegelden en een huurdersorganisatie die een donatie heeft verstrekt voor € 15.000.

7.4 Personeelskosten

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Loonkosten	3.706.056	3.709.000	3.598.355
Loonkosten WB aan huis	362.673	286.000	0
Ingehuurd personeel	249.923	192.000	175.594
Woonwerkverkeervergoeding	13.571	9.000	6.677
Wervingskosten	53.451	25.000	40.950
Opleidingskosten	54.758	30.000	20.987
Loopbaanbudget	40.919	45.000	13.970
Salarisadministratie	14.380	12.000	15.114
Woonbonddagen	14.380	18.000	13.317
Ondernemingsraad	0	5.000	0
Arbodienst	15.274	17.000	10.533
Ziektewetverzekering	122.069	98.000	82.356
Kantinekosten	4.600	5.000	5.493
Overige personeelslasten	11.245	5.000	1.108
Subtotaal	4.662.529	4.456.000	3.984.454
Af:			
Ziekengeld	-23.118	0	-112.537
Ziekengeld WB a huis	-21.318	0	
Totaal	4.618.093	4.456.000	3.871.917

De personeelskosten zijn ruim € 162.000 hoger dan begroot. Hierna wordt dat per (afwijkende) post toegelicht.

7.4.1 Loonkosten

	Exploitatie	Begroting	Exploitatie
€	2023	2023	2022
Lonen	3.243.246	0	2.854.596
Sociale lasten	527.365	0	459.309
Pensioenlasten	298.118	0	284.450
Totaal	4.068.729	3.995.000	3.598.355

De loonkosten, de grootste post aan de lastenkant, zijn bijna € 74.000 hoger dan begroot. Dit verklaart zich als volgt:

- Door onderbezetting aan personeel heeft een aantal personeelsleden extra uren gewerkt.
- In de begroting was niet rekening gehouden met een CAO-stijging van 7% per 1 juli 2023, hier was slechts 4% voor begroot.

Eind 2023 waren er 61 medewerkers in dienst met een fulltime formatie van 50,6 eenheden. Dit is inclusief acht Woonbond aan huis medewerkers.

Eind 2022 waren er 53 medewerkers in dienst en was de fulltime formatie 44,8. Het aantal fte is gegroeid met 5,8 t.o.v. 2022.

Er was een hoog personeelsverloop in 2023. 13 medewerkers (8,7 fte) hebben de Woonbond verlaten, waaronder twee consultants/adviseurs.

Het ziekteverzuim in 2023 is ten opzichte van 2022 gedaald naar 2,8% (in 2022 5,9%).

7.4.2 Ingehuurd personeel

De kosten inhuur personeel zijn bijna € 58.000 hoger dan begroot, voornamelijk door extra inhuur als gevolg van niet-ingevulde vacatures.

Ingehuurd personeel betreft:

- Inhuur van twee adviseurs voor de uitvoering van betaald advies.
- Inhuur van secretariële ondersteuning door niet opvullen van vacature.
- (beperkte) inhuur van een ZZP'er voor ICT-zaken.
- Inhuur ondersteuning bij juridische zaken (vragen huurderslijn).

7.4.3 Woonwerkverkeervergoeding

De kosten woonwerk verkeer betreft declaraties van woonwerk verkeer. Begin 2023 is besloten een vaste reiskostenvergoeding toe te kennen aan medewerkers die binnen een straal van tien kilometer van hun werk wonen. Hierdoor zijn de werkelijke kosten woonwerk verkeer in 2023 (€ 13.571) hoger uitgevallen dan begroot (€ 9.000).

7.4.4 Wervingskosten

Door het hoge personeelsverloop zijn er in 2023 beduidend meer kosten gemaakt voor werving van personeel (€ 53.451) dan begroot (€ 25.000).

7.4.5 Opleidingskosten

De opleidingskosten zijn in 2023 €54.758 terwijl er € 30.000 was begroot. Een aantal nieuwe medewerkers heeft cursussen gevolgd om ingewerkt te raken. Ook waren er een aantal collectieve trainingen.

7.4.6 Loopbaanbudget

Vanuit de CAO is er een loopbaanbudget voor alle medewerkers voor duurzame inzetbaarheid. Per maand wordt 1,5% van het brutoloon opgebouwd. Het budget moet binnen vijf jaar worden besteed. De kosten voor het loopbaanbudget zijn in 2023 lager dan begroot wegens personeelsverloop. Een deel van het vertrekkend personeel heeft hun loopbaanbudget niet of deels besteed.

7.4.7 Salarisadministratie

De kosten van de salarisadministratie hangen samen met verdere digitalisering. Zo kan iedere medewerker online declareren en zijn persoonlijke en loongegevens online inzien.

7.4.8 Woonbonddagen

In juni 2023 heeft de Woonbond 2-daagse plaatsgevonden en daarnaast worden de kosten van de jaarafsluiting in december hier verantwoord.

7.4.9 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft in 2023 geen kosten gemaakt voor opleiding en/of extern advies.

7.4.10 Ziekteverzekering in relatie tot de uitkering

De Woonbond heeft een ziekteverzekering en een eigen risicodragerschap Ziektewet/WGA, zie verzekeringen.

Ten opzichte van 2022 zijn de kosten toegenomen als gevolg van CAO-indexaties en het toegenomen aantal fte personeel. Tegenover deze uitgaven staan ook uitkeringen ziektewet. In 2023 ruim € 44.000.

7.4.11 Overige personeelskosten

De overige personeelskosten zijn voornamelijk uitgaven geweest volgens de lief- en leedregeling. Daarnaast zijn er VVV-bonnen verstrekt aan alle personeelsleden aan einde van het jaar. Ook zijn er in 2023 kosten geweest voor uitjes voor vertrekkende personeelsleden.

7.4.12 Pensioenregeling Pensioenfonds voor Zorg en Welzijn (PfZW)

De Woonbond is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds PfZW. De pensioenregeling is naar haar aard een toegezegd-pensioenregeling. De Vereniging heeft in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstpremies. Er is per balansdatum geen informatie beschikbaar omtrent een eventueel overschot of tekort in het fonds dat van invloed is op in de toekomst door de Woonbond te betalen premies.

7.5 Huisvestingskosten

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Huur	96.491	111.000	108.816
Afschrijving verbouwing	1.025	2.000	2.051
Servicekosten, energie en water	21.907	22.000	49.817
Verzekeringen	5.294	5.000	5.208
OZB/Reinigingskosten	4.545	4.000	4.327
Schoonmaakkosten	19.851	19.000	19.537
Kleine inventaris	4.322	1.000	4.560
Onderhoud gebouwen	3.437	2.000	5.635
Totaal	156.872	167.000	199.951

De huisvestingskosten zijn ruim € 10.000 lager dan begroot. Dit doordat extra kantoorruimte in 2023 aan Sincerius is verhuurd.

In 2022 waren de energiekosten door de stijgende tarieven € 15.000 hoger uitgevallen dan begroot. In 2023 liggen deze lager wordt een deel van de servicekosten verrekend met Sincerius. Hierdoor zijn de servicekosten in lijn met de begroting uitgevallen.

7.6 Bureaukosten

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Telefoonkosten	42.142	38.000	40.820
Internetkosten	15.095	11.000	21.850
Portokosten	21.212	25.000	19.477
Kopieerkosten	7.819	10.000	9.855
Drukwerk	1.597	1.000	593
Kantoomateriaal	4.880	3.000	4.402
Informatievoorziening	21.456	10.000	11.178
Contracten ICT-leveranciers	69.068	77.000	81.978
Nieuw en onderhoud apparatuur/klein materiaal	23.579	18.000	0
Afschrijvingskosten	61.764	89.000	109.421
Totaal	268.612	282.000	299.574

De bureaunkosten zijn ruim € 13.000 lager dan begroot. De post afschrijvingskosten is € 27.000 lager uitgevallen doordat de ingebruikname van de nieuwe website en het nieuwe Odoo-pakket (CRM) zijn uitgesteld.

7.6.1 Telefoonkosten

De telefoonkosten zijn hoger uitgevallen dan begroot.

7.6.2 Internetkosten

De internetkosten zijn lager uitgevallen dan in 2022. Deels heeft dit te maken met het feit dat de kosten thuiswerken wel hier waren begroot maar verantwoord zijn in de personeelskosten.

7.6.3 ICT-onderhoudscontracten/klein materiaal

Deze post is onder te verdelen in twee hoofdrubrieken:

1. Abonnementen met ICT-leveranciers, zoals het hosten van de web- en Odoo-server.
2. Onderhoud en aanschaf klein materiaal zoals laptops, beeldschermen e.d. Voorzieningen zodat medewerkers optimaal op kantoor en vanuit huis kunnen werken.

7.6.4 Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten zijn in 2023 € 27.000 lager uitgevallen dan begroot. Er zijn twee software investeringen gaande. Deze worden later afgerond dan gepland. De afronding van de vernieuwing van de website heeft in november 2023 plaatsgevonden. De nieuwe versie van Odoo (CRM) wordt naar verwachting pas in het derde kwartaal 2024 in gebruik genomen. De afschrijvingskosten die in 2023 op het resultaat drukken betreffen de afgeronde investeringen van de voorgaande drie jaar. Gevolg hiervan is een verschuiving in afschrijvingskosten naar 2024.

Odoo is een all-in one pakket waaruit Woonbond nagenoeg alle bedrijfsprocessen voert zoals de leden- en financiële administratie, de MIJN omgeving voor leden, de webwinkel, de deelnemers registratie voor bijeenkomsten e.d. Naar verwachting wordt begin 2025 ook de project- en urenregistratie aan toegevoegd.

7.7 Organisatiekosten

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Provinciale vergaderingen	26.681	26.000	28.031
Verenigingsraad	33.061	22.000	28.512
Bestuurskosten	20.863	28.000	19.031
Externe Bureaus	54.585	30.000	46.980
Lidmaatschappen/representatie	19.759	24.000	18.028
Verzekeringen	8.322	10.000	7.067
Accountant	45.880	40.000	32.466
Jaarverslag-Werkplan	0	2.000	497
Totaal	209.151	179.000	180.612

De organisatiekosten zijn ruim € 30.000 hoger dan begroot. Er zijn voornamelijk meer kosten externe bureaus. Dit wordt veroorzaakt door niet begrote kosten voor het functieloongebouw in 2023 van € 24.000.

7.7.1 Provinciale vergaderingen, bestuur en verenigingsraad

De kosten provinciale vergaderingen, bestuur en verenigingsraad worden veroorzaakt doordat alle bijeenkomsten fysiek plaatsvinden.

7.7.2 Externe bureaus

Kosten externe bureaus zijn, in grote lijnen:

- Juridische en arbeidsrechtelijke kosten personeel
- Fiscaal en juridisch advieskosten m.b.t. btw-vrijstelling
- Advieskosten en ondersteuning Odoo en website
- Kosten voor het functieloongebouw.

7.7.3 Accountant

De hogere accountantskosten zijn het gevolg van meerkosten voor onder andere het verstrekken van aparte accountantsverklaringen voor de projectsubsidies van BZK. Dit betreft ook nagekomen bedragen 2022. Voor het boekjaar 2023 zijn deze meerkosten opgenomen in de cijfers van 2023.

7.8 Activiteitenkosten

€	Exploitatie 2023	Begroting 2023	Exploitatie 2022
Kosten publicaties	277.591	255.000	244.682
Bijeenkomsten en acties	183.510	263.000	43.971
Ondersteunende software HO/BC	172.016	187.000	
Verenigingsactiviteiten	51.639	45.000	25.429
Project gebonden kosten	336.908	434.000	413.023
Promotie/marketingkosten	5.252	30.000	0
Reis- en verblijfskosten	181.363	123.000	131.927
Totaal	1.208.279	1.337.000	859.032

Ten opzichte van de begroting zijn de activiteitenkosten € 129.000 lager.

7.8.1 Publicaties

De kosten voor publicaties zijn hoger dan begroot als gevolg van hogere druk- en verzendkosten. De kosten bestaan uit drukwerk voor de bladen en boekjes, inhuur van onder andere fotografen en kosten nieuwsbrieven.

7.8.2 Bijeenkomsten en acties

De kosten bijeenkomsten zijn onderverdeeld in landelijke en regionale bijeenkomsten en het subsidieproject kennisverrijking.

Voor landelijke als de regionale bijeenkomsten samen is ruim € 42.000 besteed.

Voor kennisverrijking is circa € 141.000 verantwoord. Het grootste gedeelte hiervan is het huurdersfestival dat in november is georganiseerd. De totale

(externe) kosten van het huurdersfestival zijn ongeveer € 114.000. Tot slot heeft een conferentie in Zeist plaatsgevonden die hier is verantwoord.

7.8.3 Verenigingsactiviteiten

De kosten bestaan uit communicatiekosten van ruim € 20.000, dotatiekosten juridisch fonds ter hoogte van € 19.000 en overige actiekosten.

7.8.4 Reis- en verblijfkosten

De reis- en verblijfkosten zijn hoger dan begroot. De stijging van een aantal kosten liggen hieraan ten grondslag. De stijging van € 0.19 naar € 0.21 cent van de kilometervergoeding maar ook de stijging van de OV-kosten. Daarnaast is het aantal reisbewegingen in 2023 toegenomen.

7.8.5 Projectgebonden activiteiten

Begroot was € 434.000. Gerealiseerd € 336.908. Deze kosten zijn € 97.000 lager dan begroot. De projectgebonden activiteiten betreffen de navolgende posten:

- Kosten van het e-team.
- Kosten van het project Slimmer Met Je Energie. Hier heeft een btw-vrijval plaatsgevonden waardoor deze kosten lager uitgevallen zijn. Deze meevaller werkt echter ook door in de baten.
- Externe kosten van Onderzoek
- Overige externe kosten (O&T)

7.9.6 Promotie/marketingkosten

Het budget in 2023 is beperkt aangewend. Er heeft een aantal wervingsacties voor persoonlijke leden/huurderorganisaties van plaatsgevonden.

7.9 Overige lasten

Onder diverse baten en lasten zijn in 2023 een aantal posten verantwoord. Het betreft een positief bedrag van € 11.913 en het bestaat uit het navolgende:

- Bankkosten ter grootte van € 3.500
- Voorziening dubieuze debiteuren van € 15.000
- Correcties voorgaand boekjaar, totale bate € 7.500
- Verrekenbare btw., een bate van € 5.500
- Positief beleggingsresultaat van circa € 11.000
- Rentebaten van circa 6.500.

8 Wet normering topinkomens

8.1 Toepassing wet normering topinkomens (WNT)

De WNT heeft als doel beloningen en ontslagvergoedingen van topfunctionarissen in de (semi) publieke sector aan een maximum te binden en openbaar te maken.

De directie bestaat in 2023 uit 1 lid, te weten algemeen directeur.

2023

Functionaris	Z. Winkels
Functiegegevens	Algemeen directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1 januari t/m 31 december 2023
Deeltijdfactor in fte	1 fte (36 uur)
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (incl. € 200 aansprakelijkheidsverzekering)	€ 125.711
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 13.660
Totaal	€ 139.371
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
<i>De totale wettelijke bezoldiging op jaarbasis is maximaal</i>	<i>€ 223.000</i>

De totale bezoldiging 2023 is € 139.371.

2022

Functionaris	Z. Winkels
Functiegegevens	Algemeen directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1 januari t/m 31 december 2022
Deeltijdfactor in fte	1 fte (36 uur)
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (incl. € 167 aansprakelijkheidsverzekering)	€ 116.006
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 12.323
Totaal	€ 128.329
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
<i>De totale wettelijke bezoldiging op jaarbasis is maximaal</i>	<i>€ 216.000</i>

De totale bezoldiging 2022 is € 128.329.

8.2 Loonkostenvergelijk directie

De loonkosten van de directie waren in 2023 € 139.371 en in 2022 € 128.329. Ten opzichte van 2022 zijn de loonkosten directie in 2023 € 11.042 hoger.

9 Bijlage

Projectsubsidie belangenbehartiging huurders

Projectonderdeel	Financieel resultaat	
	gerealiseerd €	uren
Betaalbare woonlasten	323.325	2.395
Voldoende huurwoningen	97.335	721
Volwaardige zeggenschap huurders	131.085	971
Sterkere wijken	33.615	249
Totaal kosten plus uren projecten	585.360	4.336
Algemene subsidie (boekjaarsubsidie) bijdrage 50%	512.055	3.793
Te financieren uit normale exploitatie	73.305	543

Toelichting besteding boekjaarsubsidie

Het ministerie van BZK verstrekke in 2023 een projectsubsidie landelijke belangenbehartiging huurders van € 1.023.946 aan de Vereniging Woonbond om bij te dragen in de kosten van de op grond van het werkplan 2023 uit te voeren activiteiten.

Het ministerie van BZK heeft de Woonbond verzocht in 2023 de helft van de totale boekjaarsubsidie te besteden aan de thema's:

1. Betaalbare woonlasten.
2. Voldoende huurwoningen.
3. Volwaardige zeggenschap huurders.
4. Sterkere wijken.

Voor deze vier thema's is door de Woonbond in overleg met het ministerie voor het jaar 2023 in totaal 3.793 uur overeengekomen. De Woonbond heeft in totaal 4.336 uur aan de met het ministerie van BZK overeengekomen thema's besteed.

Het uurtarief in 2023 is € 135,00 (inclusief bijkomende kosten).

Controleverklaring

Akkoord financieel jaarverslag 2023 door bestuur.
Datum: xxxxx 2024

M.A. Scali, voorzitter

F. de Bruin, penningmeester

G.A. van Bortel

A. El Johari

B.I.C. Cramer

W.M.A. Kools

A.D. Nijeboer

Plan voor de Volkshuisvesting 2.0

Goed wonen is een mensenrecht

Concept, versie 2
1 mei 2024

uitgever

De Nederlandse Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-551 77 00
info@woonbond.nl
www.woonbond.nl

auteursrechten

Alle rechten voorbehouden

Plan voor de Volkshuisvesting 2.0

Goed wonen is een mensenrecht

Concept, versie 2
1 mei 2024

Inhoud

1. Inleiding	6	5. Betaalbaarheid van wonen	18
2. Goed volkshuisvestingsbeleid	8	Huurbeleid en jaarlijkse huuraanpassing	19
3. Een brede volkshuisvesting	10	Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen	20
Vergroten doelgroep corporaties	10	Het woningwaarderingstelsel	21
Investeringsopgave	11	Huurtoeslag	21
Afschaffen extra belastingdruk corporaties	11	Eigendomsneutrale behandeling van wonen	22
Wettelijke definitie sociale huur	12	De wooncoöperatie	23
Concrete maatregelen	12	Concrete maatregelen	23
4. Zeggenschap en rechtspositie huurders	13	6. Beschikbaarheid	24
Formele zeggenschap	13	Aandeel sociale huurwoningen vergroten	26
Zeggenschap in gemengde complexen	14	Anticyclisch bouwen	26
Brede participatie	15	Industrialisering en vraagbundeling	27
Bescherming van huurders en woningzoekenden	15	Tijdelijke woningen	27
Huurteams	15	Grondbeleid	27
Uitbreiden toegang Huurcommissie	16	De huidige voorraad beter benutten	28
Huisuitzetting tegengaan	16	Transformatie	28
Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'	16	Optoppen en splitsen	29
Concrete maatregelen	17	Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van huurwoningen	29
		Doorstroming bevorderen	30
		Samenwonen	30
		Leegstand terugdringen	30
		Concrete maatregelen	31

7. Kwaliteit van wonen	32
Betaalbare duurzaamheid	33
Collectieve verwarming	34
Initiatiefrecht huurder verduurzaming	35
Schimmel, vocht en luchtkwaliteit	36
Verbeteren particuliere voorraad	36
Bouwregelgeving en handhaving	36
Concrete maatregelen	37
8. Wonen, zorg en welzijn	39
Leefbare wijken en buurten	39
Toegankelijkheid en veiligheid	40
Voldoende en betaalbare levensloopbestendige woningen	41
Gemengd en gezamenlijk wonen	41
Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer	41
Burgerinitiatieven	42
Ongedeelde wijken en dorpen	42
Oog voor de regio	43
Concrete maatregelen	43

1. Inleiding

Er is een enorme wooncrisis in Nederland. De wachttijden voor een betaalbare woning zijn langer dan ooit. Het aantal Nederlanders dat dak- of thuisloos is, is flink gestegen. Veel huurders kunnen niet of nauwelijks rondkomen. Wie zo veel kwijt is aan onderdak, kan niet normaal meedoen aan de samenleving. Veel woningen moeten opgeknapt worden, toekomstklaar worden gemaakt.

Juist nu de problemen zo groot zijn, is er haast geen ruimte om te zien hoe het anders kan. Een nieuw lonkend perspectief te schetsen. Omdat een nieuw perspectief op wonen tijd vraagt. Tijd om na te denken over hoe het anders kan en moet. Tijd om een samenhangend plan van aanpak voor de nodige veranderingen te maken. En tijd om die veranderingen door te voeren. Want veranderingen doorvoeren in de volkshuisvesting gaat traag. De woningmarkt is als een logge mammoettanker, niet snel van koers te veranderen. Daarom is het belangrijk om een hoopvolle stip op de horizon te zetten voor een Nederland waar goed en betaalbaar wonen doodnormaal is.

De Woonbond wil met dit nieuwe Plan van de Volkshuisvesting een nieuw perspectief schetsen. Waar wonen weer een recht is en een betaalbare, goede huurwoning de norm. Waar mensen voorop staan en niet de rendementen. Waar mensen grip hebben op hun eigen toekomst en samen bouwen aan gemeenschappen. Waar organisaties en bewonersinitiatieven zonder winstoogmerk floreren naast marktpartijen die maatschappelijk opereren. Waar er plek is voor iedereen.

Voor dit plan is daadkracht nodig van alle partijen: de overheid, maatschappelijke verhuurders en vertegenwoordigers van huurders en

woningzoekenden. Om samen de veranderingen die nodig zijn voor elkaar te krijgen. Dat zijn fikse veranderingen die niet een-twee-drie gerealiseerd zijn, ook omdat de realiteit grillig is met voortdurend veranderende omstandigheden en nieuwe uitdagingen. Het plan heeft dan ook een looptijd van 2025 tot 2040. Over deze gehele loopfase zien we drie fases waarin we bepaalde (tussen)doelen willen behalen: korte termijn, middellange termijn en lange termijn.

De korte termijn: 2030

In de eerste fase zijn er nog geen grote veranderingen zichtbaar maar is hard gewerkt aan het realiseren van de plannen die er al zijn en haalbaar zijn in deze periode mits alle partijen zich daar echt voor inzetten. Woningen zijn verduurzaamd zodat er geen energieonzuinige woningen meer zijn. De slechtste labels zijn uitgefaseerd. Er zijn fors meer betaalbare woningen gebouwd in alle gemeenten, vooral in wijken waar die nog niet of nauwelijks aanwezig waren. De bestaande voorraad wordt veel effectiever benut door het tegengaan van leegstand en het weghalen van drempels die mensen ervaren om samen te kunnen wonen. De overheid garandeert de financiële dekking van deze opgave. Immers: zorgen voor goed wonen voor de bevolking is een taak van de overheid. Bovendien levert het de samenleving veel op: minder stress en meer gezondheid voor bewoners, en daarmee onder meer besparingen op kosten voor zorg- en welzijn.

Door het grotere aanbod neemt de druk op de huurprijzen af. Huurprijzen zijn gereguleerd zodat er geen prijzen worden betaald die dat gezien de woningkwaliteit niet waard zijn. De huurverhogingen zijn voldoende gematigd zodat de woonquote van huurders daalt tot een acceptabel percentage, zowel in de sociale als in de vrije huursector. De reguleringen richten zich vooral op het aan banden leggen van excessen en het bevorderen van bestaanszekerheid en wonen als grondrecht. Dat particuliere verhuurders op beperkte schaal woningen verkopen omdat ze geen hoge winsten meer maken is acceptabel. Die woningen vloeien terug naar de koopmarkt, waar ze veelal ook vandaan

komen. Om de volkshuisvesting in ere te herstellen en minder van commerciële partijen afhankelijk te zijn, moeten eerst alternatieven ontwikkeld worden. Hiervoor zijn wijzigingen in wet- en regelgeving nodig, zodat woningcorporaties meer kunnen investeren en minder beperkt worden in hun mogelijkheden. En datzelfde geldt voor wooncoöperaties die als derde vorm een aantrekkelijk alternatief zijn voor kopen en huren. In deze periode worden die alternatieven uitgewerkt.

De middellange termijn: 2035

Voor de markt en gemeenten is het inmiddels duidelijk waar we als samenleving naartoe werken. Er wordt fors geïnvesteerd in nieuwbouw om tot 2040 1,5 miljoen woningen bij te bouwen, waarvan landelijk 40% sociale huur en 40% middensegment. In alle wijken. Projecten worden verder vormgegeven en het aandeel écht betaalbare woningen in de nieuwbouw neemt flink toe. Voor commerciële partijen die streven naar winstmaximalisatie door te profiteren van schaarste of speculatie is geen ruimte in de woningmarkt. Door regelgeving en concurrentie van betaalbaar aanbod van huurwoningen zullen deze partijen afhaken. De hele bestaande woningvoorraad is verduurzaamd en toekomstbestendig. Door innovatie verschijnen nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de behoeften van senioren en jongeren, om samen te wonen of juist een behoefte aan (lichte) zorg op de oude dag. Succesvolle innovatieve concepten worden overgenomen en opgeschaald. Dat geldt ook voor wooncoöperaties en andere bewonersinitiatieven die met ondersteuning van de overheid en de corporaties voor steeds meer mensen een interessante en bereikbare woonvorm zijn.

De doelgroep voor de woningcorporaties neemt stapsgewijs weer toe. Alle wijken worden diverser, waar verschillende groepen elkaars burens zijn. Mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen ontmoeten elkaar, in plaats van langs elkaar heen te leven. Bewoners bepalen wat er in hun buurt gebeurt, de professionals ondersteunen

hen daarbij. In veel wijken is het al een klein beetje beter toeven en de overheid staat corporaties en gemeenten bij in het verbeteren van buurten en wijken. Het is overal veilig en schoon.

De lange termijn: 2040

De volkshuisvesting is terug van weggeweest. Iedereen die dat wil kan een huurwoning vinden en huren die past bij zijn of haar levensfase en -stijl. Die zijn voor iedereen betaalbaar, van goede kwaliteit, toegankelijk, klimaatbestendig en energieneutraal of -positief. En gelegen in een prettige woonomgeving met goede voorzieningen waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en samenleven. In alle delen van het land.

Woningcorporaties bedienen weer een brede doelgroep. Huurders en woningzoekenden hebben veel invloed op het beleid en de activiteiten van woningcorporaties, op alle relevante niveaus: van strategische beslissingen over bijvoorbeeld nieuwbouw, renovatie, woningtoewijzingen en huurprijzen, maar ook op de vormgeving van de dienstverlening en de uitvoering van onderhoud.

Wooncoöperaties waar de bewoners zelf verhuurder zijn maken ook een aanzienlijk deel uit van de woningvoorraad. Daarop aanvullend zijn verhuurders actief die maatschappelijk investeren voor de lange termijn. Huren en kopen worden als gelijkwaardige woonkeuze gezien en gelijkwaardig behandeld. Ook als het gaat om rechtszekerheid is er gelijkwaardigheid. Waar je voor kiest is een kwestie van persoonlijke voorkeur of omstandigheden.

Inkomens zijn hoog genoeg om te kunnen wonen en leven zodat er geen toeslagen meer nodig zijn. Vaak is het onderscheid tussen koop, commercieel, of sociaal verhuurd van buitenaf volstrekt onzichtbaar.

De nieuwe woonstandaard geeft bestaanszekerheid in plaats van stress. Hierbij kun je een baan zoeken die je leuk vindt, en een betaalbare woning die bij je past. Dat is pas vrijheid.

2. Goed volkshuisvestingsbeleid

Wat is goede volkshuisvesting, hoe moet de overheid dat realiseren? En wat betekent dat voor de bewoner? Volgens de Woonbond vormen de volgende tien uitgangspunten de basis.

1. Een betaalbare woning voor iedereen

De overheid is verantwoordelijk voor het organiseren van voldoende betaalbare woningen vanuit het grond- en mensenrecht op wonen. Dat doet zij door het stimuleren en (financieel en anderszins) mogelijk maken van de bouw van voldoende betaalbare woningen, het reguleren van de huurprijzen en andere woonlasten en door goed inkomensbeleid en afdoende inkomensondersteuning. Dat betekent dat iedereen een woning heeft niemand zich zorgen hoeft te maken over het betalen van de woonlasten.

2. Kwalitatief goede woningen

De overheid moet sturen op de basiskwaliteit van woningen. De definitie en handhaving van een minimale standaard voor de kwaliteit van woningen is een hoeksteen van goed volkshuisvestingsbeleid. Dat betekent dat bewoners prettig en gezond kunnen leven.

3. Duurzame woningen en woonomgeving

Goede volkshuisvesting draagt zorg voor duurzame woningen en woonomgeving, nu en in de toekomst. De overheid stimuleert en dwingt af dat woningen energiezuinig zijn, duurzaam ge- of verbouwd en dat er zekerheid is over (de betaalbaarheid van) de energielevering. Bij de inrichting van de woonomgeving wordt rekening gehouden met

mens, dier, natuur en klimaatverandering. Voor bewoners betekent dit dat ze wonen in en bijdragen aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

4. Eerlijke woonruimteverdeling

Goed volkshuisvestingsbeleid zorgt ervoor dat de woningvoorraad via een publiek systeem eerlijk en transparant wordt verdeeld. Het belang van alle groepen op de woningmarkt moet hierin worden geborgd. Dat betekent dat iedereen weet wat het aanbod is, hoe de toewijzing verloopt en mag verwachten dat hij of zij evenveel recht heeft op een bij zijn/haar situatie passende woning als ieder ander.

5. Gelijkwaardige positie huurders en kopers

Goed volkshuisvestingsbeleid gaat uit van eigendomsneutrale behandeling van het wonen. Dus kopers en huurders hebben een gelijkwaardige positie en worden op dezelfde manier financieel belast en ondersteund. Dat betekent dat iemand vooral op grond van zijn voorkeur, levensfase of situatie een keus maakt om te huren of kopen, maar beide opties wel financieel bereikbaar en gelijkwaardig zijn.

6. Een sterke publieke woonsector

Een grote, breed toegankelijke not-forprofit huursector is de basis van goed en robuust volkshuisvestingsbeleid. Ze biedt lange termijn zekerheid en garantie voor betaalbaarheid, ook voor toekomstige generaties en investeert in de gemeenschap. Denk hierbij aan woningcorporaties maar ook aan wooncoöperaties. Voor bewoners betekent dit dat ze hun huis als thuis kunnen beschouwen en door middel van hun huur bijdragen aan de volkshuisvesting op de lange termijn.

7. Rechtsbescherming

Goed volkshuisvestingsbeleid beschermt woningzoekenden, huurders en kopers tegen woononzekerheid, slechte woonomstandigheden en

andere uitwassen zoals intimidatie en discriminatie. Dat betekent zekerheid over je huurprijs, je huurcontract en je woongenot.

8. Zeggenschap

Een goed volkshuisvestingsbeleid bevordert actieve betrokkenheid van (toekomstige) huurders en zeggenschap over hun woning, wooncomplex en omgeving en ook over het woon(zorg)beleid van de verhuurder en gemeente. Dat betekent voor bewoners dat ze grip hebben op en bijdragen aan hoe ze wonen.

9. Leefbare en inclusieve wijken

Goed volkshuisvestingsbeleid bevordert leefbare en inclusieve wijken zonder daarbij mensen uit te sluiten. Dat geldt voor alle wijken overal in het land. Dat betekent dat bewoners met diverse achtergronden, leeftijden, inkomens en leefstijlen prettig samen kunnen leven en deel uitmaken van een gemeenschap.

10. Samenhangende ruimtelijke visie

Goed volkshuisvestingsbeleid is onderdeel van goed ruimtelijk beleid. De vraag waar en hoe we goed wonen is onlosmakelijk verbonden met andere ruimtelijke vraagstukken (zoals mobiliteit, energieopwekking, waterbeheer en/of (spreiding van) werkgelegenheid). De overheid moet die visie samen met de inwoners opstellen. Dat betekent dat bewoners invloed hebben op keuzes die gemaakt worden en begrijpen waarom die keuzes gemaakt worden.

3. Een brede volkshuisvesting

In ons eerste Plan voor de Volkshuisvesting pleitten we hartstochtelijk voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Dat is inmiddels gebeurd: per 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft, en daarvoor in de plaats zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Daarin staat wat er met het geld dat niet meer afgedragen hoeft te worden aan de staatskas, gedaan wordt. We zien gelukkig een herwaardering van de brede volkshuisvesting met onder andere de terugkeer van een minister voor volkshuisvesting en de prominentere rol van de corporatiesector.

Een brede sociale huursector is decennialang gevierd als een typisch Nederlandse verworvenheid. In Nederland kon iedereen betaalbaar wonen en waren er geen sloppenwijken. Dit uitgangspunt is de laatste decennia steeds meer onder druk komen te staan. In politiek Den Haag is het uitgangspunt geworden dat de markt moet zorgen voor voldoende betaalbare woningen. In toenemende mate blijkt dit een onjuist uitgangspunt. Steeds meer mensen, ook met een middeninkomen, kunnen zich niet zonder overheidsingrijpen redden op de woningmarkt. Dak- en thuisloosheid is een groeiend probleem. De roep om veel meer betaalbare huurwoningen en een brede volkshuisvesting neemt toe, na jarenlang afbraakbeleid lijkt er gelukkig dan ook enige kanteling zichtbaar.

Sinds de invoering van de toewijzingsgrens voor corporatiewoningen zitten huurders met een middeninkomen in toenemende mate in de knel. Ze hebben geen toegang tot een corporatiewoning, maar ondervinden betaalbaarheidsproblemen in de vrije sector. Daarnaast zijn door de lange wachttijden voor de sociale huur ook steeds meer mensen met een lager inkomen aangewezen op een huurwoning in de

vrije sector, ook al is die voor hen verre van betaalbaar. Tussen 2018 en 2021 nam de netto huurquote zowel in het middensegment als in de vrije sector toe, respectievelijk van 29,5% naar 30,9% in het middensegment en van 37,0% naar 37,8% in de vrije sector (WoON 2021).

Diverse doelgroepen kampen met specifieke problemen. Jongeren en andere starters hebben grote moeite om aan een woning te komen. Arbeidsmigranten hebben vaak te maken met slechte woonomstandigheden. Woonwagengebieden zoeken naar een manier om hun unieke leefwijze te behouden. Senioren willen wel kleiner wonen, maar kunnen dit vaak niet realiseren. En mensen in de opvang kunnen niet aan een woning komen waarin ze hun leven zelfstandig kunnen leiden.

Juist om aan de diversiteit van deze problemen recht te kunnen doen, is een grote, brede sociale huursector met soepele toegangseisen noodzakelijk. Want alle mensen in alle doelgroepen hebben recht op een woning. Extra aandacht verdient de huisvesting van kwetsbare mensen zoals mensen met psychiatrische problematiek. Hun huisvesting in een sociale huurwoning hoeft geen probleem te zijn, maar alleen als deze huisvesting goed gebeurt in gemengde, draagkrachtige wijken. Juist doordat steeds minder mensen in aanmerking komen voor sociale huur, neemt het aandeel kwetsbare mensen in de corporatiesector toe. Een bredere en grotere corporatiesector leidt tot betere spreiding van huurders met een hulpvraag.

Vergroten doelgroep corporaties

De Woonbond wil de Diensten van algemeen economisch belang (Daeb)-grenzen verhogen om middeninkomens ook toegang te geven tot de corporatiesector. Deze grenzen zijn in 2011 vastgelegd door de

Nederlandse overheid op verzoek van de Europese Commissie. Toch lijkt er ruimte te zijn voor discussie over de Daeb-grenzen met 'Brussel'. Wij pleiten ervoor om de doelgroep te definiëren aan de hand van huishoudgrootte en met het oog op betaalbaarheid. Een eenpersoonshuishouden heeft een ander uitgavenpatroon dan een gezin met kinderen. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens zou echter niet mogen worden verlaagd. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen net onder € 47.699 (prijspeil 2024) hebben nauwelijks alternatieven. Juist voor ouderen die doorstromen naar zorgappartementen zou dit een groot probleem opleveren. Dit belemmert de doorstroming. Ook vinden wij het onrechtvaardig dat middeninkomens, voor wie € 880,- een te hoge huur is, op dit moment volgens de wet goedkope scheefwoners zijn die een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen verwachten. Wij pleiten ervoor om deze middeninkomens opnieuw toegang te geven tot de sociale huursector, zoals dat tot 2011 ook het geval was.

De Woonbond pleit ervoor om de doelgroep stapsgewijs te vergroten zodat in de tussentijd het aanbod kan worden vergroot. Voor een alleenstaande is de toegang momenteel beperkt tot € 47.699 (prijspeil 2024¹). Wij pleiten er voor dit van 2025 tot 2040 te vergroten tot circa € 60.000. Voor een meerpersoonshuishouden neemt de doelgroep toe van € 52.671 (prijspeil 2024) naar circa €65.000. Dit is exclusief de jaarlijkse indexatie van de inkomensgrenzen (over een periode van 15 jaar stijgen de inkomensgrenzen).

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kom-ik-in-aanmerking-voor-een-sociale-huurwoning#:~:text=Heeft%20u%20een%20eenpersoonshuishouden%20en,sociale%20huurwoning%20aan%20u%20toewijzen.>

Investeringsopgave

De investeringsopgave van corporaties kent volgens de Woonbond een vierdelige doelstelling: betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Het vergroten van de corporatiedoelgroep waar wij hierboven voor hebben gepleit, heeft echter wel gevolgen voor de wachtlijsten. De slaagkans voor huurders in de sociale sector komt verder onder druk te staan. Daarom moet vergroting van de doelgroep gepaard gaan met een forse investeringsslag in beschikbaarheid. Corporaties moeten fors gaan bouwen.

Sommige corporaties zitten ruim in hun financiële middelen, maar anderen zitten juist krap in relatie tot de omvang van hun maatschappelijke opgave. De grote opgave met betrekking tot extra nieuwbouw, de verduurzaming van de totale woningvoorraad én de eis om dit alles betaalbaar te houden, gaat de draagkracht van de corporatiesector op termijn ver te boven². De uitbreiding van de doelgroep, ook als dit gaat om kostendekkende investeringen, vergroot de behoefte aan externe financiering van de sector. De grote maatschappelijke volkshuisvestelijke opgave mag niet alleen op zittende huurders worden afgewenteld. Nadat de overheid jarenlang woningcorporaties heeft belast, moet er geïnvesteerd worden in kwalitatieve en brede volkshuisvesting.

Afschaffen extra belastingdruk corporaties

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/16/kamerbrief-over-financiële-haikbaarheid-investeringen-corporaties-en-lokale-prestatieafspraken-2023>

De afgelopen tien jaar is de corporatiesector in toenemende mate onderwerp geworden van nieuwe belastingheffing. Als eerste werden corporaties verplicht om vennootschapsbelasting te betalen over hun winst, terwijl er geen winstuitkering wordt afgedragen aan aandeelhouders. Vervolgens werd de verhuurderheffing ingevoerd, die specifiek het verhuren van sociale huurwoningen belast. Ten slotte bleek de ATAD, een nieuwe belasting om multinationals te kunnen belasten, met name bij woningcorporaties neer te slaan. Per 1 januari 2023 is een stap in de goede richting gezet met de afschaffing van de verhuurderheffing. De Woonbond sloot hiervoor de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) waarin forse extra investering in de volkshuisvesting in Nederland werd bewerkstelligd.

De Woonbond pleit er voor om de vennootschapsbelastingen inclusief ATAD af te schaffen voor woningcorporaties. Voorwaarde hiervoor is dat de middelen die beschikbaar komen, worden ingezet in het kader van de vier elementen van de investeringsopgave: betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Hiermee krijgen corporaties ook de mogelijkheid om extra te bouwen voor een grotere doelgroep.

Wettelijke definitie sociale huur

In het vorige Plan voor de Volkshuisvesting heeft de Woonbond de noodzaak bepleit voor een wettelijke definitie sociale huur. Na jarenlange lobby lijkt deze er nu te komen. In de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt een wettelijke definitie aangekondigd. Deze wet lijkt in de eerste helft van 2024 behandeld te worden in de Tweede Kamer. Met deze wettelijke definitie moet ervoor worden gezorgd dat nieuwbouw wél echte sociale huur oplevert en niet een kleine woning voor de hoofdprijs, die na een korte periode alweer mag worden verkocht. De Woonbond is tevreden met de wettelijke definitie, maar ziet wel mogelijkheden voor verbetering.

Daarom pleit de Woonbond ervoor om de definitie van het begrip 'sociale huurwoning' in de wet nog verder aan te scherpen:

- De huur ligt onder de liberalisatiegrens (bestaande eis).
- De woning dient voor een lange termijn (minimaal 50 jaar) als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden.
- Toewijzing van de woning vindt plaats via een publiek (online) woonruimteverdelingssysteem volgens de spelregels zoals vastgelegd in de publieke huisvestingsverordening.
- De woning staat ook open voor de toewijzing aan specifieke doelgroepen, conform de lokale/regionale afspraken die daarover gemaakt zijn.
- Er dienen geen uitzonderingen te zijn voor tijdelijke woningen (bijvoorbeeld flexwoningen). Die tellen niet mee als echte sociale huur, maar kunnen hoogstens aanvullend zijn op echte sociale huurwoningen die langdurig beschikbaar zijn.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor een brede sociale huursector voor:

- Uitbreiding corporatiedoelgroep met een deel van de middeninkomens.
- Afschaffing belastingdruk voor woningcorporaties om extra investeringen in zowel betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming als leefbaarheid mogelijk te maken.
- Uitbreiding en aanscherping wettelijke definitie sociale huur.

4. Zeggenschap en rechtspositie huurders

Sinds het eerste Plan voor de Volkshuisvesting begin 2020 gepubliceerd werd, is er heel veel veranderd -over het algemeen ten goede- als het gaat om de (rechts)positie van huurders. Zo is de Wet goed verhuurderschap aangenomen en met ingang van 1 juli 2023 in werking getreden. Ook behoren de reguliere tijdelijke contracten tot het verleden met het aangenomen wetsvoorstel vaste contracten. Er is een schadevergoeding voor huurders die zijn getroffen door de aardbevingsproblematiek in Groningen.

Grip op je eigen leven is belangrijk. Zoals de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid dat beschrijft in haar rapport 'Grip, het maatschappelijk belang van persoonlijke controle': "Burgers moeten zoveel mogelijk kunnen beschikken over de middelen, mogelijkheden en rechten om hun levensdoelen te kunnen realiseren."³ En dat geldt natuurlijk niet alleen voor regeringsbeleid. Of het nu gaat om invloed op de verduurzaming van je woning, het verbeteren van de leefbaarheid in je buurt of het ontwerpen van een nieuw wooncomplex; als (toekomstige) bewoner wil je graag invloed hebben op je eigen leefsituatie. Daarnaast zijn woonzekerheid en bescherming tegen misstanden van groot belang voor een stabiele basis van waaruit je relaties kunt aangaan en jezelf kunt ontplooiën. Dat op dat vlak nog veel te verbeteren valt in Nederland, constateerde ook rapporteur voor

het recht op huisvesting van de Verenigde Naties, dhr. Balakrishnan Rajagopal, na afloop van zijn bezoek in december 2023⁴.

Formele zeggenschap

Zeggenschap van huurders is gedeeltelijk geformaliseerd. In de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv of overlegwet) voor alle huurders en voor huurders in de corporatiesector ook in de Woningwet. Formeel zeggenschap hebben en het in de praktijk ook kunnen uitoefenen zijn op dit moment helaas vaak twee verschillende dingen.

Overlegwet

Inmiddels bestaat de overlegwet 25 jaar. Een belangrijke wet die de positie van huurdersorganisaties een wettelijke basis geeft. Er blijft echter nog altijd wat te wensen over. Een aanscherping van (de toelichting op) de wet op een aantal punten is nodig omdat de wet vooral bij huurdersorganisaties met een onwillige verhuurder te weinig kracht geeft om belangrijke zaken af te dwingen. Zoals een afdoende vergoeding, tijdige informatie of het nakomen van afspraken. Die onwilligheid zien we regelmatig in de commerciële sector, maar ook wel in de corporatiesector.

Ook ten aanzien van de positie van bewonerscommissies is er meer nodig. Onder andere de energietransitie zorgt voor een golf aan renovaties op complexniveau. Bewonerscommissies behartigen op complexniveau de belangen van de huurders. In de overlegwet is hun (financiële) ondersteuning onvoldoende geborgd. Ze hebben bijvoorbeeld geen recht op het inhuren van een deskundige. Dat moet beter. De Overlegwet moet de huurdersvertegenwoordigers de

³ Grip. Het maatschappelijk belang van persoonlijke controle | Rapport | WRR

⁴ [20231221-eom-statement-netherlands-sr-housing.pdf \(ohchr.org\)](#)

rechten en middelen garanderen die ze nodig hebben om hun werk goed te kunnen doen.

Woningwet

Een andere formele basis van zeggenschap van huurders, althans huurders van een woningcorporatie, is te vinden in de Woningwet. Het gaat dan met name om de lokale prestatieafspraken, waar huurdersorganisaties als gelijkwaardig partner overleggen met corporatie(s) en gemeente over de bijdrage die de corporatie levert aan het realiseren van de woon(zorg)visie van de gemeente. Ook daarin zijn in de praktijk nog veel verbeteringen te behalen. Want lang niet altijd wordt de huurdersorganisatie deze positie gegund of is er sprake van gelijkwaardigheid. Een gemiste kans, want juist de kennis van de leefwereld van de huurdersorganisatie maakt dat de afspraken en de plannen aansluiten op de behoefte en wensen van de bewoners. Betere plannen dus, met meer draagvlak. De complexiteit van de inhoud en de vele uren vergaderen en voorbereiden trekken echter een zware wissel op de vrijwilligers die de huurdersorganisatie bemensen. Daarom pleiten we als Woonbond voor recht op (professionele) ondersteuning van de huurdersorganisatie in dit traject. Het kan dan gaan om secretariële of administratieve ondersteuning, ondersteuning bij het informeren of raadplegen van de achterban of juist inhoudelijk advies. Afhankelijk van de behoefte van de huurdersorganisatie.

Sinds 2022 is het proces rondom de lokale prestatieafspraken nog een tandje ingewikkelder geworden met de komst van de regionale woondeals en de op handen zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting. Meer regie en sturing vanuit de landelijke overheid via de provincies op de (nieuw)bouwproductie zorgt voor een nieuw regionaal speelveld met nieuwe overlegtafels waar afspraken worden gemaakt die directe invloed hebben op de lokale prestatieafspraken. Juist daarom is de aanwezigheid van huurdersorganisaties aan die regionale tafels van groot belang. In een aantal regio's is dat inmiddels

wel georganiseerd, maar lang niet overal. Om de zeggenschap van huurders op lokaal niveau niet uit te hollen is een formele basis voor hun regionale betrokkenheid noodzakelijk. Dit moet wettelijk geborgd worden.

Zeggenschap in gemengde complexen

Huurders in gemengde complexen bevinden zich in een bijzondere situatie, waar zeggenschap vaak niet goed georganiseerd is. De wettelijke positie van huurders is hier minder goed dan in complexen die volledig worden verhuurd. Huurders hebben niet vanzelfsprekend toegang tot de Vereniging van Eigenaren (VVE) en haar vergadering. Belangrijke besluiten over onderhoud, servicekosten of het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten worden daar genomen. Huurders hebben wel de verplichting om zich te houden aan de regels van de VVE, maar hebben geen invloed op die regels.

Wij pleiten ervoor de zeggenschap van huurders in een VVE-complex te vergroten door te zorgen dat huurders binnen een VVE toegang tot de vergadering hebben, agenderingsrecht en adviesrecht hebben en ook stemrecht als het gaat om onderwerpen die hen direct aangaan en in de portemonnee treffen, zoals gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, huishoudelijke zaken, servicekosten, besluiten inzake leefbaarheid en het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Dit heeft als bijkomend voordeel dat rond deze onderwerpen niet-gebruikers (groot-eigenaar) minder zeggenschap krijgen en gebruikers (alle bewoners, zowel huurders als eigenaar-bewoners) een gelijkwaardige positie. Zij moeten immers samenleven in het complex en hen raakt besluiten rondom deze thema's direct.

Op dit moment heeft de verhuurder al de mogelijkheid om huurders (bewoners) te laten deelnemen aan VVE-vergaderingen en zelfs een volmacht te geven voor stemming, maar dit is te vrijblijvend en afhankelijk van de goede wil van de verhuurder. Wij willen dit

omzetten naar een wettelijke verplichting. Zolang dit nog niet gerealiseerd is, verwachten wij in elk geval van corporaties dat zij in dergelijke gevallen hun huurders meer positie zullen geven.

Brede participatie

Dat de georganiseerde huurders op formele basis aan tafel zitten, is niet voldoende als het gaat om participatie. Ook op andere manieren moeten huurders en woningzoekenden invloed kunnen uitoefenen op hun (toekomstige) woning, woonomgeving en toekomst. De leefbaarheid (en activiteiten ter verbetering daarvan) in de buurt, de ontwikkeling van nieuwe wooncomplexen, de energietransitie: de beste resultaten worden behaald als de (toekomstige) bewoners daar zelf veel over te zeggen hebben. Daarom moet er vanuit overheid en professionele organisaties zoals corporaties veel meer aandacht zijn voor participatie van burgers waaronder huurders en woningzoekenden. In een zo vroeg mogelijk stadium en met zo veel mogelijk bevoegdheden bij de burger. Dat betekent loslaten, ruimte geven en ondersteunen. Ook aan initiatieven van burgers. Goede voorbeelden zijn er te over: van huurders die zelf het beheer van hun woningen regelen, tot buurtverenigingen die activiteiten ontplooiën, tot energie coöperaties die hun eigen energie opwekken. Maak gebruik van die kracht. Maar zorg daarbij wel dat er een verbinding is tussen de formele huurderszeggenschap en de brede participatie zodat beide elkaar kunnen versterken.

Omgevingswet

In de nieuwe omgevingswet is vastgelegd dat ontwikkelaars zelf de participatie moeten organiseren. Daar worden verder weinig eisen aan

gesteld. De gemeenten hebben echter de sleutel in handen. Immers, zij moeten een gemeentelijke omgevingsvisie en omgevingsplannen maken, inclusief een woon(zorg)visie. Als ze daar de bewoners als partners in laten participeren, waaronder de huurdersorganisaties, dan kunnen de publieke en de bewonersbelangen goed geborgd worden aan de voorkant⁵. Daarvoor is ook een uitstekende participatieverordening in de gemeente van groot belang. Zorg als gemeente dat je je participatiebeleid en de omgevingsvisie- en plannen samen met je burgers opstelt en dat je als gemeenteraad je mogelijkheden om invloed uit te oefenen optimaal benut in het belang van de inwoners.

Bescherming van huurders en woningzoekenden

Zoals hierboven aangegeven is de rechtspositie van huurders en woningzoekenden recent flink verbeterd. Met de nieuwe wet Goed Verhuurderschap kunnen misstanden in met name de particuliere huursector veel beter aangepakt worden. Deze taak is neergelegd bij gemeenten. Er zijn regels vastgesteld waar verhuurders en bemiddelaars zich aan moeten houden. Per 1 januari 2024 moet elke gemeente een meldpunt hebben ingericht waar huurders en woningzoekenden terecht kunnen met klachten over slecht verhuurders- of verhuurbemiddelaarsgedrag. De gemeenten moeten hier opvolging aan geven. Daarnaast kan de gemeente een vergunningplicht invoeren. De Woonbond ziet graag dat de gemeenten alle mogelijkheden die de wet biedt om goed verhuurderschap te bevorderen, ten volste benut.

Huurteams

⁵ [Essay-Omgevingswet-voor-huurders-HP-4-2021-liggend.pdf \(cstor.eu\)](#)

In steeds meer gemeentes in Nederland is een huurteam actief, waar huurders laagdrempelig worden ondersteund bij conflicten met hun verhuurder. Deze huurteams zijn lokaal erg waardevol in het opsporen van huisjesmelkers en het ondersteunen van huurders om hun recht te halen tegen dit type verhuurder. Met de invoering van de gemeentelijke meldpunten Goed Verhuurderschap kunnen ze ook een rol spelen in het voorlichten van huurders en woningzoekenden en het opvolgen van meldingen. De Woonbond is van mening dat elke grote gemeente (G40) zo'n huurteam zou moeten hebben. Diverse gemeentes denken hier ook al over na. Maar het opstarten is vaak lastig. Een landelijk expertisecentrum, dat de kennis van de bestaande huurteams beschikbaar maakt voor startende huurteams, zou hierin enorm kunnen helpen.

Uitbreiden toegang Huurcommissie

De Woonbond wil dat huurders in de vrije sector dezelfde toegang krijgen tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector. Nu kunnen huurders in de vrije sector alleen naar de Huurcommissie als het gaat om het toetsen van de aanvangshuur of voor advies over huurprijs, gebreken, servicekosten of klachten, en dat laatste alleen als dat is vastgelegd in het huurcontract of als huurder en verhuurder daar samen toe besluiten. Wij vinden dat niet voldoende; huurders in de vrije sector moeten over al deze onderwerpen een procedure kunnen starten, zonder toestemming van hun verhuurder. De uitspraak van de Huurcommissie moet dezelfde rechtskracht hebben als bij gereguleerde huur. Het wetsvoorstel Betaalbare huur regelt dat, een van de vele redenen waarom deze wet er moet komen. De Tweede Kamer heeft de wet inmiddels aangenomen, de Eerste Kamer moet deze nog behandelen.

⁶ [HUURACHTERSTAND EN HUISUITZETTINGEN 23 \(aedes.nl\)](#)

Huisuitzetting tegengaan

Preventie van dakloosheid begint bij het identificeren en helpen van huurders die het (financieel) moeilijk hebben.

In de corporatiesector wordt er steeds actiever gestuurd op het voorkomen van huisuitzettingen wegens betalingsproblemen door het bieden van tijdige hulp. Dat zien we terug in de cijfers: het aantal huisuitzettingen door corporaties daalde van ruim 5.500 in 2015 naar 1.200 in 2022⁶.

In de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening is vastgelegd dat verhuurders van woningen gemeenten kunnen waarschuwen als zij opmerken dat hun huurder een betalingsachterstand heeft. De gemeente kan dan vroegtijdiger schuldhulpverlening aanbieden. Nu hebben gemeenten met de meeste corporaties afspraken gemaakt over die signalering. Met commerciële verhuurders is dat vaak nog niet het geval. Wij pleiten ervoor dat dit wel overal gebeurt zodat ook huurders in de commerciële sector vroeger geholpen kunnen worden. Mocht er toch een traject tot huisuitzetting gestart worden, dan is een goede sociaal-juridische ondersteuning van de huurder van het grootste belang. En in het uiterste geval dat een huisuitzetting toch onafwendbaar is, dan moet wat de Woonbond betreft de verhuurder zorgen voor alternatieve huisvesting. Dakloosheid moet voorkomen worden. Zeker wanneer er kinderen in het spel zijn.

Stop misbruik 'dringend eigen gebruik'

Het gedwongen verlaten van de woning is voor huurders een traumatische ervaring. Toch zien we dat verhuurders van deze mogelijkheid gebruikmaken om bij sloop/nieuwbouw of renovatie huurcontracten te laten ontbinden wegens 'dringend eigen gebruik'.

Argumenten daarvoor zijn bijvoorbeeld dat er een grotere diversiteit aan woningtypen in de buurt moet komen of dat het aantal woningen dat na sloop teruggebouwd wordt groter zal zijn.

Op zich kunnen dat steekhoudende argumenten zijn. Echter, de Woonbond vindt dat deze wet vaak misbruikt wordt om bewoners zeggenschap te ontnemen. Immers, bij voortzetting van een huurcontract in geval van sloop/nieuwbouw of renovatie is de verhuurder gedwongen om draagvlak voor de plannen te organiseren en hebben bewoners die zich niet in de plannen kunnen vinden mogelijkheden om deze nog te beïnvloeden. Bewoners worden met een huuropzegging wegens 'dringend eigen gebruik' niet in de gelegenheid gesteld om mee te praten over de toekomst van hun complex en hun woonbuurt. De Woonbond pleit ervoor dat een verhuurder bij alle plannen over de toekomst van een buurt, wooncomplex of woningen altijd in een vroeg stadium, dus voordat de besluitvorming heeft plaatsgevonden, in gesprek gaat met de bewoners. Het uiteindelijke plan moet, zoals nu ook geldt bij grote ingrepen met voortzetting van het huurcontract (art 220 boek 7 BW), op voldoende draagvlak onder de huurders kunnen rekenen.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de zeggenschap van huurders te verbeteren:

- Aanscherpen van de Wet Overleg Huurders Verhuurder.
- De positie van huurders in gemengde complexen moet wettelijk worden versterkt.
- Alle gemeenten en corporaties moeten participatiebeleid hebben dat is opgesteld samen met de burger/huurder en omgevingsvisie en -plannen samen met de inwoners opstellen.
- Verbeter de bescherming huurders bij gang naar de Huurcommissie.

- Geef huurders in de vrije sector in dezelfde mate toegang tot de Huurcommissie als huurders in de gereguleerde sector.
- Start een landelijk expertisecentrum huurteams, om in meer gemeentes huurteams op te kunnen zetten.
- Maak bindende en afdwingbare afspraken met verhuurders over het tegengaan van betalingsachterstanden om huisuitzetting te voorkomen.
- Wetgeving rond huuropzegging vanwege 'dringend eigen gebruik' moet worden aangescherpt: oa draagvlakmeting verplicht stellen.

5. Betaalbaarheid van wonen

Sinds het vorige Plan voor de Volkshuisvesting in 2020 verscheen, heeft een aantal ontwikkelingen een positieve invloed gehad op de betaalbaarheid van het wonen. Zo is er met dank aan Henk Nijboer een maximale huurverhoging voor de vrije sector ingevoerd. In de NPA is een forse huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen en relatief hoge huur afgesproken en om de huurquote te laten dalen is de huurverhoging gerelateerd aan de inkomensstijging in plaats van de inflatie. Dit heeft geresulteerd in een lichte daling van de woonquote. Echter, ondanks dat slokt in veel huishoudens de huur en andere woonlasten nog steeds een te groot deel van het inkomen op.

Wat is betaalbaar wonen? De International Union of Tenants, een internationale samenwerking van huurdersorganisaties waar de Woonbond ook partner in is, zegt daarover het volgende⁷: “Housing costs (including energy and utilities) should be a maximum of 25% of the disposable income of households”. Nu vinden we het als Woonbond lastig om ook voor de Nederlandse situatie een maximum percentage oftewel woonquote te noemen. Immers, huishoudens en hun behoeften verschillen onderling enorm. We omschrijven betaalbaar wonen dan ook liever kwalitatief: betaalbaar wonen doe je als je je geen zorgen hoeft te maken of je je woonlasten wel elke maand kunt opbrengen en wanneer je er geen voor jou of jouw gezin essentiële dingen voor hoeft te laten.

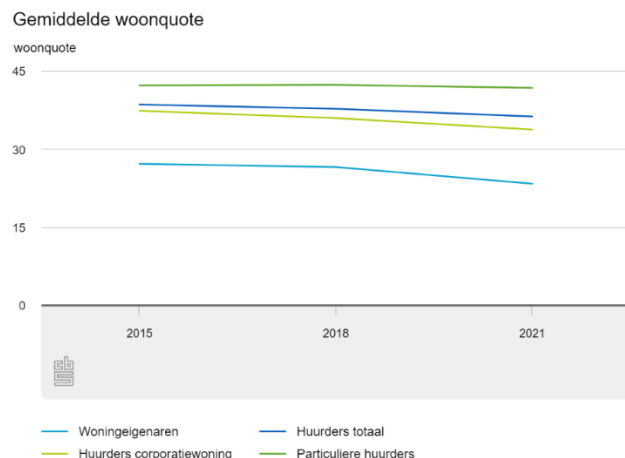
⁷ IUT Priorities for the European Parliament (2024-2029) - IUT

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Huurders zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen. Door de huren, die de laatste jaren vaak harder stegen dan inkomens. En door stijgende energielasten.

In 2021 betaalden huurders gemiddeld 36,3 procent van hun inkomen aan wonen (huur plus energie en gemeentelijke lasten). Voor kopers ligt deze woonquote op 23,4%. Dat blijkt uit cijfers van het CBS voor het driejaarlijkse WoON-onderzoek.⁸ In de commerciële huurmarkt ligt de gemiddelde woonquote het hoogst met maar liefst 41,8%. Bij corporaties is de woonquote 33,8%.

Wel zien we vanaf 2015 lichte dalingen van de woonquotes. Ook door de sociale huurakkoorden die de Woonbond vanaf 2015 sloot met corporaties. Het effect van de eenmalige huurverlaging voor 600.000 hurende huishoudens bij corporaties zal ook leiden tot lagere huurquotes, maar dat zal pas bij WoON 2024 uit de cijfers blijken.

⁸ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/23/aandeel-woonlasten-in-inkomen-gedaald-in-2021>



Figuur 1: gemiddelde woonquote, WoON2021

Tegelijkertijd zijn de energielasten de afgelopen jaren hard gestegen, zijn de woonquotes enorm hoog in de commerciële huurmarkt, en blijft de huur voor veel corporatiehuurders moeilijk te betalen. Grote verschillen dus, waarbij huurders nog steeds een veel hogere woonquote hebben dan eigenaar-bewoners.

Dure scheefheid (laag inkomen/hoge huur) en goedkope scheefheid (hoog inkomen/lage huur) zijn de afgelopen jaren gedaald, zo is ook op te maken uit WoON 2021. Volgens de definitie van het ministerie van Binnenlandse Zaken woonden 205.000 hurende huishoudens 'te goedkoop' en 353.000 te duur. Maar het is wel goed te bedenken dat de definities van goedkope en dure scheefheid niet gebaseerd zijn op woonquotes, maar op politiek bepaalde inkomensgrenzen. Bovendien zijn de grenzen voor goedkope scheefheid en de inkomensafhankelijke huurverhogingen in 2022 verhoogd en gedifferentieerd naar één- of meerpersoonshuishoudens. Door de huurverlaging in 2023 zal de dure scheefheid bij corporaties afgenomen zijn. Dat betekent niet dat de huurprijs automatisch betaalbaar is voor deze huishoudens. In de

commerciële huurmarkt is geen huurverlaging doorgevoerd en hier zal de dure scheefheid dan ook niet zijn afgenomen.

Tenslotte zijn ook de bijkomende woonuitgaven -met name energiekosten- een belangrijke factor in de woonlasten. Vanaf 2022 zagen we enorme stijgingen in energielasten. Kortom: betaalbaarheid blijft vragen om onze onverminderde aandacht.

Huurbeleid en jaarlijkse huuraanpassing

Sinds 2023 is de maximale huurverhoging voor sociale (gereguleerde) huurwoningen gelijk aan de gemiddelde CAO-loonstijging van het voorgaande jaar. Bij corporaties geldt daarbij dat de stijging van de *huursom* (alle huurprijzen van een corporatie bij elkaar) niet hoger mag zijn dan de CAO-loonstijging min 0,5%. Zodat de gemiddelde huurquote jaarlijks iets afloopt. De Woonbond vindt dat deze methodiek (die nu geldt tot en met 2025) langer door moet worden gezet. Bovendien moet dit ook voor de vrije sector dan wel de gereguleerde 'middenhuur' gaan gelden. Ook in deze sectoren moet de huurquote omlaag. Om enorme uitschieters te voorkomen wanneer de CAO-loonstijging een uitschieter kent, zoals dit jaar, moet er gewerkt worden met een 'laagste van de twee'-systematiek. Als de inflatie lager is, dan geldt dit als maximum. En als extra zekerheid moet er een bovengrens worden ingebouwd. De Woonbond stelt voor die op 4% te zetten.

Om te voorkomen dat nieuwe huurders geconfronteerd worden met torenhoge huurprijzen na mutatie, moet de huurverhoging bij mutatie weer meegerekend worden bij de maximale huursomstijging. Op de huursom van een corporatie is dit ongeveer 0,3%.

Mocht het voor particuliere verhuurders te ingewikkeld zijn te werken met een huursombepaling, dan kan ervoor worden gekozen de

individuele huurverhoging voor deze verhuurders op hetzelfde niveau vast te stellen als de huursom bij corporaties.

De Woonbond is ten aanzien van de jaarlijkse huuraanpassing voorstander van de volgende aanpak:

- Spreek een streefhuurbeleid af. Daarbij moet de relatie tussen de (nieuwe) huur en de kwaliteit van de woning centraal staan. Zo wordt de relatie tussen de prijs van de woning en de kwaliteit versterkt. Mede door toepassing van de huursom worden ongelijke huurprijzen ingeval van gelijke kwaliteit meer gelijk getrokken.
- Maak een afspraak over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huuraanpassing per 1 juli én over de huursomontwikkeling ten gevolge van de huuraanpassing bij mutatie. De optelsom van beide is een goede maatstaf voor de gemiddelde ontwikkeling van de huur. Door de stijging onder de CAO-loonontwikkeling te laten zijn sturen we aan op een verbeterde huurquote.
- Laat de huurontwikkeling van afzonderlijke woningen hoger of lager zijn naarmate de huidige huur verder afwijkt van de streefhuur. Zo worden geleidelijk de huurverschillen tussen vergelijkbare woningen weggewerkt en daarmee een einde gemaakt aan de onrechtvaardige huurverschillen tussen huurders die al lang in een woning wonen en relatieve nieuwkomers.
- Bij een afspraak over een huursomontwikkeling ten gevolge van de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij mutatie hoort een ‘begrote huursom’ met een beschrijving van de woningvoorraad waarop die betrekking heeft. Aan het eind van het huurjaar kan dan worden vastgesteld of de feitelijke huurontwikkeling binnen de afgesproken grenzen blijft.

Inkomensafhankelijke huurverhoging: afschaffen

De Woonbond heeft altijd fundamentele kritiek gehad op de inkomensafhankelijke huurverhoging en heeft deze kritiek nog steeds.

Allereerst omdat deze regeling een ongewenst onderscheid maakt tussen huurders en kopers. Huurders met een middeninkomen worden bestempeld als scheefwoners en moeten extra huur gaan betalen. Terwijl kopers met eenzelfde inkomen niet méér hypotheekrente (of belasting) gaan betalen. Dat onderscheid is niet gebaseerd op een lagere woonquote van huurders met een middeninkomen dan die van kopers. Integendeel: de woonquote van eigen-woningbezitters is nu al lager. Daarom is dit onderscheid moreel onacceptabel.

Een tweede argument tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is de ondermijning van het principe van de ongedeelde stad. Gemengde wijken waar hoge en lage inkomens, oude en jonge mensen, kleine en grote huishoudens kunnen wonen, hebben grote maatschappelijke meerwaarde. In eenzijdige, arme wijken kunnen juist veel problemen ontstaan die uiteindelijk tegen veel publieke kosten opgelost moeten worden via extra uitgaven voor onderwijs, zorg, welzijn en veiligheid. De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt tot het vertrek van de middeninkomens uit de corporatiecomplexen, dus tot segregatie naar inkomen. Dat is een zeer ongewenst effect. Corporaties moeten een brede doelgroep, inclusief de middeninkomens, kunnen bedienen en de inkomensafhankelijke huurverhoging frustreert dat. De inkomensafhankelijke huurverhoging leidt ook tot problemen voor de mantelzorg: inwonende mantelzorgers duwen het gezamenlijke inkomen omhoog en dus wordt er meer huurverhoging in rekening gebracht door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er ontstaat dan een negatieve prikkel voor mantelzorg.

In de derde plaats staat de inkomensafhankelijke huurverhoging op gespannen voet met het uitgangspunt dat de kwaliteit leidend moet zijn bij het bepalen van de huurprijs. En de Woonbond is juist een voorstander van het versterken van de relatie tussen de kwaliteit en de huur van de woning.

Samenvattend: de Woonbond vindt dat de inkomensafhankelijke huurverhoging huurders discrimineert ten opzichte van kopers. Het systeem leidt ook tot inkomenswijken. Daarom ligt afschaffing voor de hand. Zolang dat nog niet gebeurd is, dienen wijzigingen van het systeem zich in de volgende richting te bewegen:

- De inkomensgrens moet omhoog.
- Als je inkomen daalt, moet de huur ook weer omlaag. Niet slechts tot drie jaar terug, zoals nu het geval is.
- Met een huur boven de liberalisatiegrens mag er voor een sociale huurwoning geen inkomensafhankelijke huurverhoging meer worden gevraagd.

Het woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel (WWS), ook wel puntenstelsel genoemd, is bedoeld als bescherming voor huurders. Het systeem beoogt om een relatie te leggen tussen de maximale huur en de kwaliteit van de woning. De belangrijkste kwaliteiten zijn de grootte, de ligging, het afwerkingsniveau en de energieprestatie. Bij een bepaald aantal punten hoort een maximale huur. In de basis een prima systeem dat veel woekershuren heeft kunnen bestrijden. Maar helaas: de woningwaarde bij vrije verkoop (WOZ) is inmiddels ook opgenomen in het WWS. Daardoor is met name in overspannen woningmarkten de huurbescherming vrijwel wegge gevallen. De WOZ neemt vaak een heel hoog percentage in binnen het WWS; meer dan 30% is geen uitzondering. Inmiddels is er een maximaal percentage vastgesteld, namelijk 33%. Dat is echter te hoog. Kleine appartementjes van 25m² krijgen daardoor al meer punten dan de liberalisatiegrens en boven die grens mag een verhuurder vragen wat hij wil. Daarmee voldoet het systeem niet meer aan het doel waarvoor het is opgezet: het beschermen van de huishoudens met een lager of middeninkomen tegen veel te hoge huren. De minister heeft inmiddels aangekondigd de regulering te willen verhogen naar 187 punten, zodat ook de

zogenoemde ‘middenhuur’ gereguleerd wordt. Bovendien gaat de energieprestatie van een woning meer worden gewaardeerd en krijgen onzuinige labels minpunten. Stappen in de goede richting, maar de Woonbond vindt dat er meer nodig is.

De rol van de WOZ-waarde moet worden beperkt om te zorgen dat de maximale huurprijs voldoende samen blijft hangen met de kwaliteit van een woning. In de punten per labelsprong moet een balans liggen met de te verwachten besparing aan energielasten.

Ook op andere punten moet het WWS worden aangescherpt om weer echt een relatie tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs te leggen. Zo staat de 35% opslag voor zorgwoningen in geen verhouding tot de extra voorzieningen die daar tegenover staan. Kleine woningen voor senioren worden door deze opslag onbetaalbaar. Dit frustriert de broodnodige doorstroming. En tenslotte heeft veroudering geen invloed op de puntenwaardering, terwijl de feitelijke kwaliteit in een sleetse woning veel lager is dan in een nieuwbouw- of pas gerenoveerd huis.

Tenslotte moet het woningwaarderingstelsel gaan gelden voor alle huurwoningen. Dit is een uitbreiding van de huurprijsbescherming en voorkomt dat de huur van woningen die qua puntenaantal net boven de liberalisatiegrens uitkomen in schaarse gebieden voor exorbitante prijzen aangeboden kunnen worden. Door het WWS ook voor deze woningen te laten gelden, kunnen ze beschikbaar blijven voor het middensegment en behandelen we huurders gelijk.

Huurtoeslag

De huurtoeslag is een belangrijk instrument om huurders met een smalle beurs te ondersteunen en huren zo betaalbaar te houden. De Woonbond vindt het goed om te kijken naar een eigendomsneutrale

woontoeslag, maar tot die tijd moet de huidige huurtoeslag worden verbeterd en blijven worden ingezet.

Het niet-gebruik en terugvorderingen van huurtoeslag zijn de grootste problemen van het huidige systeem. Het niet-gebruik (huurders met recht op huurtoeslag die het niet gebruiken) is nu zo'n 10% volgens het Centraal Planbureau⁹. De belangrijkste kenmerken van niet-aanvragers zijn een iets hoger inkomen en lage huurtoeslag. Dat doet vermoeden dat voor een deel van deze niet-aanvragers de sop de kool niet waard is. Het probleem is hier relatief groot.

Toch zien we ook in het laagste twee inkomensdecielen 17% van de niet-gebruikers terug. Terwijl het voor deze groep om relatief veel geld gaat.

Ook zien we een oververtegenwoordiging van ZZP-ers en ouderen. Daar kan met gerichte voorlichting en hulp bij aanvragen een slag worden geslagen. Ook zou een automatische toekenning kunnen worden onderzocht.

Het terug moeten betalen van huurtoeslag, omdat een huurder iets meer heeft gewerkt of iets meer is gaan verdienen, kan huurders met een smalle beurs en weinig financiële buffer in de problemen brengen. Een actuelere koppeling met inkomensgegevens door de Belastingdienst (bijvoorbeeld gekoppeld aan loonheffingen door werkgevers) kan een deel van de terugbetalingen voorkomen. Een andere oplossing is een minder steil afbouwpad voor de huurtoeslag te hanteren.

Eigendomsneutrale behandeling van wonen

De eigendomsneutrale behandeling van wonen maakt een einde aan het grote verschil in financiële behandeling van huurders en eigenwoningbezitters. Bij huurders is de huurtoeslag beperkt tot huishoudens met een laag inkomen en een sobere woning. De fiscale aftrek voor de eigen woning heeft geen plafond, noch voor het inkomen, noch voor de grootte of luxe van de woning.

De Woonbond wil op termijn naar een eigendomsneutrale benadering en een belastingstelsel zonder toeslagen, zonder verschil in koopsector en huurders. Hiervoor is een gefaseerde aanpak nodig. Wij stellen het volgende voor:

- Op korte termijn het verhogen van het sociaal minimum conform de adviezen van Commissie Sociaal Minimum¹⁰.
- Op korte termijn andere toeslagen overbodig maken, met name de zorgtoeslag en de kinderopvangtoeslag.
- Over een periode van 15 jaar de hypotheekrenteaftrek volledig afbouwen en de inkomsten gebruiken om de belasting op inkomen te verlagen.
- Op (middel)lange termijn de noodzaak van de huurtoeslag beperken door lagere belasting op inkomen, lagere huren en een groter aanbod in een brede huursector.

De voordelen zijn evident:

- Er is een gelijkwaardige behandeling: het maakt niet uit of iemand koopt of huurt.
- De steun komt niet meer voor een groot deel terecht bij mensen die het eigenlijk niet nodig hebben. Het gaat dus zuiniger om met belastinggeld.

⁹ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Achtergronddocument-nov2019-Gebruik-van-toeslagen-in-Nederland.pdf>

¹⁰ <https://www.scp.nl/actueel/nieuws/2023/09/28/advies-commissie-sociaal-minimum-landelijke-aanpak-bestaanszekerheid#:~:text=De%20Commissie%20sociaal%20minimum%20bestaat,motie%20van%20Tweede%20Kamerlid%20Omtzigt>

- De ongelijke ondersteuning van huren en kopen zorgen nu voor een gapend gat tussen enerzijds sociale huur (gesubsidieerd) en anderzijds de koopsector (zwaar gesubsidieerd). Daardoor komt het middenhuur-segment niet goed van de grond. Door ook lagere inkomens met een hogere huur recht te geven op een toeslag wordt dit gat kleiner.

De Woonbond is voorstander van een woontoeslag gebaseerd op inkomen, huishoudgrootte en eventuele functiebeperkingen in relatie tot de woonkosten.¹¹

De wooncoöperatie

Een andere interessante tussenvorm tussen koop en huur is de wooncoöperatie of (coöperatieve) woonvereniging. Wooncoöperaties hebben veel verschillende gedaanten. Huurders die als collectief eigenaar worden van hun complex en dus de facto hun eigen huisbaas worden. Of die een beheercoöperatie beginnen waarbij zij zelf het beheer van de woningen uit handen nemen van de verhuurder. De wens om duurzaam te leven, niet alleen in ecologisch maar ook in sociaal en economisch opzicht, springt er bij veel initiatieven uit als een gemeenschappelijke deler. In deze aspecten schuilt een grote maatschappelijke meerwaarde van wooncoöperaties voor de (volks)huisvesting in Nederland. Volkshuisvestelijk heeft de wooncoöperatie meer slagkracht dan de Vereniging van Eigenaren. Dat kan een groot voordeel zijn met het oog op de energietransitie die ons de komende decennia te wachten staat.

De Genossenschaften zijn in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk een populaire eigendomsvorm voor de middeninkomens in stedelijke agglomeraties, met name bij appartementencomplexen. De (nog)

relatief geringe populariteit van de wooncoöperatie in Nederland hangt samen met de verschillen in fiscale regimes voor huren, kopen en gezamenlijk kopen tussen Nederland en de genoemde landen. Om wooncoöperaties te stimuleren moet er blijvend ingezet worden op het wegnemen van belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van wooncoöperaties.

Concrete maatregelen

Om wonen weer betaalbaar te maken stelt de Woonbond de volgende concrete maatregelen voor:

- Scherp de huursombenadering verder aan door onder andere de huurharmonisatie terug in de huursom te brengen en een (lokaal) streefhuurbeleid af te spreken.
- Neem het WWS op de schop: de woningwaardering moet weer een goede weergave worden van de kwaliteit van de woning.
- Schaf de inkomensafhankelijke huurverhoging af.
- Introduceer een eigendomsneutrale woontoeslag.
- Voor de commerciële sector moet een transparant monitorsysteem komen voor onder andere de huurprijzen en de jaarlijkse huurverhogingen.
- Pensioenbeleggers moeten meer gaan investeren in betaalbare en kwalitatief goede middenhuurwoningen.
- Zorg dat belemmerende factoren voor de oprichting en het beheer van wooncoöperaties worden weggenomen.

¹¹ www.platform31.nl/nieuws/opinies-over-de-betaalbaarheid-van-wonen

6. Beschikbaarheid

Sinds ons vorige Plan voor de Volkshuisvesting is er heel veel aandacht voor het oplossen van het woningtekort. Dat begon met series van demonstraties en werk overgenomen door de minister van Volkshuisvesting die inmiddels weer aangesteld was. Regionale woondeals moeten zorgen voor versnelling van de nieuwbouw en voor meer betaalbare huur- en koopwoningen. Alle gemeenten moeten groeien naar minimaal 30% sociale huur en een aandeel leveren aan de huisvesting van mensen die behoren tot aandachtsgroepen zoals mensen met een beperking, ouderen en mensen die uitstromen uit een intramurale instelling.

Ieder mens heeft recht op goede huisvesting, passend bij zijn gezinssamenstelling en levensfase. Helaas is dat tegenwoordig steeds lastiger te realiseren. De wachttijden voor een sociale huurwoning (tijd die een actief woningzoekende nodig heeft om een sociale huurwoning te bemachtigen) zijn in veel gemeenten de laatste jaren fors gestegen.¹² Ook voor huurwoningen in het middensegment staan in grote delen van het land lange rijen en een koopwoning is voor veel mensen een onbereikbaar goed geworden.

Veel woningzoekenden komen hierdoor in de knel. Jongeren blijven steeds langer bij hun ouders wonen.¹³ Starters zitten vast: ze hebben onvoldoende wachttijd opgebouwd voor een sociale huurwoning en hebben vaak een tijdelijk arbeidscontract waardoor ze niet in

aanmerking komen voor een hypotheek. De enige mogelijkheid die overblijft is een vrije sector huurwoning. Deze zijn echter schaars en heel duur, zeker in de grote steden. Wat de laatste optie is, is een kamer huren of met vrienden een appartement delen. Niet altijd ideaal als je inmiddels je studie hebt afgerond en aan een 'volwassen' leven wil beginnen of wil gaan samenwonen met je partner.

Jonge stellen en gezinnen weten vaak wel een appartement te bemachtigen, maar die zijn te klein en niet geschikt voor gezinsuitbreiding. Een tuin en voldoende slaapkamers voor alle kinderen zijn wensen die vaak niet gerealiseerd kunnen worden. En ouderen wonen juist in de eengezinswoning die te groot en te lastig in onderhoud is geworden. Zij zouden wellicht graag verhuizen naar een levensloopbestendige woning, maar die zijn op veel plekken een schaars goed, zeker in de eigen wijk.

Ook andere doelgroepen zoeken een passende plek. Woonwagengewoners hebben bijvoorbeeld een standplaats nodig voor hun woonwagen, liefst in de buurt van hun familie. We hebben de spoedzoekers, mensen die na bijvoorbeeld een scheiding met spoed een woning nodig hebben. Ook zij zitten in de knel en zoeken noodgedwongen hun toevlucht bij familie en vrienden of in niet legale woonruimte zoals vakantiewoningen. En het meest schrijnende gevolg van de krapte op de woningmarkt: het aantal dakloze mensen is in 14 jaar tijd volgens het CBS meer dan verdubbeld: van 18.000 in 2009 naar geschat 31.000 in 2023.¹⁴ De Ethos-Light tellingen die inmiddels in een aantal gemeenten zijn gedaan geven een nog ernstiger maar realistischer beeld van het aantal dak- en thuisloze mensen¹⁵. Daar komt bij dat er een grote druk staat op de maatschappelijke opvang,

¹² 'Wachttijden voor sociale huurwoningen nemen toe', Rigo, april 2019.

¹³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2023/de-groeiende-groep-jongvolwassen-thuiswonenden?onpage=true>

¹⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/13/30-6-duizend-dakloze-mensen-in-nederland#:~:text=Bijna%2031%20duizend%20dakloze%20mensen&text=Hiermee%20zijn%20er%20weer%20ongeveer,17%2C8%20duizend%20mensen%20dakloos.>

¹⁵ [ETHOS telling dak- en thuisloosheid in Nederland - Kansfonds](#)

zowel vrouwenopvang als beschermd wonen, omdat mensen niet door kunnen stromen naar een betaalbare woning.

Voor de toenemende schaarste zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. Zo is het aantal huishoudens tussen 2015 en 2021 toegenomen met ongeveer 0,5 miljoen tot bijna 8,1 miljoen. De huishoudensgroei was in relatieve zin het sterkst bij oudere paren (79%), eenoudergezinnen (55%) en oudere alleenstaanden (49%). In deze cijfers zijn duidelijk de voortschrijdende vergrijzing en individualisering terug te zien (WoON2021). Maar ook de terugloop in nieuwbouw ten tijde van de crisis, zowel in de koopsector als in de sociale huursector, is een belangrijke factor. Het overheidsbeleid speelde daar geen onbelangrijke rol in. Zo zette de introductie van de verhuurderheffing een flinke rem op nieuwbouw door corporaties. Het is de hoogste tijd om de trend te keren en te zorgen dat er meer betaalbare woonruimte beschikbaar komt!

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Hugo de Jonge heeft dan ook de ambitie uitgesproken om tot 2030 900.000 woningen bij te bouwen. De laatste jaren lag de bouw gemiddeld zo rond de 70.000 woningen per jaar¹⁶. Om de ambitie van de minister te realiseren moet dit stijgen tot boven de 100.000 woningen per jaar. Als onderdeel van deze ambitie sprak de minister samen met de Woonbond, Aedes en VNG in de Nationale Prestatie Afspraken af om als onderdeel van deze 900.000 woningen, 250.000 sociale huurwoningen te bouwen.

¹⁶ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/05/hoogste-aantal-nieuwbouwwoningen-in-afgelopen-decennium>

¹⁷ <https://www.eib.nl/publicaties/verwachtingen-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2023/#:~:text=De%20bouwproductie%20daalt%20dit%20jaar,infrastructuur%20staan%20ook%20onder%20druk>

Maar de realiteit is anders. In 2022 zijn er aanzienlijk minder vergunningen verleend en in 2023 en in de jaren daarna lijkt het aantal opgeleverde woningen eerder lager te zullen liggen dan in 2022¹⁷¹⁸. Daarnaast lijken door nieuwe demografische ontwikkelingen de bouw van 900.000 woningen verre van afdoende¹⁹. De situatie voor de bouw van woningen is complex: hogere rente, hogere bouwkosten, vraaguitval van woningzoekenden, vergunningen die niet verstrekt kunnen worden door de stikstofproblematiek en grondeigenaren die hun ontwikkeling intrekken en wachten op economische omstandigheden die een hoger rendement opleveren (zogenaamde 'rent seeking'). Hiermee botst een commercieel privaat belang met een publiek belang.

De Woonbond wil langdurige afspraken voor nieuwbouw van sociale huurwoningen en middenhuur. Het aanbod moet fors toenemen. Daarom willen we dat er in de periode van 2025 tot 2040 1,5 miljoen woningen worden bijgebouwd, waarvan 40% sociale huur en 40% in het middensegment. Dit betekent dat er over een periode van 15 jaar gemiddeld jaarlijks 100.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Het Rijk moet centraal afspraken maken met woningcorporaties, marktpartijen, gemeenten en provincies om de voortgang te bewaken. Om deze doelstellingen te bereiken, zijn forse publieke investeringen in nieuwbouw nodig, zowel in de bouw van woningen zelf als in hoogwaardige gebiedsontwikkelingen met goede voorzieningen en mobiliteit.

¹⁸ <https://www.capitalvalue.nl/nieuws/zonder-stimulerende-maatregelen-halveert-de-bouwproductie-van-betaalbare-woningen-de-komende-jaren>

¹⁹ ^[4] <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/kamerstukken/2023/05/22/kamerbrief-over-doorbouwen-in-veranderende-omstandigheden>

Aandeel sociale huurwoningen vergroten

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk is aangegeven, stagneert de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang door een tekort aan betaalbare sociale huurwoningen. Ook de oplopende zoekduur voor actieve woningzoekenden binnen het sociaal segment loopt op in vrijwel alle woningmarktregio's. Het is dus zaak om te zorgen dat het aandeel betaalbare sociale huurwoningen op z'n minst beschermd wordt op die plekken waar dat nodig is. De verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door corporaties en andere verhuurders moet dan ook verder aan banden gelegd worden. Verkoop of liberalisatie is alleen toegestaan als het verlies aan sociale voorraad direct minimaal gecompenseerd wordt. Verkoop of liberalisatie is niet toegestaan wanneer er niet aantoonbaar afdoende groei is van de voorraad sociale huurwoningen. Dus een sociale huurwoning verkocht: minimaal een, maar liefst meer toevoegen. Daarbij moet ook gekeken worden naar de spreiding van sociale huurwoningen in de wijken. Verkoop of liberalisatie kan alleen toegestaan worden in wijken met een hoog percentage sociale huur, niet in wijken met een relatief laag percentage.

Verder mag een corporatie wat de Woonbond betreft alleen woningen verkopen aan sociale huurders of aan andere corporaties. Om dit te vereenvoudigen moet de overdrachtsbelasting in deze gevallen afgeschaft worden. Verkoop aan huurders zou alleen via beschermde koopvormen moeten gaan waarbij de corporatie recht heeft op terugkoop (zie hoofdstuk 4). Wanneer de netto sociale voorraad niet aantoonbaar groeit in een gemeente, is verkopen van sociale huurwoningen in zijn geheel niet toegestaan.

Anticyclisch bouwen

De overheid moet ervoor zorgen dat in tijden van laagconjunctuur de woningbouwproductie op peil blijft. Zij dient te bevorderen dat met

name corporaties en gemeenten in tijden van laagconjunctuur extra investeren in woningbouw en in tijden van hoogconjunctuur minder. Naast het op peil houden van de woningbouwproductie heeft dit als voordeel dat de bouw een aantrekkelijker branche om in te werken wordt die meer zekerheid op de lange termijn biedt.

Verder kan meer continuïteit gecreëerd worden door onder andere duidelijke en langlopende afspraken over de bouwprogrammering en daarbinnen de aandelen goedkoop, midden en duur. De bouwprogrammering moet regionaal worden afgestemd op de totale toekomstige vraag. Provincies en gemeenten moeten dus goed in kaart brengen hoe de toekomstige vraag zich ontwikkelt (ook op het gebied van wonen met zorg!) en daar een gezamenlijk meerjarenplan op maken. Het Rijk moet deze plannen monitoren. Met de regionale woondeals is daar een eerste stap in gezet. Ook pensioenfondsen kunnen bijdragen aan continuïteit in productie en een evenwichtige voorraad: pensioengeld kan gebruikt worden om huurwoningen te bouwen voor pensioeneelnemers en gepensioneerden. Wij zien hierbij vooral kansen in het versterken en vergroten van het middenhuursegment.

Het Rijk moet er ook voor zorgen dat nieuwbouw minder afhankelijk is van veranderingen in de rentestanden. Daarom stellen wij voor dat de overheid zelf een investeringsbank opzet om leningen te verstrekken voor de bouw van betaalbare woningen tegen een gunstig tarief. Daarmee heeft de sector langdurig de garantie van gunstige rentestanden en valt de nieuwbouw niet stil als de Europese Centrale Bank de tarieven verhoogt. Investerings in nieuwbouw kennen een grote afhankelijkheid van financiering met vreemd vermogen en daarmee hebben veranderingen in rentestanden grote invloed op de mogelijkheden tot nieuwbouw. Hierbij willen we ook een geborgd leningstelsel onderzoeken, zoals dat er nu ook is in de sociale sector met woningcorporaties.

De Woonbond wil ook een garantieregeling voor nieuwbouw: de bouw wordt nu pas aangevangen als 70% van de woningen is verkocht, middels een garantieregeling kan de bouw ook worden aangevangen als een lager percentage van de woningen is afgenomen. Hierbij dient wel risicodeling te zijn voor de ontwikkelaar.

Industrialisering en vraagbundeling

Prefab woningbouw kan de oplossing zijn voor de grote vraag naar woningen in een groot deel van het land. Bouwtijd wordt verkort, de bouwkosten gaan omlaag en ook de kwaliteit en duurzaamheid zijn hiermee gebaat. Uiteraard is architectuur belangrijk en moet er oog zijn voor variatie in uiterlijk en inpassing in de omgeving. Door modulaire uiterlijke kenmerken kan dit gerealiseerd worden. Als corporaties bovendien hun vraag bundelen, wordt inkoopvoordeel gerealiseerd en innovatie en doorontwikkeling gestimuleerd.

Tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen bouwen wordt door een deel van de politiek gezien als de panacee voor de schaarste op de woningmarkt. Het bouwen van deze tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd, wordt door de overheid flink gestimuleerd. De Woonbond vindt dit geen duurzame oplossing en geeft de voorkeur aan permanente woningen die beter én goedkoper zijn omdat de aan- en afloopkosten van tijdelijke woningen hoog zijn in relatie tot de levensduur.

Wel kan het bouwen van tijdelijke woningen soms een oplossing zijn voor mensen die acuut in de knel zitten. Immers: een tijdelijke woning is beter dan helemaal geen woning. Experimenten met nieuwe woonvormen of de tijdelijke invulling van bestaande gebouwen bijvoorbeeld op locaties die niet of nog niet permanent bebouwd kunnen worden. Voorwaarde is wel dat er goed gekeken wordt naar de

opzet van zo'n flexcomplex. Ervaringen met bestaande complexen wijzen uit dat er de nodige aandachtspunten zijn, zoals (brand)veiligheid, de samenstelling van de bewonersgroepen, de grootte van het complex en de leefbaarheid in en om wooncomplex. Daarnaast moet er gewerkt worden met vaste huurcontracten en vervangende woonruimte als de flexwoning weer verdwijnt. Flexwonen kan dus een snellere oplossing voor het woningtekort zijn, maar er moeten gelijktijdig ook plannen worden ontwikkeld voor permanente woningbouw om de tekorten structureel terug te dringen.

Grondbeleid

Ga speculatieve grondhandel tegen. Op plekken waar de vraag naar woningen het grootst is, is de grond het duurst. Dat lokt grondspeculatie uit en verkaveling. Handel in grond voegt geen enkele woning extra toe, maar genereert alleen maar geld voor speculanten en stuwt de bouwkosten. Door verkaveling worden bouwplannen steeds moeilijker te realiseren. Om te bevorderen dat er meer woningen gebouwd worden, is het dus zaak dat grondeigenaren meewerken aan de maatschappelijke opgave. Daar waar dat niet gebeurt, moet de gemeente de mogelijkheid hebben ze daartoe te dwingen. Bijvoorbeeld door het ontwikkelrecht los te koppelen van het eigendomsrecht.

De Woonbond stelt ook een bouwplicht voor. Het komt nu voor dat voor een woningbouwproject een omgevingsvergunning is verstrekt en dat een ontwikkelaar later de bouw alsnog niet aanvangt of zelfs tijdens de bouw weer stil legt. Dit is onacceptabel. Er dient in de wet te worden opgenomen dat als een omgevingsvergunning is verstrekt er automatisch binnen een bepaalde periode de bouw dient te worden aangevangen en moet worden afgerond, anders volgen zware boetes. Maar ook gemeenten zelf moeten stoppen met het gunnen van grond aan de hoogste bidder. Dit is niet in het belang van de burger die een betaalbare en geschikte woning nodig heeft. Invulling van ontwikkel-

en transformatielocaties van de gemeente moet gebeuren op basis van de woonvisie en voorzien worden van een transparante verantwoording over de procedure en de ontvangen (financiële) vergoedingen.

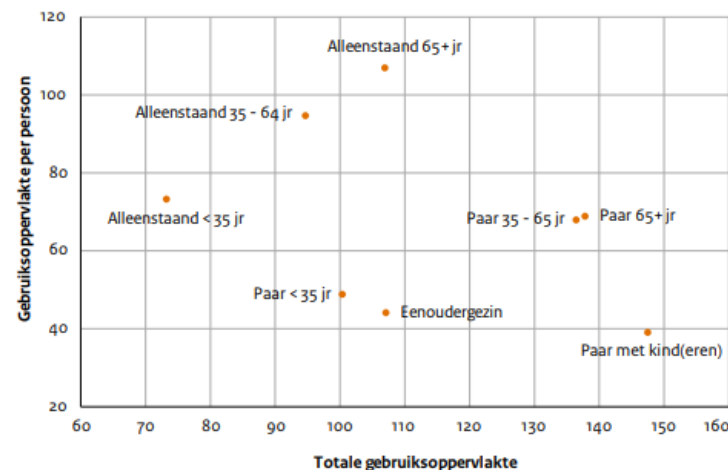
Onteigening moeten worden versimpeld. De mogelijkheden voor gemeenten om grond te onteigenen voor het doel tot het bouwen van betaalbare woningen moeten worden versimpeld. Hierbij kan de gemeente snel de regie op zich nemen als een private grondeigenaar weigert over te gaan tot ontwikkelen overeenkomstig de gemeentelijke spelregels en ambities.

De huidige voorraad beter benutten

Het efficiënter inzetten van de huidige voorraad is een goede manier om op relatief korte termijn meer ruimte te creëren. Nederland telt zo'n 8,0 miljoen woningen. Er zijn ruim 3,1 miljoen alleenstaande huishoudens (WoON 2021). Hierbij hebben met name alleenstaande 65+ers relatief veel m² per persoon (gemiddeld 107m² per persoon) ten opzichte van alleenstaande 35-ers (gemiddeld 73m² per persoon) en stellen < 35 jaar (gemiddeld 49m² per persoon) blijkt uit WoON2021. Hierbij zijn er bij huishoudens in de private huursector en koopsector relatief meer huishoudens die meer dan 100m² per persoon tot hun beschikking hebben dan in de corporatiesector.

Kan al die ruimte beter benut worden? Er zijn verschillende manieren waarop we de beschikbare woonoppervlakte beter kunnen inzetten. Maar ook bestaande gebouwen die nog geen woonfunctie hebben, zijn vaak goed geschikt voor woonruimte. Hierna bespreken we een aantal mogelijkheden.

Figuur 5.4 Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning en per persoon naar type huishouden en leeftijd; 2021



Figuur 2: Gemiddelde gebruiksoppervlakte van de woning en per persoon naar type huishouden en leeftijd; WoON2021

Transformatie

Als het gaat om uitbreiding van de woningvoorraad wordt vaak de nadruk gelegd op nieuwbouw. Maar transformatie van leegstaande of leegkomende ziekenhuizen, verzorgingshuizen, fabrieken, kantoorgebouwen etcetera kan ook een belangrijke bijdrage leveren. De laatste jaren is daar meer oog voor en gebeurt dit op steeds grotere schaal. Transformatie is door de overzichtelijke schaal, vaak ook door de specifieke locatie, vaker dan gemiddeld interessant voor projecten ten behoeve van een speciale doelgroep. Bijvoorbeeld woonvormen, al dan niet met zorg en welzijn, voor ouderen. Of juist voor jongeren. Transformatielocaties zijn vaak ook heel geschikt voor het realiseren

van bewonersinitiatieven: burgers die zelf invulling geven aan een gebouw. Dit levert innovatieve woonvormen op die passen bij de behoefte van de (wijk)bewoners. Gemeenten moeten daar ruimte voor bieden.

Optoppen en splitsen

De bestaande woningvoorraad kan ook beter worden benut door mogelijkheden te benutten zoals optoppen en woningsplitsing. Er zijn de afgelopen jaren goede ervaringen opgedaan met het toevoegen van woonruimte op bestaande woningen en het splitsen van grote woningen in meerdere zelfstandige of onzelfstandige eenheden. Het verhogen van het aantal woningen op hetzelfde oppervlak heeft echter wel consequenties voor de buurt. Daarom moet goed gekeken worden of de omstandigheden dit toelaten. Dit zijn afwegingen die lokaal moeten worden gemaakt en waarbij de samenstelling van de huidige woningvoorraad een grote rol speelt. Ook moeten er voorwaarden gesteld worden aan bijvoorbeeld de kwaliteit van de woning, minimale oppervlakten, voldoende parkeergelegenheid en andere voorzieningen.

Transparante, eerlijke en eenduidige verdeling van huurwoningen

Schaarse woonruimte moet eerlijk en transparant verdeeld worden. De Woonbond pleit daarom voor een landelijk platform voor het aanbieden en toewijzen van huurwoningen. We noemen het ook wel het 'Funda' voor huurwoningen, naar het voorbeeld van het platform waarop koopwoningen aangeboden worden. Dit heeft diverse voordelen: transparantie van het aanbod, uniforme informatieverstrekking over de eigenschappen van de woningen, betere woningmarktdata voor analyse en onderzoek, bevordering van

de mobiliteit en kostenbesparing. Voor woningzoekenden wordt duidelijk welk aanbod er is in welke regio en wat de slaagkans is. Je wordt automatisch kosteloos ingeschreven op je 18e verjaardag in één nationaal systeem, een systeem voor alle huurwoningen (sociale huur en vrije sector)

Uiteraard blijven regels voor het toewijzen van de woningen wel nodig. Binnen deze toewijzingsregels kan ruimte worden gegeven aan lokale/regionale invulling maar met een nationale basisset. Voor bepaalde typen woningen moet de gemeente, net als nu, voorrangscriteria vaststellen. Bijvoorbeeld leeftijd, gezondheid, gezinsgrootte. Alle doelgroepen moeten een gelijke kans hebben om op een redelijke termijn een passende woning te vinden. Daarop kan binnen de bestaande voorraad gestuurd worden door het labelen van de woningen. Kijk daarbij ook naar de verhuisketens die op gang gebracht worden door verhuisbewegingen. Als je het senioren makkelijker maakt om te verhuizen, komt er wellicht een eengezinswoning en/of een starterswoning vrij. Urgentie blijft nodig om sommige groepen die anders buiten de boot vallen, te ondersteunen. De Woonbond is voorstander van het gelijktrekken van urgentieregels en -groepen in alle gemeenten, in ieder geval voor een aantal groepen waar dat echt voor nodig is omdat ze een achterstandspositie hebben of een acute woonbehoefte. Zoals mensen die dakloos zijn of dreigen te worden. Daar bovenop kan een gemeente dan nog extra groepen toevoegen als de lokale situatie daarom vraagt. Woonfraude, bijvoorbeeld in de vorm van illegale onderhuur, staat een eerlijke en transparante verdeling van woningen in de weg. Het gebruik van woningen als wietplantage bijvoorbeeld onttrekt die woningen aan de voorraad. Woonfraude moet daarom streng en effectief bestreden worden.

Doorstroming bevorderen

Zoals eerder benoemd wonen veel eenpersoonshuishoudens relatief ruim. Vaak gaat het om ouderen die nog in hun gezinswoning wonen terwijl de kinderen al uitgevlogen zijn. En dat is natuurlijk een individuele keuze: als iemand zich er thuis voelt en geen wens of noodzaak heeft om te verhuizen, moet blijven wonen in de eengezinswoning mogelijk zijn. Er zijn echter ook mensen die niet zo prettig meer wonen en wél een verhuishwens hebben naar een beter passende woning hebben. Of mensen die daar überhaupt nog niet over hebben nagedacht maar er best voor te porren zijn. Zorg dat deze mensen makkelijker kunnen doorstromen. Dan wonen zij comfortabel en komt er bovendien een woning voor grotere huishoudens vrij. Voor veel ouderen is de drempel nu hoog om te verhuizen naar een geschiktere woning. Vanwege een hogere (of te hoge) huur, onbekendheid met het aanbod, opzien tegen het gedoe van een verhuizing. Gemeenten en corporaties creëren steeds vaker goede regelingen om de overstap makkelijker te maken. Wij pleiten er voor dat dit een landelijke aanpak wordt, uiteraard met ruimte voor lokale invulling. Belangrijk is wel dat er dan ook een passend aanbod aan geschikte woningen voor senioren en/of eenpersoonshuishoudens moet zijn. De gemeente moet goed in kaart brengen wat de opgave voor seniorenhuisvesting is, onder ander op basis van gedegen onderzoek naar de woonwensen van ouderen. Vervolgens deze analyse verwerken in de woonvisie en hierop sturen bij nieuwbouw en transformatie. Met het Wet versterking regie volkshuisvesting wordt dit voorgeschreven. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze wet aangenomen wordt.

Een andere mogelijke manier om te zorgen dat meer mensen in een voor hen geschikte woning kunnen wonen, is woningruil. Sommige corporaties bieden al meer mogelijkheden hiertoe. Wij pleiten ervoor dit uit te breiden en door te ontwikkelen.

Samenwonen

Waar twee huishoudens gaan samenwonen komt er een woning vrij voor een ander huishouden. Het stimuleren van samenwonen lijkt dan ook een logische maatregel. Echter, met de huidige regelgeving wordt samenwonen tegengewerkt. Zo is er de voordeurdelerskorting of kostendelersnorm: mensen die een uitkering ontvangen en die samen (gaan) wonen worden gekort. Terwijl er juist veel voordelen zitten aan samenwonen. Naast een efficiënter gebruik van de woningvoorraad heeft het samenwonen ook andere maatschappelijke voordelen. Zoals het bestrijden van eenzaamheid en het bevorderen van mantelzorg. Ook moet het makkelijker worden voor mensen die wegens mantelzorg bij iemand intrekken, om op het huurcontract te worden bijgeschreven. Vaak is dit niet mogelijk en komt een mantelzorger na overlijden of opname in het verpleeghuis van degene die hij of zij verzorgt, op straat te staan. Dat weerhoudt veel mensen om bij iemand in huis te gaan wonen en dat maakt informele zorg veel moeilijker.

Ook hospitaverhuur is een vorm van het delen van de woning. De laatste jaren is dit minder populair geworden, ook omdat zowel verhuurders als hypotheekverstrekkers dit verboden. Inmiddels wordt er weer gekeken naar de mogelijkheden van hospitaverhuur. Wat ons betreft is dit een prima oplossing, mits uiteraard vrijwillig en de hospitaahuurder de nodige huurbescherming geniet.

Leegstand terugdringen

Langdurig leegstaande woningen in tijden van woningnood is een gotspe. Beperk de leegstand van woningen zo veel mogelijk. Dat kan op verschillende manieren.

Het efficiënter maken van het proces rond mutatieonderhoud en de woningtoewijzing door verhuurders kan de doorlooptijd verkorten waardoor de tijd dat de woning leeg staat afneemt.

Ook de invoering van een goed aanbodsysteem met duidelijke informatie (die transparante woonruimteverdeling die we al beschreven) bevordert dat woningzoekenden vooraf goed geïnformeerd worden. Dat vermindert het aantal weigeringen. Bovenstaande maatregelen zorgen naast het verhogen van de beschikbaarheid van woningen ook voor lagere leegstandskosten.

Voor het terugdringen van langdurige leegstand is een strengere handhaving op het te lang leegstaan van gebouwen op basis van de Wet Kraken en Leegstand nodig. Nog te vaak horen we dat prima (woon)gebouwen onnodig en onnodig lang leegstaan, vaak omdat de eigenaar wacht op een goed moment om te verkopen of te herontwikkelen. We pleiten dan ook voor harde handhaving van leegstand met hoge boetes en mogelijkheid tot onteigening.

Concrete maatregelen

Om voldoende woningen voor iedereen te realiseren, stelt de Woonbond de volgende maatregelen voor:

- In de periode van 2025 tot 2040 moeten er in totaal 1,5 miljoen woningen worden bijgebouwd, waarvan 40% sociale huur en 40% middensegment en 20% overig.
- Anticyclisch bouwen bevorderen door een investeringsfonds en een lange termijn bouwprogrammering.
- Industrialisering en vraagbundeling om het bouwproces te versnellen en goedkoper te maken.
- Grondspeculatie tegen gaan door verkaveling te verbieden en het mogelijk maken de bouwvergunning in te trekken.
- Het opzetten van een investeringsbank die leningen verstrekt voor de bouw van betaalbare woningen om de sector minder gevoelig te maken voor veranderingen van rentestanden.
- Het opzetten van een garantieregeling voor nieuwbouw
- Het introduceren van een bouwplicht voor vergunde projecten

- Introductie van een landelijk woonruimteverdeelsysteem voor huurwoningen.
- Schaf de voordeurdelerskorting/kostendelersnorm af.
- Bevorder dat elke gemeente een goede doorstroomregeling heeft.
- Betere sturing op leegstand door transparantie en handhaving met hoge boetes.
- Bij transformatie van gebouwen moeten gemeenten ruimte bieden aan bewonersinitiatieven of innovatieve woonvormen voor doelgroepen.

7. Kwaliteit van wonen

Sinds het verschijnen van ons eerste Plan voor de Volkshuisvesting in 2020 is er het nodige veranderd. Met de forse toename van de energieprijzen vanaf 2022 werd pijnlijk duidelijk hoe belangrijk een kwalitatief goede en energiezuinige woning is. Daarnaast zien we de gevolgen van klimaatverandering die nieuwe eisen stellen aan woningen en woonomgevingen, bijvoorbeeld om hittestress tegen te gaan. In de Nationale Prestatieafspraken zijn goede afspraken gemaakt over het verbeteren van de kwaliteit van de woningen in de corporatiesector, onder ander door het uitfaseren van woningen met E, F en G label, maar ook door het aanpakken van vocht en schimmel.

De kwaliteit van het wonen ligt voor een groot deel vast. De bestaande voorraad woningen is daarbij bepalend. Slechts 2 à 3% van de voorraad wordt jaarlijks door renovaties en nieuwbouw veranderd of toegevoegd, dus het is niet eenvoudig om de kwaliteit van het wonen snel te beïnvloeden. In het kader van de energietransitie zal de bestaande voorraad de komende jaren ingrijpend worden gerenoveerd. De focus van die verandering ligt op de energiekwaliteit van het wonen, maar het is van groot belang tevens te zorgen dat deze verbetering gaat leiden tot woningen die gezonder, veiliger, toegankelijker en comfortabeler (minder overlast-gevoelig) zijn. Voor een deel gaan deze verbeteringen hand in hand, maar dat is niet automatisch zo. Aandacht hiervoor is dus noodzakelijk. Woningen die aantoonbaar slecht zijn, moeten hoe dan ook verbeterd worden. Het gaat hierbij vooral om schimmel, vocht en een slechte luchtkwaliteit. Te veel huurwoningen kampen met deze gebreken. Dit soort ongezonde woningen moet altijd aangepakt worden, ook al laten plannen die voortvloeien uit de energietransitie soms op zich wachten.

Daarnaast is het zaak om de meest onzuinige labels (E, F en G) als eerste aan te pakken. Met corporaties zijn hier afspraken overgemaakt (geen slechte labels meer in 2028). In 2029 gaat een verhuurverbod gelden voor slechte labels, waardoor er ook een prikkel tot verduurzaming ontstaat voor de private verhuurdersector. Deze verhuurders dienen hun inzet en tempo wat betreft de verduurzaming van hun complexen en de energietransitie ook af te stemmen op de doelen en de tijdspaden die hierover landelijk zijn afgesproken (zie het Klimaatverdrag van Parijs en het Klimaatverdrag van Nederland). De overheid moet dit sturen.

Vooruitlopend op het verhuurverbod moet er een huurbevriezing voor woningen met slechte energielabels worden ingevoerd, om verhuurders extra te prikkelen te investeren in verduurzaming. Gelijktijdig worden woonlasten van huurders in dergelijk woningen enigszins verlicht. Na 2030 kan deze huurbevriezing voor labels C en D gaan gelden. Op die manier blijven we prikkelen tot verduurzamen.

Bij de grootschalige energietransitie gaat het ook over hoe de participatie van bewoners wordt vormgegeven. Een goed participatieproces is mede bepalend voor het draagvlak voor deze verandering. Dat betekent dat het principe van de draagvlakmeting bij renovaties niet aangetast mag worden. Deze 70% instemmingsregel is in feite een toetsing van de redelijkheid van een renovatievoorstel. Het biedt ook de basis voor een overleg tussen huurder en verhuurder over het voorstel. Desnoods kan een rechter altijd gevraagd worden om zich over de redelijkheid van het voorstel uit te spreken. De route naar de rechter staat altijd open voor zowel de huurder als verhuurder en dat gebeurt ook in de praktijk. Het zou contraproductief zijn om deze 70% toets te schrappen of te verlagen, aangezien het in de energietransitie belangrijk is om draagvlak te vinden en te houden. Logischer is het om juist ruimte te bieden aan individuen en groepen die voorop willen lopen en zelf met initiatieven komen. Het kan voorkomen dat het lastig is alle huurders te bereiken en/of te laten reageren. In die gevallen kan de 70%-meting ook alleen onder deelnemende huurders worden

gehouden, mits er aan harde waarborgen wordt voldaan. Die waarborgen zijn dan gericht op de zuiverheid van het proces en voldoende inzet op participatie.

De energietransitie zal de bestaande ongelijkheid tussen huurders en kopers eerder groter dan kleiner maken. Kopers hebben immers alle zeggenschap over de investeringen in hun woningen en daarmee hun woonlasten. Huurders zijn daarvoor afhankelijk van de eigenaar van het vastgoed, maar mogen er wel voor betalen. Een koper zal niet geneigd zijn een renovatie te doen die tot hogere woonlasten leidt, maar dat ligt anders bij verhuurders. Deze ongelijkheid in de uitgangspositie vereist een goede bescherming van huurders.

Betaalbare duurzaamheid

De energietransitie is dringend nodig. Om klimaatverandering tegen te gaan, zal iedere sector haar deel moeten bijdragen. In de huursector raakt dat individuele huurders direct. Om de nodige snelheid te kunnen maken is draagvlak en dus zeggenschap van bewoners onmisbaar. Maar van even groot belang is dat de betaalbaarheid wordt gegarandeerd. Met corporaties spraken we daarom zelfs af dat woningen worden geïsoleerd zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. In een vergoedingentabel voor energiebesparende installaties (warmtepompen en WTW) zijn adviezen vastgelegd voor redelijke vergoedingen voor dit soort installaties, gebaseerd op woonlasteneffecten.

Ook in de private sector moet betaalbare verduurzaming zijn gegarandeerd. Basisvoorwaarde is dat de woonlasten van huurders niet verder gaan oplopen. Daarover zijn gelukkig alle partijen het wel

(min of meer) eens. Woonlastenneutraliteit is het uitgangspunt van het Klimaatakkoord. Daarbij kunnen we niet uitgaan van het gemiddelde. Dat zou er immers toe leiden dat pakweg de helft van de huurders er toch op achteruitgaat. Daarom gaan we uit van de minimale norm dat een ruime meerderheid (80% à 90%) van de huurders er op vooruit gaat. Dat biedt voldoende zekerheid voor het proces en het resultaat. Grote prijsspieken in energieprijzen (zoals in 2021) kunnen wel zorgen voor te veel ruimte voor huurprijsstijgingen bij verduurzamende renovaties. Daarom moet het uitgangspunt bij dit soort uitzonderlijke stijgingen woonlastenverlaging zijn. De energieprijs fluctueert immers, maar de huurprijs blijft na de renovatie hoog. Uitgaan van 5-jaars gemiddelden voor energieprijzen in deze situaties voorkomt een te grote invloed van dergelijke fluctuaties.

De totale woonlasten zouden ook een rol moeten spelen bij passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens dienen door corporaties woningen toegewezen te krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.²⁰ Met deze maatregel wordt duur scheefwonen voorkomen, maar hierbij wordt geen rekening gehouden met de energielasten. Een hogere toewijzingsgrens voor woningen met een lage energierekening (beter label) en vice versa is dus logisch. Het gevolg is ook dat niet de bulk van de woningen ongeacht de kwaliteit op dezelfde huurhoogte worden aangeboden, maar meebewegen met de echte kwaliteit. De uitwerking hoeft niet precies gelijk te lopen met iedere labelstap, maar kan ook in een kleiner aantal klassen. Het is overigens niet noodzakelijk om ook de huurtoeslagstructuur hierbij aan te passen, maar daar moet bij het vaststellen van de grenzen wel rekening mee worden gehouden.

Vele honderdduizenden huishoudens ervaren een vorm van energiearmoede. Dat kan in de vorm van een (te) hoge

²⁰ Aftoppingsgrenzen 2024: laag € 650,43 en hoog € 697,07

energierekening zijn, maar ook omdat mensen uit angst voor de energierekening in de kou zitten. Wij constateren dat nog steeds vele huurders in slecht geïsoleerde, tochtige en vochtige huizen wonen en dat ondanks hun oproepen aan verhuurders daar niet altijd wat aan gedaan wordt. Gezien de stijgende energierekeningen (mede door verhoging van de energiebelastingen) en de beperkingen voor zittende huurders om daar iets aan te kunnen doen, zien wij grond te pleiten voor een dwingend systeem van huurbevrozingen. De huren van woningen met de laagste energielabels (E, F en G) dienen vanaf 2025 bevroren te worden. Deze systematiek kan dan in de daarop volgende jaren stapsgewijs toegepast worden op hogere labels. Omdat er vanaf 2029 een verhuurverbod bij mutatie is voor woningen onder label D, moet er nu al worden ingezet op het uitfasen ervan. Met corporaties hebben we afspraken over gemaakt over alle woningen (uiterlijk 2028, met een paar uitzonderingen). Door een prijsprikkel in de huurverhogingssysteematiek zullen ook particuliere verhuurders op tijd in beweging komen. Deze methode zorgt er voor dat huurders die in slechte woningen wonen via de huurbevrozing worden gecompenseerd voor de stijgende energielasten. Met name richting de private huursector is het noodzakelijk een sterkere prikkel in te bouwen. Bedenk hierbij dat ook vocht en schimmelproblematiek veel vaker in dit type woningen voor komt. Deze sector heeft verreweg het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel en is groeiende. Deze subsidie-vrije prikkel is in het lange termijn belang van huurders én verhuurders.

Omdat energielabels een grote rol spelen in het woningwaarderingssysteem in het bepalen van de maximale huurprijs, is het van belang dat huurders hun energielabel kunnen aanvechten wanneer ze denken dat het label niet deugdelijk is.

Het is ook van belang dat er een goede relatie is tussen het energielabel en het daadwerkelijke verbruik van de woning.

De huidige labelsystematiek heeft een zwakke verhouding met daadwerkelijk verbruik, terwijl betere labels wel forse huurprijsprongen met zich meebrengen in het WWS. De Woonbond wil voor het WWS overgaan op de netto warmtebehoefte en oppervlakte van een woning en niet langer het energielabel gebruiken. Op die manier is er een betere relatie tussen besparing aan de energiekant en meerprijs aan de huurkant van de woonkosten. De netto warmtebehoefte is gebaseerd op de werkelijk isolatie- en ventilatiekwaliteit van een woning. De primair verantwoordelijke daarvoor is de verhuurder. Eventueel kunnen dan nog wel extra punten worden gegeven voor zuinige installaties, zoals warmtepompen.

Collectieve verwarming

In de verduurzamingsslag wordt veel ingezet op collectieve manieren van verwarmen (Stadsverwarming, WKO, Blokverwarming) maar de betaalbaarheid van deze manieren van verwarmen, waarbij een gebruiker niet kan overstappen naar een andere leverancier, is onvoldoende gewaarborgd.

Stadswarmtesystemen moeten een betere verdeling krijgen in het vastrecht tussen eigenaar en gebruiker. Het vastrecht wordt onder andere berekend op basis van zogenaamde 'vermeden kosten' die de gebruiker niet heeft door geen individuele ketel te hoeven onderhouden. Deze kosten worden te hoog ingeschat. Bovendien zijn deze vermeden kosten voor de eigenaar en niet voor de huurder (die hiervoor immers in de huur al betaalt). Daarom moet er een eigenaar- en een gebruikersdeel in het vastrecht van de Warmtewet komen. Het gebruikersdeel kan dan overeenkomen met het vastrecht op gas. Als verhuurders zelf een deel van de vastrecht voor externe collectieve warmte moeten betalen zullen zij stevig onderhandelen over een redelijke prijs. Dat biedt meer tegenwicht richting monopolistische aanbieders van warmtenetten.

Gebouwgebonden collectieve warmteopwekkers (blokverwarming en WKO's) tellen nu normaal gesproken mee in het energielabel. Efficiënte opwekkers, zoals WKO's, verhogen dan het energielabel en zolang deze nog meetelt in WWS is het dan logisch de warmtekosten niet op basis van de Warmtewet af te rekenen, maar op basis van de servicekosten-regels. Beheer- of eigenaarschap van de installatie maakt daarvoor niet uit.

Bij blokverwarming moeten harde eisen worden gesteld aan de efficiency van blokverwarmingssystemen en ook aan de blokverdelingskosten. Er zijn begrijpelijke, transparante rekeningen en kostenopbouw nodig, die tussentijds inzicht geven in de rekeningen. Zo moet blokverwarming altijd (ongeacht kosten) waterzijdig worden ingeregeld en moeten de woonruimten en/of radiatoren worden voorzien van thermostatische regelingen.

Initiatiefrecht huurder verduurzaming

De 70% instemmingsnorm laat zien dat er voldoende draagvlak is voor renovatiemaatregelen. Het draagt ook bij aan de wens er voor te zorgen dat een ruime meerderheid van de bewoners erop vooruit gaat. Daarom is ook bij collectieve initiatieven deze 70% norm een logisch uitgangspunt. Complexen waarin huurders zelf een dergelijk draagvlak voor een ingreep aantonen, besparen de verhuurder de inspanning om tot draagvlak te komen. Een collectief initiatiefrecht op basis van de 70% norm is dan ook een logische toevoeging aan het individuele initiatiefrecht en heeft de potentie als een vliegwiel voor de energietransitie in de huursector te werken. Uiteraard is dat alleen nodig als verbetering per definitie allen in het complex raakt. Verbeteringen die ook op individueel niveau zijn uit te voeren, hoeven niet aan deze norm te voldoen.

Het is wenselijk om niet alleen te focussen op collectief initiatiefrecht bij verduurzaming, maar ook op mogelijkheden voor individuele huurders. Ruimte voor individuele initiatieven is belangrijk omdat er veel huurders in een grondgebonden woning wonen, die op individueel niveau verbeterd kan worden. In de vorm van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) zijn er al veel mogelijkheden voor huurders om daarin stappen te zetten. In zekere zin verandert bij een initiatiefrecht vooral de financiering van de voorzieningen. Deze wordt dan vooraf door de verhuurder gedragen in plaats van achteraf.

De bestaande mogelijkheden van het initiatiefrecht dienen uitgebreid te worden voor zowel individuen als voor collectieven. Ook nieuwe technieken dienen onder het initiatiefrecht te vallen. Dat kan gaan om warmtepompen en PV-panelen, maar kleinere verbeteringen, zoals kierdichting, zonwering, groene daken en LED-verlichting in collectieve ruimtes.

De wijze waarop instemming op een renovatievoorstel wordt bepaald, moet preciezer vastgesteld worden. Er moeten waarborgen zijn voor de kwaliteit van de meting. Als dat voldoende is dan hoeven ook alleen de uitgebrachte stemmen mee te tellen. Daarnaast is het wenselijk de wettelijke verhuiskostenvergoeding te verbeteren. Nu heeft deze maar één smaak, namelijk een volledige verhuiskostenvergoeding of geen vergoeding. In de praktijk zijn er veel lichtere vormen van overlast, schade en tijdelijk bedorven woongenot. Het is daarom wenselijk een minimale landelijke norm voor renovatievergoedingen vast te stellen voor gevallen waarbij er geen sprake is van een complete verhuizing, maar er wel overlast wordt ervaren.

In gemengde complexen (appartementencomplexen met zowel huurders als eigenaar-bewoners) speelt een bijzondere problematiek. Huurders en kopers hebben binnen zo'n complex immers te maken met verschillende rechten en plichten. In een VVE zou ook de grens van 70% kunnen gelden voor een initiatief, maar dan van alle bewoners

samen. Daarbij is dan wel vereist dat onder beide groepen (kopers en huurders) een gekwalificeerde meerderheid voor stemt. Een verplichting tot investeren opleggen aan een verhuurder is en blijft wel met voorwaarden omgeven. Het hoofdpunt blijft dat dit kan, mits het voorstel voldoet aan minimale redelijkheidseisen. Bij kleinere verhuurders is het dan wel wenselijk dat er maatwerk mogelijk is.

De kracht van het initiatiefrecht is dat het uitgaat van draagvlak en niet een voorstel is dat op zoek is naar draagvlak. Mogelijk kan een extra randvoorwaarde zijn dat een initiatief bijvoorbeeld aansluit op de lokale warmtevisie.

Daarnaast zou enkelglas niet langer via het initiatiefrecht aangepakt moeten worden, maar dit zou als een gebrek aan de woning moeten worden gezien. De verhuurder moet dit dan verhelpen, zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Om een dergelijk gebrek goed te laten landen is het logisch hierbij te beginnen bij een minimale oppervlakte aan enkelglas (bijv. 5 m²) en deze dan jaarlijks af te bouwen.

Schimmel, vocht en luchtkwaliteit

Nog steeds komt vocht- en schimmelproblematiek veel voor. De oorzaken van vocht en schimmel zijn divers, maar als de situatie ernstig is, dan kunnen de gevolgen voor de gezondheid serieus zijn. Dit vereist een stevige aanpak. Problemen af doen door bewoners slechts te verwijzen naar beter ventileren is onacceptabel.

Vaak zijn bouwkundige problemen als vochtdoorslag, koudebruggen of gebrekkige ventilatiemogelijkheden de onderliggende oorzaak voor de schimmel. Deze bouwkundige problemen geven een verhoogd risico op schimmel waardoor ventilatie- en stookgedrag van bewoners sneller een probleem geeft. Een goede oplossing is alleen mogelijk wanneer de onderliggende bouwkundige oorzaak wordt aangepakt.

Bij een melding van schimmel is het belangrijk dat niet alleen de bewoners worden aangesproken op het ventilatiegedrag maar ook dat de mogelijke bouwkundige oorzaken worden onderzocht. Nazorg en controle van de gekozen oplossing is nodig om slepende trajecten te voorkomen.

Verbeteren particuliere voorraad

In wijken met veel particuliere verhuurders hebben gemeenten onder de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid een vergunningsplicht in te voeren

Om landelijk meer grip te krijgen op de kwaliteit (en de prijzen) van particuliere huurwoningen moet er een landelijk registratiesysteem komen. Dat maakt sturen op kwaliteit in dit segment ook mogelijk door bijvoorbeeld kenmerken over onderhoudsklasse te laten registreren. Om de juistheid te controleren moeten huurders inzage hebben in de registratie van hun woning.

Bouwregelgeving en handhaving

Voor woningen met een monumentenstatus moet voorlopig worden uitgegaan van een lagere, realistische eis aan de duurzaamheid. Voorkomen moet worden dat renovatie van monumenten zo duur wordt dat deze woningen met zekerheid uit de sociale huur vallen. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de lokale monumentenzorg zouden ruimte moeten geven aan omkeerbare aanpassingen, zoals zonnepanelen en minimale verandering zoals HR++glas om zo de kosten van de verduurzaming te drukken.

De positie van de bewoner is bij de privatisering van het bouwtoezicht onvoldoende gewaarborgd. Een wettelijk verplichte verzekerde

garantie zou ervoor zorgen dat het leveren van een wanprestatie er nooit toe leidt dat de bewoner met de brokken blijft zitten. Daarbij dienen wat ons betreft ook de rechten van de huurder geborgd te zijn. De meeste verhuurders maken zich niet zo druk over bouwgebreken die niet leiden tot hogere exploitatiekosten. Maar koudebruggen tasten wél het woongenot van de huurder aan en verhogen diens energierekening.

Jaarlijks komen tien tot twintig mensen om door incidenten die veroorzaakt zijn door defecte of slecht onderhouden woninginstallaties. Een verplichte periodieke APK voor woningen in de risicocategorie kan de risico's op brand, explosie, koolmonoxidevergiftiging, legionella en dergelijke verregaand beperken.

De komende dertig jaar worden bijna zes miljoen woningen verduurzaamd in het kader van het klimaatakkoord. Het is zaak dat die operatie gecombineerd wordt met het verbeteren van het binnenmilieu en voorkomen dat er juist nieuwe problemen ontstaan. Zoals oververhitting in de zomer door onvoldoende zonwering en zomerventilatie of verslechtering van de brandveiligheid door de toepassing van brandbare isolatiematerialen in de gevel.²¹ Maar ook het beperken van geluidsoverlast is een belangrijk aandachtspunt. Dit wordt nog te weinig meegenomen bij de verduurzaming van woningen.

Tot op heden is een sturende rol van bewoners bij bouwprojecten en bouwregelgeving altijd zeer beperkt gebleven. Ten onrechte, want het zijn de bewoners die wonen en leven in de opgeleverde woningen en de nieuwe wijken. Een sturende rol voor (toekomstige) gebruikers bij zowel het vooraf bepalen als bij het daadwerkelijk invulling geven aan

bouwregelgeving en bij de plannen van nieuwe en bestaande fysieke woon- en leefomgeving is noodzakelijk. Dit is onvoldoende geborgd in de Omgevingswet. Zoals we in hoofdstuk 3 aangeven moet de gemeente haar omgevingsvisie en -plan samen met haar inwoners opstellen en goede participatie bij herstructurerings- en nieuwbouwplannen bevorderen.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor om de kwaliteit van woningen te verbeteren:

- Een ruime meerderheid van de huurders gaat er bij woningverduurzaming in woonlasten op vooruit.
- Voorkom doorvertalen prijsspieken energie.
- Passend toewijzen aanpassen zodat de woonlasten bepalend zijn voor de passendheidsgrenzen.
- Invoeren systematiek waarin woningen met een slecht energielabel (beginnen bij E, F en G) in de komende jaren in aanmerking komen voor huurbevriezing.
- Verbreding materiele mogelijkheden voor het individueel initiatiefrecht.
- Uitbreiden initiatiefrecht naar collectief initiatiefrecht (70%)
- Gelijktrekken normstelling voor huurders en eigenaar-bewoners in een VVE, zodat de focus hier op de bewoners komt te liggen.
- Via de Wet goed verhuurderschap en verhuurvergunningen aansturen op beter planmatig onderhoud in de particuliere huurmarkt.
- Huurders toegang geven tot oordeel onafhankelijke deskundigen bij voortdurende schimmel en vochtproblematiek.

²¹ De brand in Presikhaaf, Arnhem (juni 2023) kon snel overslaan naar andere woningen vanwege de detaillering en de isolatiematerialen gebruikt in de renovatie.

- Versterking positie bewoners (gebruikers) bij het invoeren van de garanties in het kader van de oplevering van bouwwerkzaamheden.
- Invoeren verplichte APK op woninginstallaties in de risicocategorie.
- Versterken sturende rol van bewoners bij bouwregelgeving en bouwplannen.

8. Wonen, zorg en welzijn

Wat wij in het eerste Plan voor de Volkshuisvesting propageerden is inmiddels in diverse programma's van de minister vastgelegd: meer betaalbare woningen in elke gemeente, meer toegankelijke senioren- en zorggeschikte woningen, alle gemeenten mee laten doen in de huisvesting van mensen in kwetsbare posities of een bijzondere huisvestingsvraag en dat vastleggen woonzorgvisies die regionaal worden afgestemd. Ook leeft inmiddels het besef dat samenwerking tussen bewoners en professionals op wijk- en buurtniveau onontbeerlijk is voor het werken aan de leefbaarheid aldaar. Echter, tussen plannen en realiteit zit nog een lange weg. Welke drempels (letterlijk en figuurlijk) zijn er nog en hoe kunnen we die wegnemen?

Leefbare wijken en buurten

Een woning staat niet op zich, maar is onderdeel van een leefomgeving. Voor iedereen is het belangrijk dat je je thuis voelt in je woning en in je woonomgeving. Voor mensen in een kwetsbare positie is dit nog belangrijker. Je veilig voelen, mensen ontmoeten en mee kunnen doen zijn belangrijke voorwaarden voor een menswaardig bestaan.

In Nederland bevinden zich zo'n 4 tot 6 miljoen mensen zich in een kwetsbare positie en kampt een op de zes volwassenen met gestapelde problemen.²²

De afgelopen decennia is door overheidsbeleid de zorg voor mensen en de leefbaarheid in een aantal wijken sterk onder druk komen te staan.

²² [Eén op de zes Nederlanders kampt met stapeling van problemen | Nieuwsbericht | Sociaal en Cultureel Planbureau \(scp.nl\)](#)

Bezuinigingen op voorzieningen en op zorg- en welzijnswerk hebben de sociale infrastructuur doen afbrokkelen. Tegelijkertijd werd verwacht dat mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte weer of langer zelfstandig woonden. Eenzijdig bezuinigen op intramurale zorgvoorzieningen zonder aan de andere kant de wijkvoorzieningen en ambulante zorg op te schalen, heeft geleid tot grote problemen voor de burger, maar ook voor de samenleving. Er is een te groot beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen en de veerkracht van de mensen om hen heen. Vereenzaming, overbelasting van mantelzorgers, toenemende leefbaarheidsissues zoals woonoverlast zijn het gevolg. We zien nu de grenzen aan wat acceptabel is snel naderen. Teveel mensen met een complexe zorg- en ondersteuningsvraag kan een wijk niet aan. De balans is in een toenemend aantal wijken en buurten volledig zoek. Problemen rond vereenzaming, overlast, verloedering, criminaliteit en onveiligheid zorgen voor een negatieve spiraal: bewoners vertrekken sneller, de binding met de buurt wordt minder en daarmee ook de gemeenschapszin.

Brede aanpak

Het oplossen van deze problemen en het werken aan voldoende geschikte huisvesting in prettig leefbare wijken vergt een samenhangende, domeinoverstijgende en duurzame aanpak.²³ Immers het gaat niet alleen over woningen, het gaat ook over zorg, ondersteuning, voorzieningen, werk, scholing en een sterke sociale infrastructuur. Een gedeelde lange termijnvisie en langdurige beschikbaarheid van budget om die visie te kunnen realiseren zijn een eerste vereiste. Bij zowel de visievorming als bij de realisatie landelijk, regionaal, lokaal en op buurt/wijkniveau is de rol van de bewoners van

²³ [Flyer Zo doen wij dat \(divosa.nl\)](#)

groot belang. Een visie en plannen die zonder bewoners gemaakt en uitgevoerd worden, kunnen meteen de prullenbak in. Op een aantal plekken zijn al mooie voorbeelden van samenwerkingsprojecten die de leefbaarheid verbeteren. Echter, het blijft bij pilots, projecten en experimenten. De rijksoverheid moet stimuleren dat de werkende principes van de goede voorbeelden breed worden toegepast. Daarvoor is extra budget nodig, bijvoorbeeld voor de broodnodige wijkvoorzieningen zoals ontmoetingsplekken. En voor het weer op peil brengen van het opbouwwerk in de wijken. Maar ook bestaande wetgeving en budgetten moeten gestroomlijnd worden zodat ze de zorg voor burgers en de samenleving verbeteren en vereenvoudigen. Weg met de schotten tussen wonen, zorg en welzijn en redeneren vanuit de behoefte van de mens en de gemeenschap.

Rotterdamwet

In een toenemend aantal gemeenten wordt in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid van buurten en wijken gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, ook wel de Rotterdamwet genoemd, biedt. De wet geeft bijvoorbeeld de mogelijkheid om woningen in bepaalde wooncomplexen of buurten selectief toe te wijzen. Daarbij kan een verhuurvergunning geweigerd worden op grond van de inkomenssituatie van de kandidaat, bijvoorbeeld als iemand een bijstandsuitkering heeft. De Woonbond vindt dit een discriminerende wet. De wet sluit mensen uit op grond van arbitraire kenmerken. Die mensen lopen daardoor o.a. een verhoogd risico op dakloosheid. Bovendien heeft de Rotterdamwet geen aantoonbaar positief effect gehad op de leefbaarheid in de wijken waar deze is toegepast. En tenslotte is de wet in strijd met de mensenrechten omdat deze vrije vestiging en recht op wonen beperkt. De wet moet wat de Woonbond betreft zo snel mogelijk weg.

We erkennen de noodzaak om te komen tot meer gemengde of beter gezegd: ongedeelde wijken. Echter dat moet op een positieve manier

gestimuleerd worden, niet door mensen te weren. En daar zijn mogelijkheden genoeg voor. Waarom geven we mensen met een laag inkomen geen voorrang op woningen in een 'sterke' wijk? En bouwen we meer sociale huurwoningen in wijken met relatief veel (dure) koopwoningen? Wij willen overal ongedeelde wijken, waar iedereen zich thuis voelt, prettig met zijn burens samen kan leven en naar vermogen een bijdrage kan leveren aan de samenleving. En we willen dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt om dit te helpen realiseren zonder daarbij mensen uit te sluiten en zeggenschap te ontnemen.

Toegankelijkheid en veiligheid

Iedereen moet kunnen participeren in de samenleving. Dit is ook vastgelegd in het 'VN verdrag inzake de rechten van personen met een handicap'. Een voorwaarde voor participatie is dat de openbare ruimte en gebouwen toegankelijk zijn voor iedereen. Dit is belangrijk voor mensen met een handicap, maar ook voor ouderen. Gemeenten zijn hier in meerdere of mindere mate ook al mee aan de slag, maar dit kan beter. Gemeenten moeten een duidelijke visie hebben op een inclusieve samenleving en wat dit betekent voor de openbare ruimte en de woningvoorraad. Daarbij kunnen ze de hulp van ervaringsdeskundigen goed gebruiken, zij weten als geen ander wat er nodig is.

Ook woningen moeten voor iedereen goed toegankelijk zijn. Of je nu een rollator hebt of een kinderwagen, een drempelloze woning met voldoende ruimte om te draaien is voor iedereen fijn. Het Rijk moet ervoor zorgen dat eisen t.a.v. toegankelijkheid worden opgenomen in het Bouwbesluit.

Bij bestaande bouw is renovatie en verduurzaming een goed moment om ook meteen aanpassingen ter verbetering van de toegankelijkheid te realiseren.

Tenslotte moet de brandveiligheid van woningen voor ouderen en mensen met een beperking aangescherpt worden. Veel mensen die zelfstandig thuis wonen, zijn minder zelfredzaam en kunnen bij brand niet meer zelfstandig actie ondernemen. Goede brandveiligheidsvoorzieningen en procedures zijn dan ook onontbeerlijk voor de veiligheid van bewoners en hun burens.

Voldoende en betaalbare levensloopbestendige woningen

Bevorder dat ouderen en mensen met een beperking makkelijk naar een levensloopbestendige woning kunnen verhuizen als ze dat willen. Veel ouderen wonen in een huis dat niet meer past. Te groot, te veel onderhoud, trappen. Verhuizen naar een geschiktere woning is lastig. Ten eerste is er op veel plekken een tekort aan levensloopbestendige woningen, zeker in de eigen wijk, of ze zijn te duur. Vaak moeten ze dan een hogere huur betalen voor een kleiner oppervlak of rijzen de servicekosten de pan uit. Als de woningen er wel zijn, en ook nog betaalbaar, dan zijn er andere obstakels: men ziet wellicht op tegen de rompslomp van een verhuizing, zeker als er geen mantelzorg is. Gemeenten moeten zorgen voor voldoende geschikte woningen die aansluiten bij de wensen en behoeften van burgers, nu en in de toekomst.

Daarnaast is het belangrijk om senioren in een vroeg stadium bewust te maken van hun woonsituatie en hun toekomst op dat vlak. Dat kan door de inzet van bijvoorbeeld een senioren- of verhuiscoach. Geef inzicht in het aanbod of de mogelijkheden om het huis zelf aan te passen. En als er een geschikte woning is en men wil verhuizen, zorg dan voor een goede doorstroomregeling waarbij zaken als huurprijs en verhuiskosten of –hulp goed geregeld zijn.

Maar het allerbelangrijkste is om met (toekomstige) senioren in gesprek te gaan over hun woonwensen en -mogelijkheden. De groep senioren is groot en blijft voorlopig groeien, maar is allesbehalve

homogeen. Van hofjeswoningen tot een beschermde woonvorm, van een huis met tuin tot een appartement in de stad, samen met anderen of alleen: zoveel mensen, zoveel wensen. Laat ze zelf aangeven wat er nodig is en wat zij willen, wie weet wat voor mooie ideeën er opbloeien.

Gemengd en gezamenlijk wonen

Het ontwikkelen en realiseren van nieuwe en innovatieve gezamenlijke woonvormen, of het nu in familieverband, voor groepen gelijkgestemden of een mix van doelgroepen of generaties is, moet worden gestimuleerd. Gezamenlijke woonvormen bieden gezelschap, zingeving en informele zorg; een duurzame oplossing voor het ‘langer thuis wonen’. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking of mensen met een ondersteuningsvraag. Eigenlijk voor iedereen die wat extra steun en gezelschap kan gebruiken. Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, zorgorganisaties en zorgverzekeraars moeten hier ruimte voor creëren en initiatieven op alle mogelijke manieren, dus ook financieel, ondersteunen. De financiering is naast het vinden van een geschikte locatie vaak een probleem. Diverse maatschappelijke kosten-baten analyses van gerealiseerde woonvormen tonen aan dat investeren in innovatieve gemeenschappelijke woonvormen onder aan de streep kosten bespaart, met name op het gebied van zorg. Maar het is vooral een investering in het welbevinden van bewoners.

Laagdrempelig buurt- en wijkbeheer

Een toegankelijke en veilige wijk is niet voldoende, een wijk moet ook leefbaar zijn. Leefbaarheid gaat verder dan alleen het aloude adagium ‘schoon, heel en veilig’, het gaat ook om je thuis voelen in een buurt en je burens kennen. Elkaar kennen zorgt voor onderling begrip en dat maakt het makkelijker om problemen te voorkomen of ze in een vroeg

stadium op te lossen. Dit geldt ook voor de professionals die werken aan leefbare wijken: organiseer dit zo dicht bij de burger als mogelijk en zorg dat je fysiek aanwezig bent in de wijk zodat de wijkbewoners je kennen en andersom. Verbinding zoeken met bestaande vrijwilligersnetwerken bevordert het onderlinge vertrouwen. Zorg in iedere wijk voor laagdrempelige ondersteuning bij het oplossen van problemen. Een plek waar alle bewoners terecht kunnen met vragen en voor hulp en ondersteuning, maar waar men ook met signalen over vereenzaming of verwaarlozing gehoor vindt. En met klachten over woonoverlast en leefbaarheid. Waar men de regie houdt over de opvolging van de klacht of melding en terugkoppeling verzorgt. Maar ook van waaruit men de wijk intrekt, met mensen praat en weet wat er speelt en nodig is. Investeren in goed buurtbeheer kan veel kosten die gepaard gaan met overlast, vandalisme en vervuiling voorkomen. Ook kan het een katalysator zijn voor het activeren van bewoners en bewonersinitiatieven.

Burgerinitiatieven

Gemeenten en corporaties: geef burgers de ruimte! Mensen weten zelf het beste wat er nodig is. Geef daarom ruimte aan burgerinitiatieven, zowel letterlijk als figuurlijk. Letterlijk in de zin van locaties, figuurlijk door open te staan voor ideeën en initiatieven. Dat niet alleen, zorg ook voor ondersteuning. Maar biedt ook daarbij ruimte voor creativiteit en onafhankelijkheid. Mensen met goede ideeën lopen nu vaak tegen een muur van bureaucratische regels en procedures op. Zorg voor een (gemeentelijk) klimaat waarin initiatieven van burgers voorrang krijgen gehoord worden, waar mensen en organisaties die iets voor elkaar kunnen betekenen aan elkaar gekoppeld worden en waar plannen niet top-down ontwikkeld worden, maar bottom-up.

²⁴ www.lsabewoners.nl/ondernemen

Een prachtig voorbeeld van een burgerinitiatief zijn de BewonersBedrijven²⁴. BewonersBedrijven zijn van en voor buurtbewoners en komen van de grond door inzet van actieve bewoners in panden die leeg stonden of leeg dreigden te komen. Bewonersbedrijven hebben een enorme spin-off voor de buurt en haar bewoners. Ze werken op basis van vertrouwen en wat een ieder kan en wil bijdragen. Ze bieden mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans op zinvol werk en startende sociale ondernemers een werkruimte. Ze zijn een ontmoetingsplek voor eenzame buurtbewoners, een veilige haven voor kwetsbare mensen en bieden ontwikkelkansen voor kinderen en jeugd. De invulling varieert per Bewonersbedrijf en wordt afgestemd op de behoefte van de wijk. Bewonersbedrijven hebben een enorm positief effect op de leefbaarheid in de buurt. De Woonbond pleit ervoor dat in elke gemeente minstens een Bewonersbedrijf komt.

Ongedeelde wijken en dorpen

Door de krapte op de woningmarkt en de explosief stijgende koop- en huurprijzen is er steeds meer sprake van verdringing. Er zijn wijken die zo gewild zijn, dat alleen mensen met een flinke beurs nog kans maken op een woning daar. Mensen met lage inkomens worden weg geduwd naar de randen van de stad en zelfs naar omliggende gemeenten.

We willen dat iedereen prettig kan samenleven in wijken met een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Alle wijken zijn gebaat bij diversiteit en de aanwezigheid van voldoende sociaal kapitaal om de weerbaarheid van wijken te verhogen. Om dat te realiseren moet het woningaanbod in alle wijken gevarieerd zijn, dus een goede mix van sociale huur, middenhuur en koop. Daarbij moet ook rekening

gehouden worden met de woonbehoeften van ouderen en mensen met een beperking. En uiteraard moet het voorzieningenniveau op peil zijn: winkels, onderwijs, zorg, ontmoeting, ontspanning en veel groen. De gemeente moet dit samen met de inwoners vastleggen in haar omgevingsvisie en hierop sturen via omgevingsplannen, de prestatieafspraken en bij gronduitgifte en vergunningen voor nieuwbouw. Ook uitruil van grond tussen bijvoorbeeld een corporatie en een ontwikkelaar kan een goed instrument zijn. Hierdoor kan een ontwikkelaar in een wijk met veel corporatiebezit middenhuur- of koopwoningen realiseren en kan de corporatie in een wijk met veel dure woningen ook sociale huur bouwen. Daarnaast kunnen corporaties sturen op meer diversiteit in de wijken door middel van woningtoewijzingsbeleid.

Oog voor de regio

Elke regio heeft zijn eigen uitdagingen als het gaat om wonen en leefbaarheid. Daar moet oog voor zijn bij het maken van landelijk beleid en regelgeving. De samenstelling van de woningvoorraad, de samenstelling van de bevolking en de verandering daarin (vergrijzing/vergroening), het voorzieningenniveau, bereikbaarheid werkgelegenheid, bodemgesteldheid en milieu en tal van andere bijzonderheden vragen om een regionale aanpak. Zo trekken de voormalige krimpregio's door de huidige wooncrisis weer jongere gezinnen aan die zich daar vestigen. Toch heerst er de angst dat dit een tijdelijk verschijnsel is, waardoor investeringen in woningen en voorzieningen nog spannend zijn. Om te zorgen dat de 'vergroening' van de dorpen in de voormalige krimpgebieden blijvend is, is het nodig om volop te investeren in voorzieningen, de bereikbaarheid van deze gebieden en in de werkgelegenheid. Bovendien zijn dit de regio's met ruimte. Misschien zijn dit de gebieden waar we in de toekomst extra moeten bouwen. Dit kan andere regio's met andere problemen, zoals een grote druk op de woningmarkt,

tekorten aan bouwlocaties of milieugerelateerde uitdagingen, weer ontlasten.

Concrete maatregelen

De Woonbond stelt de volgende maatregelen voor:

- Gemeenten moeten hard aan de slag met de realisatie van een inclusieve samenleving, samen met ervaringsdeskundigen.
- Toegankelijkheid van woningen moet beter geborgd worden in het Bouwbesluit.
- Brandveiligheid van woningen en wooncomplexen van senioren en mensen met een beperking moet beter worden geregeld.
- Mensen moeten gefaciliteerd worden bij het verhuizen naar een beter passende woning, onder andere door doorstroomregelingen. Het Rijk moet erop toezien dat alle gemeenten zo'n regeling hebben.
- Bevorder dat in iedere wijk of buurt een fysiek loket komt waar vragen, signalen en klachten van buurtbewoners worden behandeld.
- Gemeenten moeten sturen op een gevarieerd woningaanbod en goede voorzieningen in elke wijk op basis van een wijkvisie, gemaakt met bewoners.
- Gemeenten moeten ruimte voor en ondersteuning bieden aan bewonersinitiatieven.
- Corporaties en gemeenten moeten meer inzetten op bijzondere (gezamenlijke) woonvormen.
- Het Rijk moet werken aan goed ruimtelijk-economisch beleid zodat alle regio's in Nederland een bloeiend toekomstperspectief hebben.

betreft Plan voor de Volkshuisvesting 2.0
aan Provinciale Vergaderingen, Persoonlijke Ledenvergadering, VCCS
van afdeling belangenbehartiging
status ter advies aan VR
datum 01 mei 2024

Plan voor de Volkshuisvesting 1.0

In januari 2020 lanceerde de Woonbond het eerste Plan voor de Volkshuisvesting. Inmiddels zijn we ruim vier jaar verder. In die vier jaar is er veel gebeurd: de oplopende tekorten aan betaalbare woonruimte en de gevolgen daarvan voor steeds meer mensen zorgden eindelijk voor landelijke aandacht voor het thema wonen. In de samenleving, in de media en in de politiek. Sterker nog, de term volkshuisvesting kwam weer terug en een minister die zich daar sterk voor moet maken.

Daarmee zijn in ieder geval de eerste stappen gezet in ons Plan voor de Volkshuisvesting 1.0. Maar we zijn er nog lang niet. De recente discussies rond de Wet betaalbare huur laten bijvoorbeeld zien dat een groot deel van de particuliere verhuurders en een aantal politieke partijen heel anders kijkt naar betaalbaar wonen dan de Woonbond. En we zijn van de realisatie van ons Plan voor de Volkshuisvesting sterk afhankelijk van andere partijen in de sector en van de politiek. Immers, als we als Woonbond dit plan zelf konden uitvoeren, was het jaren geleden al klaar geweest.

Hoe gebruikt de Woonbond het plan

Hoe werken we als Woonbond dan wel aan het verwezenlijken van ons ideaalbeeld van de brede volkshuisvesting? Door medestanders te zoeken en daarmee samen te werken, door onze achterban te vergroten en te ondersteunen, door te lobbyen, landelijk, regionaal en lokaal, en door onze standpunten, ideeën en kennis te verspreiden onder een zo breed mogelijk publiek. Dit plan vormt de basis voor ons werk. Het bevat onze standpunten op alle facetten van de volkshuisvesting en maatregelen die wij nodig achten om tot een brede volkshuisvesting te komen. Het is de onderlegger voor ons jaarlijkse werkplan. Maar het is ook een plan dat we zullen aanbieden aan een nieuwe regering als inspiratie voor een integrale aanpak van de wooncrisis.

Belangrijkste wijzigingen in de update

Zoals gezegd: er is in de laatste vier jaar veel veranderd. Het was dus nodig om het plan voor de volkshuisvesting te actualiseren. Dat hebben we gedaan en hierbij presenteren wij de nieuwe versie van het plan: het Plan voor de Volkshuisvesting 2.0. Ten opzichte van de vorige versie zijn op hoofdlijnen de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De inleiding: in deze inleiding hebben we een stip op de horizon met drie tussenfases geschetst. Hoe ziet wonen in Nederland eruit in 2030, 20235 en 2040? Welke stappen zijn dan gezet en welke doelen behaald?
2. 10 uitgangspunten voor goede volkshuisvesting: de principes en randvoorwaarden uit de eerste versie hebben we omgevormd tot 10 uitgangspunten waar volgens ons goede volkshuisvesting aan moet voldoen. En wat dat betekent voor bewoners. Deze zijn in de vorige PV ronde aan u voorgelegd en op basis daarvan hebben we nog een aantal aanpassingen gedaan.
3. In de hoofdstukken daarna volgt de uitwerking per thema. Elk thema beginnen we met een samenvatting van de belangrijkste wijzigingen sinds 2020.
4. Actualisatie van onderzoeken en cijfers: teksten met onderbouwingen die rusten op data zijn aangepast en verwijzen naar de meest recente onderzoeken.

5. Toevoegingen: onderwerpen die weinig of geen aandacht kregen in het oorspronkelijke plan zijn uitgebreid of toegevoegd, bijvoorbeeld grondbeleid, participatie en beter gebruik bestaande voorraad. We hebben voor een aantal daarvan uw input gebruikt.
6. Schrappen van onderwerpen: waar onderwerpen niet meer actueel of relevant zijn, zijn ze verwijderd of sterk aangepast. Bijvoorbeeld omdat de maatregelen die we voorstelden zijn uitgevoerd. Een duidelijk voorbeeld is het afschaffen van de verhuurderheffing.
7. Voor de oorspronkelijke versie hebben we een groot aantal andere organisaties gevraagd om mee te denken en om hun steun uit te spreken voor het plan. Dat hebben we dit keer niet gedaan. Allereerst omdat het een update is en de basis waaraan zij hebben meegedacht er al stond. Ten tweede omdat het zo'n uitgebreid plan is dat sommige organisaties wellicht wel de visie delen en steunen, maar zich niet kunnen vinden in een aantal maatregelen. We zoeken liever op die thema's waar we elkaar echt kunnen vinden de samenwerking.

Tenslotte

Het plan bevat veel beleidstaal en -begrippen, met name in de themahoofdstukken. We beseffen dat dit de leesbaarheid en toegankelijkheid verkleint. We hebben gepoogd om de inleiding en de 10 uitgangspunten zo duidelijk mogelijk op te schrijven zodat zoveel mogelijk mensen die kunnen lezen en begrijpen. De thema's en uitwerking lenen zich daar minder voor omdat het daar vaak over specifieke wetgeving en beleid gaat.

Als de VR het plan goedkeurt wordt de tekst nog door een professional geredigeerd en opgemaakt. Ook wordt er -net zoals bij het oorspronkelijke plan- een begrippenlijst toegevoegd.

Vragen aan de PV, PLV en VCCS:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Kunt u zich vinden in de inleiding waarin we het ideaalbeeld van de Woonbond schetsen en de verschillende fases daarheen?2. Onderschrijft u de 10 uitgangspunten voor goede volkshuisvesting?3. Onderschrijft u de uitwerking per thema in de hoofdstukken 3 tot en met 8?4. Adviseert u de VR om in te stemmen met deze update van het Plan voor de Volkshuisvesting? |
|--|

NATIONAAL SLOOP- en RENOVATIESTATUUT

AEDES - WOONBOND

Voorwoord

De volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties is de komende jaren groot. De woningvoorraad moet worden uitgebreid, verduurzaamd en verbeterd. Dat gebeurt in veel gevallen in renovatietrajecten en in sommige gevallen ook door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Deze grote bouwopgave lukt alleen als de huidige bewoners goed worden betrokken in de te maken keuzes. Individuele belangen van bewoners kunnen daarbij afwijken van het collectieve belang van huurders en het belang van woningzoekenden. Zo kan (vervangende) nieuwbouw zorgen voor meer passend woningaanbod en meer kwalitatief betere, duurzame en betaalbare woningen. Dit neemt niet weg dat voor bewoners dergelijke sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten erg ingrijpend kunnen zijn. Daarom is het van groot belang om hen tijdig te betrekken. Transparante inspraakprocedures en besluitvormingsprocessen zijn hierbij cruciaal. Hiermee wordt geborgd dat de belangen van huurders, tijdens alle fases van het proces, goed worden meegewogen in de keuzes van corporaties.

Op lokaal niveau bestaan al goede voorbeelden van sociale statuten of kaderafspraken en deze kunnen als raamwerk voor het overlegproces tussen bewoners, huurdersvertegenwoordiging en corporatie blijven dienen. Om landelijk enige richting te geven, juist voor die corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, is in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 afgesproken om een landelijk sociaal statuut op te stellen. Het statuut is tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met Aedes en de Woonbond en wordt door hen de komende weken voor akkoord voorgelegd aan de achterban. In dit Nationaal sloop- en renovatiestatuuut zijn randvoorwaarden voor huurders(vertegenwoordiging) opgenomen om de participatie op een zorgvuldige en transparante manier te organiseren en de rechten, plichten en verantwoordelijkheden voor alle betrokken partijen te beschrijven. De relatie en wederzijds vertrouwen tussen huurders(vertegenwoordiging) en corporatie staan hierbij centraal. Het uitgangspunt is dat bewoners en huurdersvertegenwoordiging vroegtijdig worden betrokken als een woningcorporatie vindt dat er in een wijk of complex iets moet gebeuren en is bedoeld om draagvlak te creëren onder betrokken bewoners. Hiermee kan uiteindelijk gekomen worden tot een zorgvuldig, breed gedragen besluit. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders(vertegenwoordigingen) en hun positie in dergelijke ingrijpende trajecten wordt hiermee erkend en gewaarborgd. Hierbij is oog voor alle aspecten waarmee huurders in zo'n traject geconfronteerd worden, zoals de fysieke ingrepen aan de woningen, maar ook de sociale aspecten voor betrokken bewoners.

Wetgeving biedt al een formeel kader in het geval van sloop/nieuwbouw- of renovatietrajecten. Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen voor het slopen en ingrijpend renoveren van haar woningen en het hierbij betrekken van de betrokken bewoners. De wet stelt – met uitzondering van een regeling voor de verhuiskostenvergoeding – echter geen specifieke eisen aan de inhoud van zo'n reglement. Dit Nationaal sloop- en renovatiestatuuut vult die ruimte in door een landelijke handreiking te bieden die als basis kan dienen voor woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten om verdere afspraken op lokaal niveau vast te leggen in een sociaal plan. Daarbij blijft uiteraard ruimte om afspraken zodanig in te vullen dat ze passen bij de specifieke lokale situatie en om andere afspraken te maken dan in dit statuut worden beschreven.

Belangrijk hierbij is dat het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut als het ware een fase toevoegt aan het traject dat nu niet altijd expliciet zo wordt gehanteerd: de oriëntatiefase. Deze fase beoogt de lokale praktijk te verrijken door betrokken bewoners en huurdersvertegenwoordiging eerder te betrekken en hun belangen vanaf het begin goed mee te wegen. Tevens wordt in hoofdstuk 3 van het Nationaal sloop- en renovatiestatuuut inspiratie gegeven voor regelingen en voorzieningen (naast de wettelijk verplichte verhuiskostenvergoeding) waar in het sociaal plan afspraken over kunnen worden gemaakt. Wat kan worden afgesproken zal in de praktijk per project verschillen. Dit betreft bijvoorbeeld compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen, al dan niet tijdelijke vervangende woonruimte, vergoeding van schade en tijdelijke voorzieningen in bewoonde staat. Optioneel kan

men ook afspraken maken over bijvoorbeeld dubbele huren, hulp in natura, terugkeer in de oude wijk of buurt of huurgewenning. Met betrekking tot terugkeer is opgenomen dat – bij renovaties zonder behoud van de huurovereenkomst – in het sociaal plan wordt vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

H1 Algemene bepalingen

1.1. Inleiding

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij. De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van zo’n reglement, omdat de context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden lokaal en regionaal kan verschillen. De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is en met de huurdersvertegenwoordiging.

Op lokaal niveau bestaan al goede voorbeelden van sociale statuten of kaderafspraken en deze kunnen als raamwerk voor het overlegproces tussen bewoners, huurdersvertegenwoordiging en corporatie blijven dienen. Om landelijk enige richting te geven, juist voor die corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, hebben Aedes, de Woonbond en de minister voor VRO in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 met elkaar afgesproken een landelijke handreiking op te stellen. De intentie van deze handreiking is om een herkenbare én verdiepende gespreksagenda te hebben op basis waarvan corporaties in overleg met de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten lokaal of regionaal in een reglement afspraken maken over de randvoorwaarden en de wijze waarop huurders en huurdersvertegenwoordiging inspraak hebben. Deze handreiking biedt de kaders voor de rechten, plichten en verantwoordelijkheden die alle partijen hierbij hebben. Deze kaders zijn uitgewerkt aan de hand van de verschillende fases van het (renovatie)proces: de oriëntatiefase, de uitwerkingsfase, de uiteindelijke uitvoeringsfase en de evaluatiefase.

Op basis van het lokale of regionale vastgestelde reglement stelt de corporatie vervolgens per project de specifiek voor dat project geldende regelingen en voorwaarden vast in een sociaal plan.

Het sociaal statuut staat niet op zichzelf, maar vormt een aanvulling op de bestaande landelijke, regionale en stedelijke wet- en regelgeving. Deze bestaande wet- en regelgeving is altijd van toepassing, ook op situaties waar het sociaal statuut niet geldt of niet in voorziet.

1.2. Voor welke projecten is het sociaal statuut van toepassing?

Het sociaal statuut is van toepassing op zowel complexmatige renovatieprojecten met behoud van de huurovereenkomst¹ als op sloop/nieuwbouwprojecten waarbij de huurovereenkomsten niet in stand kunnen blijven.

Het sociaal statuut is niet van toepassing in de volgende gevallen:

- Bij onderhoudswerkzaamheden (ook als deze ingrijpend zijn en/ of niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd).
- Bij individuele verbeterverzoeken van de huurder.
- In wooncomplexen met een tijdelijke bestemming².
- Bij werkzaamheden die overwegend bestaan uit duurzaamheidsmaatregelen die in beginsel binnen een week in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, voor zover de corporatie en huurdersorganisatie hierover afspraken hebben gemaakt. In deze situatie informeert de corporatie, vóórdat het besluit tot uitvoering kortdurende verduurzamingswerkzaamheden aan de huurders meedeelt, de huurdersvertegenwoordiging³ over haar voorgenomen besluit. Daarbij verschaft de corporatie inzicht over de aard en omvang van de werkzaamheden en overlegt zij een realistische planning waaruit blijkt dat de werkzaamheden binnen een week in bewoonde

¹ Renovatie: Sloop met vervangende nieuwbouw dan wel gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW.

² Wooncomplexen met een tijdelijke bestemming: Woningen die gedurende een beperkte periode bewoond kunnen worden, zoals tijdelijke gebouwen, geplaatst voor een periode van maximaal 15 jaar en zogenaamde “Gemengde complexen” voor jonge mensen met een tijdelijk contract en de opvang spoedzoekers, statushouders en Oekraïners.

³ Als bedoeld in hoofdstuk 2.1 onder 1.

staat kunnen worden uitgevoerd. Zo nodig maken corporatie en huurdersvertegenwoordiging nadere afspraken over het proces.

1.3 Op welke huurders is het sociaal statuut van toepassing?

Dit sociaal statuut is van toepassing op huurders met een reguliere huurovereenkomst voor een zelfstandige, dan wel onzelfstandige woning in een complex dat gesloopt gaat worden of waarin renovatiewerkzaamheden uitgevoerd gaan worden.

Dit sociaal statuut is niet van toepassing op huurders:

- met een huurcontract dat eindigt om andere redenen dan voorgenomen sloop of bouwwerkzaamheden;
- met een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet
- met een gebruiksovereenkomst.

Ten aanzien van huurders:

- met een campuscontract⁴;
- met een tijdelijke huurcontract voor een wisselwoning, tweede- of laatste kans contract, weeskinderenregeling, noodopvang, of tijdelijke huisvesting voor studie in een andere stad als bedoeld in artikel 22a van het RTIV;

worden in het sociaal plan per project specifieke afspraken gemaakt.

1.4 Toegankelijkheid

De corporatie zorgt ervoor dat het reglement als bedoeld in artikel 55b lid 1 Woningwet en het op het project betrekking hebbende sociaal plan digitaal toegankelijk is voor één ieder die hiervan kennis wil nemen.

⁴ Campuscontract/Studentencontract: Huurovereenkomst met een student of promovendus als bedoeld in artikel 7:274d en 7:274e BW. De huurder moet de woning na afronding van de studie of promotie verlaten.

H2 Participatieproces

2.1 Oriëntatiefase: oriëntatie tot het beslismoment

De oriëntatiefase start op het moment dat de corporatie aan de huurdersvertegenwoordiging schriftelijk te kennen geeft dat voor een bepaald complex of locatie aanpassingen wenselijk zijn. Dat kan zijn dat het complex verbeteringen behoeft maar ook dat het pand niet langer in stand kan blijven en gesloopt moet worden. De huurders van de woningen die het betreft, dienen tijdig te worden geïnformeerd en betrokken. De oriëntatiefase kenmerkt zich door een overlegtraject tussen de corporatie, de huurdersvertegenwoordiging en de huurders van de desbetreffende woningen.

In deze fase is bovenal wederzijdse communicatie belangrijk. De corporatie gaat in gesprek met direct betrokkenen en er wordt gestreefd naar draagvlak onder de bewoners die het betreft. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging. Zo kan er uiteindelijk gekomen worden tot een breed gedragen besluit, waarbij voor een project de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming proberen te bereiken over de aanpak en een bijhorende sociaal plan.

Het proces tot het komen van een sloop- of renovatiebesluit van de corporatie verloopt via een aantal tussenstappen. Deze tussenstappen vormen gezamenlijk de oriëntatiefase en kunnen er als volgt uitzien. Zoals aangegeven betreft dit een leidraad, partijen zijn vrij om zelf vorm te geven aan de oriëntatiefase.

- 1) Direct na het starten van de oriëntatiefase onderzoekt de corporatie welke huurdersorganisatie(s) als gesprekspartner kan/kunnen dienen tijdens het proces en zal de corporatie afstemming zoeken met deze partij(en). Meestal zal dit de bewonerscommissie⁵ zijn, maar bij gebreke daarvan wordt overlegd met de huurdersorganisatie. Wanneer er geen huurdersvertegenwoordiging bestaat, spant de corporatie zich actief in om te komen tot een huurdersvertegenwoordiging die voldoet aan de randvoorwaarden die de Wet op het overleg huurders verhuurder stelt. De corporatie informeert deze nieuw opgerichte huurdersvertegenwoordiging actief over het bestaan van de rechten en verplichtingen uit de (overleg)wet.
- 2) Nadat de corporatie vastgesteld heeft wie de overlegpartner(s) is/zijn, nodigt de corporatie de huurdersvertegenwoordiging uit voor een afstemmingsgesprek. De corporatie zal daarbij toelichten waarom er naar haar mening ingrepen of veranderingen onderzocht moeten worden. Ook wordt met elkaar besproken hoe de corporatie de huurdersvertegenwoordiging en huurders bij de totstandbrenging van de plannen zal betrekken. In dit afstemmingsgesprek proberen de corporatie en huurdersvertegenwoordiging concrete afspraken te maken over het participatieproces. Ook wijst de corporatie erop dat de huurdersvertegenwoordiging het recht heeft om een ondersteuner te kiezen. De uitkomst(en) van het afstemmingsgesprek worden schriftelijk vastgelegd. Ook wanneer partijen – onverhoopt – niet tot procesafspraken kunnen komen, wordt dit schriftelijk vastgelegd.
- 3) Na dit gesprek worden het voornemen van de corporatie tot een aanpak en de met de huurdersvertegenwoordiging gemaakte procesafspraken gedeeld met de betrokken huurders. Tegelijkertijd wordt aangekondigd dat deze huurders naar hun mening en voorkeuren zal worden gevraagd. De consultatie zal volgen in de vorm van een bewonersonderzoek. Tijdens dit onderzoek worden de betrokken bewoners gevraagd naar hun woonwensen. De corporatie informeert daarna de huurdersvertegenwoordiging en de betrokken huurders over de uitkomsten van het bewonersonderzoek.
- 4) De corporatie onderzoekt daarnaast de haalbaarheid van de voorgenomen ingrepen tenminste op financiële, technische en ruimtelijke haalbaarheid. De uitkomsten van dit onderzoek worden gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging.

⁵ Bewonerscommissie: Commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan artikel 1, onderdeel f, onder 2° tot en met 4° van de Overlegwet (zie ook huurderskoepel). Een bewonerscommissie kan tijdelijk actief zijn voor de duur van het project.

- 5) De corporatie en de huurdersvertegenwoordiging bespreken de uitkomsten van het bewonersonderzoek en de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken met de huurdersvertegenwoordiging, waarbij alle belangen worden afgewogen en de wensen op haalbaarheid worden getoetst.
- 6) Het resultaat van het proces, op basis van alle uitgevoerde onderzoeken, consultatie(s) en gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging is een besluit op hoofdlijnen van de corporatie. De oriëntatiefase eindigt met het streven om zoveel mogelijk tot een gezamenlijk standpunt met betrekking tot de aard van de noodzakelijke ingreep (sloop/renovatie met of zonder voortzetting van de huurovereenkomst) te komen. Ook gemaakte afspraken over praktische zaken en de wijze van omgang met elkaar worden vastgelegd.

Centraal in deze oriëntatiefase staat, naast het overleg tussen corporatie en huurdersvertegenwoordiging, ook het informeren van de bewoners die het betreft en streven naar draagvlak onder de huurders van het betreffende complex of de betreffende complexen. Volgens dit nationaal sloop- en renovatiestatuuat volstaat het dus niet om in de oriëntatiefase een voorgenomen aanpak op hoofdlijnen overeen te komen met de huurdersvertegenwoordiging, zonder dat de betrokken huurders op de hoogte zijn van of inbreng hebben kunnen geven op de sloop- of renovatieplannen.

2.2 Uitwerkingsfase: van besluit op hoofdlijnen tot uitvoering

Deze fase vangt aan met een concreet besluit van de corporatie omtrent de uit te voeren ingrepen. Het verdere verloop van het participatieproces hangt af van de beslissing die is gevallen (renovatie of sloop/nieuwbouw).

Renovatie

De corporatie heeft besloten over te gaan tot sloop en/of renovatie met voortzetting van de huurovereenkomsten.

- 1) De corporatie en huurdersvertegenwoordiging werken het besluit uit in een schriftelijk renovatievoorstel aan alle betrokken huurders.
 - In het voorstel vermeldt de corporatie de aard van de werkzaamheden en de gevolgen voor de huurder. De corporatie geeft daarbij onder meer inzicht in de geschatte duur van de werkzaamheden, de mate van de verwachten overlast, de eventuele huurverhoging en vergoedingen overeenkomstig het sociaal plan.
 - In het voorstel licht de corporatie toe welke overwegingen tot het renovatiebesluit hebben geleid en in hoeverre de uitkomsten van het bewonersonderzoek daarin zijn meegewogen.
 - In het voorstel vermeldt de corporatie dat met de huurdersvertegenwoordiging wel of niet overeenstemming is bereikt over het voorliggende voorstel en wat dat voor de huurder betekent.
 - In het voorstel maakt de corporatie duidelijk welke werkzaamheden aangemerkt worden als 'renovatiwerkzaamheden' waarvoor formeel medewerking wordt gevraagd en welke werkzaamheden zijn aan te merken als 'dringende werkzaamheden' waarvoor de huurder sowieso medewerking moet verlenen.
 - In het voorstel vermeldt de corporatie wat de gevolgen voor de huurder zijn als hij met het voorstel tot renovatie instemt, niet instemt of niet reageert.
- 2) De corporatie legt vervolgens het concept renovatievoorstel ter advisering voor aan de huurdersvertegenwoordiging. De huurdersvertegenwoordiging brengt advies uit en betreft de overige huurders bij haar standpuntbepaling.
- 3) Daarna stuurt de corporatie het renovatievoorstel aan alle betrokken huurders met het verzoek binnen een bepaalde termijn schriftelijk in te stemmen met het voorstel. Huurders worden geacht hun medewerking aan de renovatie te verlenen wanneer het voorstel redelijk is.

- 4) Als 70% van de huurders schriftelijk heeft ingestemd met het voorstel informeert de corporatie schriftelijk alle huurders en wijst de huurders die niet hebben ingestemd op de mogelijkheid om binnen 8 weken aan de rechter te vragen de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. De corporatie gaat daarbij actief in gesprek met huurders die op grond van individuele en persoonlijke omstandigheden bezwaar maken tegen een renovatievoorstel om een juridische procedure zoveel mogelijk te voorkomen. Ook informeert de corporatie die huurders dat als zij dat niet doen, zij geacht worden alsnog te hebben ingestemd met het renovatievoorstel. Zij zijn dan alsnog verplicht medewerking te verlenen aan de werkzaamheden.
- 5) Als minder dan 70% van de huurders heeft ingestemd met het renovatievoorstel kan de corporatie ofwel het voorstel aan de huurders aanpassen en opnieuw om medewerking vragen, ofwel zich tot de rechter wenden met het verzoek zich uit te laten over de redelijkheid van het voorstel.

Sloop/nieuwbouw

De corporatie heeft besloten over te gaan tot sloop of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomsten. Corporatie en huurdersvertegenwoordiging werken het besluit uit in een Sociaal Plan voor herhuisvesting.

- 1) De corporatie kondigt het voornemen tot sloop/renovatie aan en deelt hierbij mee wat de gevolgen zullen zijn voor de huurder.
 - In het sociaal plan licht de corporatie toe welke overwegingen tot het sloopbesluit hebben geleid en in hoeverre de uitkomsten van het bewonersonderzoek daarin zijn meegewogen.
 - In het sociaal plan vermeldt de corporatie dat met de huurdersvertegenwoordiging wel of niet overeenstemming is bereikt over de gemaakte keuze voor sloop/nieuwbouw.
 - In het sociaal plan vermeldt de corporatie de gevolgen voor de huurder. De corporatie geeft daarbij onder meer inzicht in de termijnen, vervangende woonruimte, de eventuele stadsvernieuwingsurgentie en schade- en verhuiskostenvergoedingen overeenkomstig het met sociaal plan.
 - In het sociaal plan vermeldt de corporatie dat er verhuisgesprekken gevoerd gaan worden. In deze verhuisgesprekken wordt in gesprek gegaan met de huurder om samen te kijken naar de mogelijkheden om vervangende woonruimte te vinden en om ondersteuning te bieden waar nodig.
 - In het sociaal plan vermeldt de corporatie dat de huurder later een formele huuropzegging zal ontvangen.
- 2) De corporatie legt het sociaal plan ter advisering voor aan de huurdersvertegenwoordiging. De huurdersvertegenwoordiging brengt advies uit en betreft de overige huurders bij haar standpuntbepaling.
- 3) De corporatie gaat vervolgens huisbezoeken inplannen en voorlichting geven aan de huurders en actief bemiddelen bij het vinden van passende⁶ vervangende woonruimte.
- 4) De volgende stap is dat de corporatie de huur schriftelijk opzegt:
 - In de opzeggingsbrief worden de gronden van de opzegging vermeld.
 - In de opzeggingsbrief worden de huurders gevraagd binnen 6 weken in te stemmen met beëindiging van hun huurovereenkomst.
 - In de opzeggingsbrief vermeldt de corporatie wat de gevolgen voor de huurder zijn als hij met de opzegging instemt, niet instemt of niet reageert.
- 5) Als de huurder niet binnen 6 weken met het voorstel heeft ingestemd of reeds zelf vrijwillig de huur heeft opgezegd kan de corporatie zich tot de rechter wenden met het verzoek om de huurovereenkomst te beëindigen.

⁶ Passend: een woning die voor wat betreft woninggrootte, woningtype en huurprijs voldoet in relatie tot de grootte, het type en het inkomen van de huurder conform de geldende Huisvestingsverordening van de gemeente en de Woningwet.

- 6) Ondertussen blijft de corporatie in gesprek met de huurders die nog niet hebben ingestemd om te kijken waar zij ondersteuning kunnen bieden bij het vinden van nieuwe huisvesting.

2.3 Uitvoeringsfase: van begin werkzaamheden tot en met oplevering

De betrokkenheid van de huurder verschilt erg per project. Zo ook in de fase van realisatie/uitvoering. Daarom zal dit in het Sociaal Plan worden bepaald. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zal de corporatie een vinger aan de pols houden bij de huurders. De corporatie zal nauw betrokken blijven bij de betrokken huurders en hen en de omgeving op de hoogte houden van de stand van zaken en de voortgang. Ook draagt de corporatie zorg voor contact tussen betrokken huurders en de uitvoerder van de werkzaamheden. Bij oplevering dient aandacht te zijn voor eventuele schades of opleverpunten en snelle afhandeling daarvan.

2.4 Evaluatiefase: van oplevering tot nieuwe bewoning

Deze fase zal gaan over het evalueren van het proces van bewonersparticipatie en over de samenwerking tussen corporatie en huurder. Of deze evaluatie zinvol en wenselijk is hangt af van de aard en omvang van de uitgevoerde werkzaamheden en de behoefte van de huurdersvertegenwoordiging. De manier waarop de evaluatie plaatsvindt verschilt per project, een manier om het te doen is een enquête die loopt via de huurdersvertegenwoordiging. Bij renovatie vindt er door de corporatie in de praktijk een evaluatie plaats na de eindoplevering. Bij sloop kan het proces zelf worden geëvalueerd: bijvoorbeeld over de stadsvernieuwingsurgentie, hulp vanuit de corporatie of in hoeverre de huurders betrokken zijn geweest.

H3 Regelingen voor huurders

Per project stelt de corporatie na afstemming met huurdersvertegenwoordiging een sociaal plan op, zoals hierboven beschreven in H 2.2. In het sociaal plan staan de regelingen en voorzieningen waar de huurders gebruik van kunnen maken. In een sociaal plan moeten in ieder geval afspraken gemaakt worden over het wettelijk recht op een verhuiskostenvergoeding als de huurder niet in de woning kan blijven wonen. Daarnaast kunnen in een sociaal plan afspraken worden gemaakt over compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen, al dan niet tijdelijke vervangende woonruimte, vergoeding van schade en tijdelijke voorzieningen bij werkzaamheden in bewoonde staat. Optioneel kan men ook afspraken maken over bijvoorbeeld dubbele huren, hulp in natura, terugkeer of huurgewenning.

Wat afgesproken kan worden verschilt per soort project.

3.1 Regeling bij renovatie met behoud van huurovereenkomst

Werkzaamheden in bewoonde staat

- 1) Bij werkzaamheden in bewoonde staat wordt in het /renovatievoorstel? afgesproken hoeveel dagen de werkzaamheden in een woning plaatsvinden en hoe met de huurders gecommuniceerd wordt tijdens de werkzaamheden.
Wanneer de werkzaamheden uitlopen voorbij de termijn die in het sociaal plan is afgesproken, heeft de corporatie de plicht om de bewonerscommissie hierover te informeren en in gesprek te gaan.
- 2) In het sociaal plan zal duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en te houden voor de duur van de werkzaamheden.

Vervangende woonruimte

- 3) Bij een renovatie met behoud van huurovereenkomst waarbij de huurder het gehuurde tijdelijk moet verlaten, neemt de corporatie in haar voorstel ook de vervangende woonruimte op. Dit kan gaan om een wisselwoning, maar een logeerwoning, hotel of iets dergelijks is ook mogelijk.
- 4) In het geval dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd zal in het sociaal plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de woning moet leeg maken.
- 5) De netto woonlasten van een wisselwoning (huur + servicekosten + stookkosten – huurtoeslag) zijn bij aanvang van de wisselwoningsovereenkomst niet hoger dan de netto woonlasten van de oude woning, tenzij de wisselwoning op verzoek van de huurder extra kwaliteit biedt.
- 6) Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning moet hij de wisselwoning schoon en in oorspronkelijke staat opleveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris wordt de schade door de huurder vergoed.

De huurder heeft voor de verhuizing van en naar de wisselwoning ten minste twee weken de tijd.

Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 7) Als een verhuizing noodzakelijk is ten gevolge van renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde zal de corporatie de huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en

inrichtingskosten, tenzij de corporatie door het ter beschikking stellen van een volledig ingerichte en gestoffeerde wisselwoning een redelijke en passende voorziening heeft getroffen die meebrengt dat de huurder zelf geen verhuis- en herinrichtingskosten hoeft te maken. (ECLI:NL:HR:2022:493 (Portaal II)). De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het sociaal plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als uitgangspunt genomen.

- 8) Als algemeen uitgangspunt geldt dat de huurder per renovatieproject slechts éénmaal aanspraak kan maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 9) In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Stadsvernieuwingsurgentie bij behoud van huurovereenkomst

- 10) Indien het op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening mogelijk is bij renovatie die in onbewoonde staat wordt uitgevoerd om middels een stadsvernieuwingsurgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal de corporatie de huurder hier op wijzen en de huurder zo nodig ondersteunen bij het aanvragen van deze urgentie. Indien de huurder hiervan gebruik maakt zijn de regelingen van dit hoofdstuk 3.1. niet langer van toepassing op de betreffende huurder. De huurder kan dan aanspraak maken op de regelingen van hoofdstuk 3.2.

Overige vergoedingen en hulp in natura

- 11) De corporatie zal in het sociaal plan een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die de corporatie laat uitvoeren.
- 12) De corporatie kan huurders ook hulp in natura bieden, bijvoorbeeld door hulp bij tijdelijke verhuizing of herinrichting of door het ter beschikking stellen van middelen en materialen. In het sociaal plan zal worden opgenomen of huurder hierop aanspraak kan maken en in hoeverre deze hulp in natura in de plaats van een financiële vergoeding komt.

3.2 Regeling bij sloop of renovatie met beëindiging van de huurovereenkomst

Stadsvernieuwingsurgentie

- 13) Indien het op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening mogelijk is om middels een stadsvernieuwingsurgentie voorrang te krijgen boven andere woningzoekenden, zal de corporatie zorgdragen voor de aanvraag van de urgentie en de inschrijving bij de verantwoordelijke instantie voor woonruimte bemiddeling. De corporatie betaalt de kosten van inschrijving.
- 14) Daarmee heeft de huurder één tot anderhalf jaar lang voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden. Stadsvernieuwingsurgenten reageren zelf op het vrijkomende woningaanbod op het platform van het woonruimteverdeelsysteem.
- 15) De corporatie biedt (gevraagd en ongevraagd) hulp en begeleiding bij het zoeken van passende vervangende woonruimte.

Terugkeer

- 16) Bij renovaties zonder behoud van huurovereenkomst wordt in het sociaal plan vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja

onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

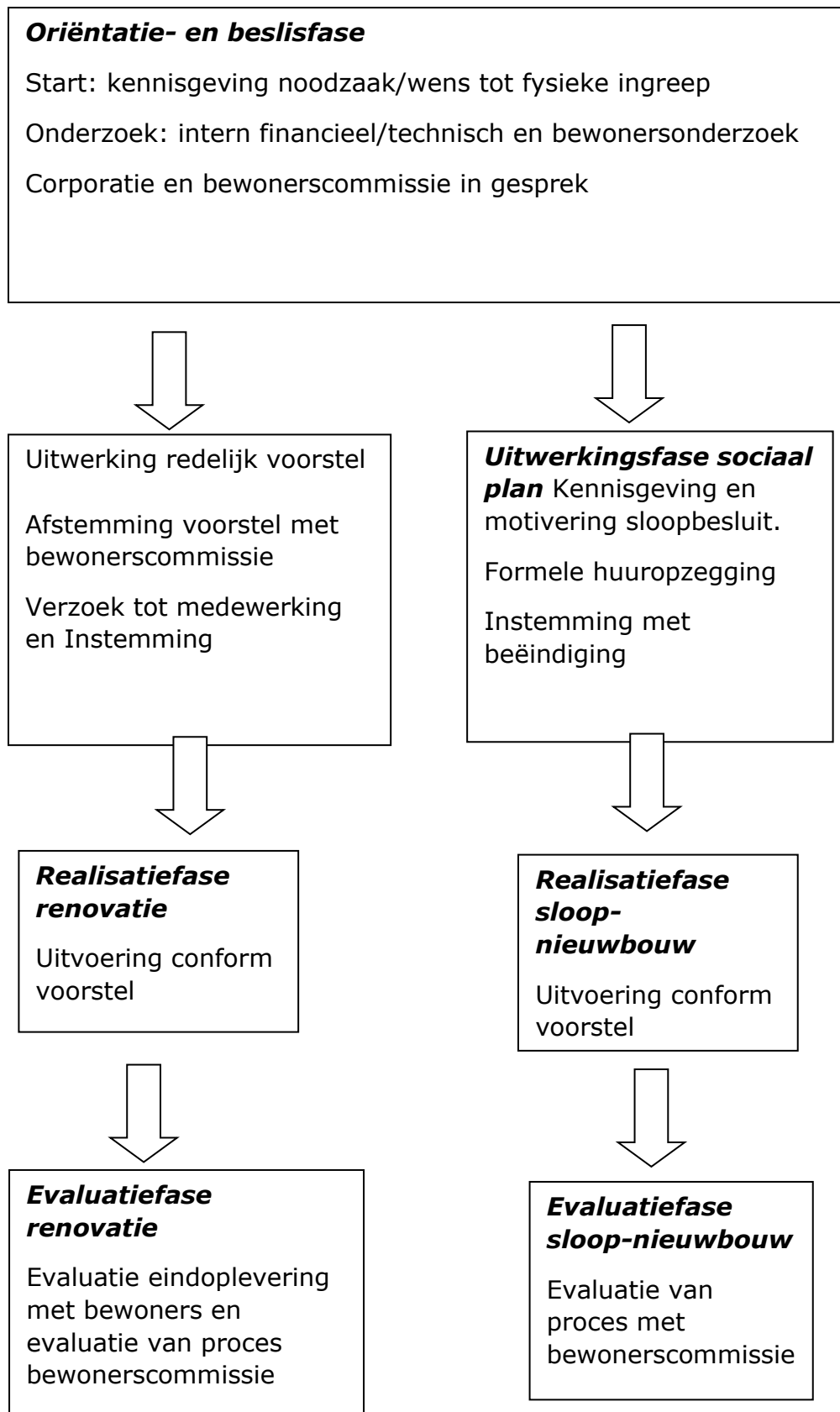
Huurgewenning

- 17) De corporatie kan in het sociaal plan een huurgewenningsbijdrage beschikbaar stellen, stapsgewijs verdeeld over een aantal van tevoren vastgestelde jaren, zodat huurders kunnen wennen aan een eventuele huurverhoging.

Verhuiskostenvergoeding bij sloop/renovatie zonder behoud van de huurovereenkomst

- 18) De corporatie zal de huurder een tegemoetkoming aanbieden in de verhuis- en inrichtingskosten. De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het sociaal plan. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, het jaarlijks door de minister vastgestelde minimumbedrag als uitgangspunt genomen.
- 19) De huurder kan in beginsel slechts éénmaal aanspraak maken op een tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het eventuele gebruik van een wisselwoning en het aantal keren dat hij verhuist. In bijzondere omstandigheden kunnen afwijkende afspraken gemaakt worden.
- 20) In het sociaal plan kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Bijlage: Grafische weergave van participatieproces



Oplegger Nationaal sloop- en renovatiestatuu

De volkshuisvestelijke opgave van woningcorporaties is de komende jaren groot. De woningvoorraad moet worden uitgebreid, verduurzaamd en verbeterd. Dat gebeurt in veel gevallen in renovatietrajecten en in sommige gevallen ook door middel van sloop en vervangende nieuwbouw. Individuele belangen van bewoners kunnen daarbij afwijken van het collectieve belang van huurders en het belang van woningzoekenden. Zo kan (vervangende) nieuwbouw zorgen voor meer passend woningaanbod en meer kwalitatief betere, duurzame en betaalbare woningen, maar dat neemt niet weg dat voor bewoners dergelijke sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten erg ingrijpend kunnen zijn. Daarom is het van groot belang om hen tijdig te betrekken en voldoende zeggenschap te bieden. Transparante inspraakprocedures en besluitvormingsprocessen zijn hierbij cruciaal. Hiermee wordt geborgd dat de belangen van huurders, tijdens alle fases van het proces, goed worden meegewogen in de keuzes van corporaties.

Op lokaal niveau bestaan al goede voorbeelden van sociale statuten of kaderafspraken en deze kunnen als raamwerk voor het overlegproces tussen bewoners, huurdersvertegenwoordiging en corporatie blijven dienen. Om landelijk enige richting te geven, juist voor die gemeenten en corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, is in de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 afgesproken om een landelijk sociaal statuut op te stellen. In dit Nationaal sloop- en renovatiestatuu zijn randvoorwaarden en inspraakmogelijkheden voor huurders(vertegenwoordiging) opgenomen om de participatie op een zorgvuldige en transparante manier te organiseren en de rechten, plichten en verantwoordelijkheden voor alle betrokken partijen te beschrijven. De relatie en wederzijds vertrouwen tussen huurders(vertegenwoordiging) en corporatie staan hierbij centraal. Het uitgangspunt hierbij is dat bewoners en huurdersvertegenwoordiging vroegtijdig worden betrokken als een woningcorporatie vindt dat er in een wijk of complex iets moet gebeuren en is bedoeld om draagvlak te creëren onder betrokken bewoners. Hiermee kan uiteindelijk gekomen worden tot een zorgvuldig, breed gedragen besluit. Het belang van vroegtijdige betrokkenheid van huurders(vertegenwoordigingen) en hun positie in dergelijke ingrijpende trajecten wordt hiermee erkend en gewaarborgd. Hierbij is oog voor alle aspecten waarmee huurders in zo'n traject geconfronteerd worden, zoals de fysieke ingrepen aan de woningen, maar ook de sociale aspecten voor betrokken bewoners.

Wetgeving biedt al een formeel kader in het geval van sloop/nieuwbouw- of renovatietrajecten. Op grond van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen voor het slopen en ingrijpend renoveren van haar woningen en het hierbij betrekken van de betrokken bewoners. De wet stelt – met uitzondering van een regeling voor de verhuiskostenvergoeding – echter geen specifieke eisen aan de inhoud van zo'n reglement. Dit Nationaal sloop- en renovatiestatuu vult die ruimte in door een landelijke handreiking te bieden die als basis kan dienen voor woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten om verdere afspraken op lokaal niveau vast te leggen in een sociaal plan. Daarbij blijft uiteraard ruimte om afspraken zodanig in te vullen dat ze passen bij de specifieke lokale situatie en om verdergaande afspraken te maken dan in dit statuut worden beschreven. Sterker nog, dat wordt juist aangemoedigd.

Belangrijk hierbij is dat het Nationaal sloop- en renovatiestatuu als het ware een fase toevoegt aan het traject dat nu niet altijd expliciet zo wordt gehanteerd: de oriëntatiefase. Deze fase beoogt de lokale praktijk te verrijken door betrokken bewoners en huurdersvertegenwoordiging eerder te betrekken en hun belangen vanaf het begin goed mee te wegen bij de keuze voor sloop dan wel renovatie. Tevens wordt in hoofdstuk 3 van het Nationaal sloop- en renovatiestatuu inspiratie gegeven voor regelingen en voorzieningen (naast de wettelijk verplichte verhuiskostenvergoeding) waar in het sociaal plan afspraken over kunnen worden gemaakt. Wat kan worden afgesproken zal in de praktijk per project verschillen. Dit betreft bijvoorbeeld compensatie voor zelf aangebrachte voorzieningen, al dan niet tijdelijke vervangende woonruimte, vergoeding van schade en tijdelijke voorzieningen in bewoonde staat. Optioneel kan men ook afspraken maken over bijvoorbeeld dubbele huren, hulp in natura, terugkeer in de oude wijk of buurt of huurgewinning. Met betrekking tot terugkeer is opgenomen dat – bij renovaties zonder behoud van de huurovereenkomst – in het sociaal plan wordt vastgelegd of het mogelijk is om terug te keren in het complex (of in de vervangende nieuwbouw) en zo ja onder welke voorwaarden. Als de huurder aangeeft in de buurt te willen blijven wonen, heeft de corporatie de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning.

betreft: Nationaal Sociaal Statuut
aan Provinciale Vergaderingen
van Bestuur en directie
status ter advies aan de VR
datum 30 april 2024

Inleiding

In de Nationale Prestatie Afspraken die zijn afgesloten tussen Aedes, het ministerie en de Woonbond is het volgende opgenomen:

“Ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw spreken Woonbond, Aedes en de minister voor VRO af een sociaal statuut vast te stellen waarin randvoorwaarden en inspraak van bewoners zijn opgenomen.”

De afgelopen periode zijn er onderhandelingen gevoerd met Aedes om tot een Nationaal Sociaal Statuut te komen. Het onderhandelingsresultaat wordt hierbij aan de Provinciale Vergaderingen voorgelegd. De PV's wordt gevraagd of zij de Verenigingsraad adviseren akkoord te gaan met dit statuut, of niet. Het is niet meer mogelijk om het Nationaal Sociaal Statuut inhoudelijk te wijzigen.

Meerwaarde van het statuut

Het verbeteren van de positie van huurders op lokaal niveau bij te maken keuzes over renovatie of sloop door middel van een landelijk Nationaal Sociaal Statuut was een wens van de Woonbond, omdat al jarenlang voorbeelden bekend zijn waar huurders onvoldoende betrokken werden bij de keuzes die gemaakt werden voor hun complex. Ook waren er lokaal juist goede voorbeelden bekend, die als voorbeeld konden dienen hoe het wél kan.

In de meegezonden oplegger bij het statuut wordt uitgebreid toegelicht wat de meerwaarde van dit statuut is ten opzichte van de huidige situatie.

Wensen achterban

In het voorjaar van 2023 zijn in de PV-cyclus de wensen van de achterban ten aanzien van het Nationaal Sociaal Statuut geïnventariseerd. Hierover is ook aan de VR gerapporteerd (onderstaand).

Wensen achterban

Uitkomsten PV ronde:

- Huurders op proces vroegtijdig betrekken voor draagvlak huurders bij beslissing sloop/renovatie
- Voorkeur voor landelijk raamwerk met ruimte voor lokaal maatwerk



Het huidige onderhandelingsresultaat voldoet aan de verzamelde wensen van de achterban. Er is ruimte voor lokaal maatwerk. Bestaande lokale, Sociaal Statuten worden niet vervangen door dit Nationaal Sociaal Statuut. Zoals ook in het voorwoord van het Statuut is opgenomen, dient het nationaal statuut als een raamwerk voor het overlegproces. Om landelijk richting te geven aan – met name – corporaties waar nog geen standaard kader wordt gehanteerd, is dit nationaal statuut opgesteld.

De bewoners van woningen die te maken krijgen met sloop of renovatie worden vroegtijdig betrokken bij de te maken keuzes (sloop/renovatie). Dit betreft niet alleen de huurdersvertegenwoordiging maar ook de bewoners van de betreffende complexen. In het Nationaal Sociaal Statuut zijn duidelijke procesafspraken opgenomen die de positie van huurders op lokaal niveau moeten verbeteren. Dit brengt een verbetering aan ten opzichte van de huidige situatie waar huurders helaas niet altijd even goed worden betrokken. Samen met het ministerie BZK en de koepel van de woningcorporaties Aedes zijn nu verbeteringen aangebracht waarin wordt herkend en erkend dat participatie van bewoners essentieel is. De Woonbond ziet er met de achterban op toe dat lokaal de processen ook daadwerkelijk op een goede manier worden opgezet en bewerkstelligd.

In de periode voorjaar 2023 tot en met heden is diverse malen gepoogd het raamwerk zo goed mogelijk te maken en hier over is ook het bestuur geconsulteerd. Dit heeft ook tot diverse verbeteringen geleid in de afgelopen periode.

De PV's wordt gevraagd advies uit te brengen aan de VR over het onderhandelingsresultaat. Als de VR akkoord gaat is naar ons oordeel een verbeterde positie van onze achterban gerealiseerd bij de te maken keuzes ten aanzien van renovatie of sloop op lokaal niveau. Als de VR niet akkoord gaat blijft de situatie zoals deze nu is. Concreet betekent dit dat de mate van huurdersparticipatie bij sloop- en renovatieprojecten afhankelijk is van de kwaliteit van de plaatselijk gemaakte afspraken.

Vragen aan PV:

1. Adviseert u de VR akkoord te gaan met het Nationaal Sociaal Statuut?
2. Kunt u het antwoord toelichten?

betreft update landelijke belangenbehartiging
aan PV's en PLV
van afdeling Belangenbehartiging
status ter informatie
datum 30 april 2024

Hierbij ontvangt u een overzicht van de activiteiten van de landelijke belangenbehartiging van februari t/m 30 april 2024. Bij de activiteiten staan verwijzingen naar de brieven die zijn gestuurd aan de minister, Tweede Kamer en andere belanghebbenden, persberichten of extra informatie op de website.

Tweede Kamer stemt in met Wet Betaalbare huur

Op 25 april stemde de Tweede Kamer in met de Wet Betaalbare huur. Hier hebben we intensief voor gelobbyd. Ook hebben we de Kamer geadviseerd bij de diverse ingediende moties en amendementen op de wet. Met de steun van een ruime Kamermeerderheid is een belangrijke stap gezet in het verder reguleren van de vrije sector. Ook in het publieke debat hebben we het belang van de wet weten te onderstrepen. Bijvoorbeeld bij [Nieuwsuur](#), een debat bij pakhuis de Zwijger en via diverse interviews en opinieartikelen.

<https://www.woonbond.nl/nieuws/kamermeerderheid-voor-wet-tegen-woekerhuren/>

Voorafgaand aan de stemming stuurden we door ons gemaakte [doorrekeningen](#) naar de Kamer waaruit bleek dat nieuwbouw al snel weer buiten de scope van de nieuwe regulering valt. Om zo te voorkomen dat met oog op de gewenste nieuwbouw opnieuw verzwakkingen van de wet zouden volgen.

Ook wisten we met ons meldpunt woekerhuren de focus in de discussie te houden op het perspectief van de huurders die veel te hoge huurprijzen betalen. We maakten een [rapportage](#) voor media en politiek. Veel landelijke media namen dit mee in hun berichtgeving over de wet. Ook voerden we met jongerenorganisaties en Woonbond jongeren [actie in de Tweede Kamer](#) voor de wet. Met een [kiezersonderzoek](#) lieten we aan de partijen waarvan de steun onzeker was, zien dat hun kiezers voor huurprijsregulering zijn.

De intensieve lobby heeft geleid tot een ruime Kamermeerderheid voor het aanpakken van Woekerhuren. De volgende stap is de wet ook in de Eerste Kamer aangenomen te krijgen.

Voeging rechtszaak WOZ-cap

Stichting Fair huur voor verhuurders sleept de Staat voor de rechter vanwege de WOZ-cap (de maatregel waarmee de mate waarin hoge WOZ-waardes leiden tot liberalisatie wordt beperkt). Als Woonbond hebben we ons gevoegd in de zaak, om het geluid van huurders en woningzoekenden te laten horen, die baat hebben bij de WOZ-cap.

<https://www.woonbond.nl/pers/woonbond-mengt-zich-in-rechtszaak-over-invloed-woz-waarde-op-huurprijs/>

De zitting is waarschijnlijk in december.

Overleg huurbeleid

Veel corporaties gingen, onterecht, niet in overleg over de hoogte van de huursom. Ze beriepen zich daarbij op de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Maar in de NPA is nooit afgesproken dat lokaal overleg over de hoogte van de huursom omzeild kan worden. We maakten een handreiking voor de huurdersorganisaties in de corporatiesector die inging op deze verkeerde voorstelling van zaken en kwamen met andere tips voor het overleg over het huur(aanpassings)beleid.

Ook stuurden we een statement uit over de opstelling van corporaties dat laat zien dat de wettelijke positie van huurdersorganisatie verbeterd moet worden.

<https://www.woonbond.nl/pers/corporaties-traineren-overleg-huurstijging/>

Maximale huurverhoging vrije sector

De Tweede Kamer behandelde het verlengen van de wet waarmee er een maximum geldt voor de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector. Dankzij de Woonbond bleef 'de laagste van de twee'-systematiek (inflatie of CAO-lonen intact waardoor een hogere maximale huurstijging in 2024 (6,8%) werd voorkomen. De wet werd -mede op voorspraak van de Woonbond- nog op een aantal punten verbeterd.

<https://www.woonbond.nl/nieuws/kamer-voorkomt-huurstijging-68-vrije-sector/>

Huurverhogingen vrije sector: wel of niet terecht?

De Hoge Raad buigt zich over de prejudiciële vragen over oneerlijke huurbedingen. De Woonbond heeft, samen met gespecialiseerde juristen, input geleverd aan de Hoge Raad.

Studenten uitgezonderd vast huurcontract

De minister heeft ervoor gekozen alle studenten uit te zonderen van de Wet vaste huurcontracten. Zij kunnen straks alsnog opgezaald worden met een tijdelijk huurcontract. De Woonbond heeft zich hier bij Kamerleden en de media tegen uitgesproken. Samen met de LSVb proberen we deze uitzondering alsnog te voorkomen.

<https://www.woonbond.nl/nieuws/vaste-huurcontracten-weer-norm-na-succesvolle-actie>

Wet versterking regie volkshuisvesting

In maart stuurde de minister het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting naar de Tweede Kamer. Deze wet heeft tot doel de woningbouw, en dan met name de bouw van betaalbare woningen, beter aan te kunnen sturen vanuit het Rijk via de provincies. De Woonbond is blij met deze wet, maar omdat deze niet op alle vlakken in lijn is met de Nationale Prestatieafspraken, hebben we nog een aantal verbeterpunten waar we voor lobbyen.

Dit hebben we gedaan in een reactie op de internetconsultatie van de onderliggende regeling:

[Overheid.nl | Consultatie Besluit en Regeling versterking regie volkshuisvesting, reactie \(internetconsultatie.nl\)](#)

Samenvattend wijzen wij op de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken over de percentages sociale huur, zijn we tegen het stellen van een bovengrens aan gemeenten als het gaat om het percentage sociale huur en vragen we aandacht voor de positie van huurdersorganisaties op regionaal niveau.

Afbouw salderingsregeling voorlopig van de baan

De lobby van de Woonbond samen met Aedes, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis om de salderingsregeling voorlopig te behouden was succesvol. De Eerste Kamer verwierp medio februari het wetsvoorstel om de salderingsregeling af te bouwen. De Woonbond gaat graag in gesprek met de minister over een beter alternatief.

[Salderingsregeling blijft voorlopig bestaan | Woonbond](#)

Gemeentelijke instrumenten Warmte

De Wgiw (Wet gemeentelijke instrumenten warmte) is aangenomen en wij denken dat dit inderdaad een noodzakelijk deel is van de plannen om het Klimaatakkoord ook echt uitgevoerd te krijgen. De Wgiw geeft gemeenten een aantal instrumenten om te komen tot uitvoerbare plannen om uiteindelijk wijken geheel van het aardgas te halen. We hebben gelobbyed voor toevoegingen in de wet dat er expliciete aandacht moet zijn voor de betaalbaarheid van de alternatieven. Die zijn in grote lijnen nu wel in de wet gekomen. Het is niet gelukt om een aantal uitgangspunten toe te voegen aan de eis voor participatie bij de keuzes voor aardgasvrije wijken.

Tijdens de debatten waren ook de hoge kosten van warmtenetten een belangrijk aandachtspunt. De minister maakt nu een spoedwet om de variabele en vaste maximale warmtetarieven iets te drukken. De Woonbond vind deze beweging onvoldoende. Zeker het vastrecht voor warmte is voor huurders te hoog. Wij blijven ons inzetten om dat vastrecht te splitsen een gebruikers- en eigenarendeel.

Bezoek staatssecretaris Aukje de Vries over huurtoeslag

Staatssecretaris van de Dienst Toeslagen Aukje de Vries kwam op werkbezoek op het Woonbondkantoor. We spraken met haar over de Wet vereenvoudigen huurtoeslag, het aanpakken van niet-gebruik van de huurtoeslag en problemen in de uitvoering van de toeslag.

<https://www.woonbond.nl/nieuws/woonbond-spreekt-met-staatssecretaris-over-huurtoeslag/>

Beleidswebinars

De afgelopen maanden zijn of worden de volgende beleidswebinars uitgezonden:

Februari: Woonwensen van ouderen

Maart: Wet Betaalbare huur

April: Wonen als thema bij de Europese verkiezingen (met Europarlementariër Kim van Sparretak.

Deze zijn nog terug te kijken via onze website.

betreft Provinciale Vergadering Overijssel d.d. 27 februari 2024
van Woonbond
cc

1 Opening en actualiteiten

De consulent, Maarten Groen, opent de vergadering. Cor Verbeten heeft zich vanwege ziekte afgemeld. In principe zouden Simone Bovenhorst en Maarten Groen de Provinciale Vergadering samen leiden maar vanwege ziekte is Simone eveneens afwezig. Maarten Groen geeft ook aan dat zijn gezondheid minder is.

Het filmpje wordt getoond waarin Zeno Winkels vertelt over de actualiteiten. U kunt het filmpje nogmaals bekijken door te klikken op onderstaande link:

[de link](#) naar de PV-video van Zeno.

De heer Besslink reageert naar aanleiding van het filmpje op de onderwerpen Wet betaalbare huur en Huurdersorganisaties op de barricades. Hij uit zijn ongenoegen aan het adres van Zeno Winkels. Waarom is Zeno Winkels niet bij de tafel weggelopen? De middenhuur groep heeft het moeilijk. Geen enkele corporatie gaat onder de 5,3% huurverhoging zitten.

De consulent reageert hierop door te noemen dat de Wet betaalbare huur over de vrije sector gaat. Niemand wist dat de CAO stijging zo hoog zou zijn ten tijde dat de nationale prestatieafspraken getekend zijn. De Verenigingsraad heeft hiermee ingestemd. Daarmee is de 5,3% huurverhoging en 5,8% huurverhoging als maximum. In de Overlegwet zijn regels hierover neergelegd.

Huurdersorganisaties op de barricades. De Verenigingsraad heeft het besluit genomen om het lidmaatschapsbedrag met 10% te verhogen. De Provinciale Vergadering Overijssel is het daarmee niet eens. De consulent zegt echter dat de meningen hierover vorig jaar zomer uiteen liepen. Hij voegt toe dat de inflatie vorig jaar erg hoog lag. Ten opzichte daarvan is de 10% nu relatief minder hoog.

Wat corporaties aan Aedes moeten betalen, is een veelvoud aan wat de huurdersorganisaties aan de Woonbond betalen.

2 Terugblik Landelijke Kaderdag 27 januari 2024 over vernieuwing verenigingsdemocratie

De heer Besslink was als VR lid zeer tevreden over deze dag: veel nieuwe ideeën, workshops, het interview met Zeno en met mevrouw van de Fietzersbond was zeer leerzaam.

Hoe werkt een vereniging en wat doet een vereniging? Je kunt vrij denken en je kunt ventileren wat je denkt.

De consulent komt nog terug op het Huurdersfestival: indrukwekkende dag, leuke inspirerende workshops en mensen. Er waren ook veel corporatiebestuurders die meekwamen met hun huurdersorganisaties.

Stichting Huurdersbelang Delden reageert naar aanleiding van de e-mail van Huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal inzake de huuraanpassing. Zij hadden graag met veertien andere huurdersorganisaties in Twente van gedachte willen wisselen, elkaar steunen en ideeën ontwikkelen hoe wij dit kunnen tackelen. De consulent antwoordt dat in de regio NoWoZo (West Overijssel zonder Deventer) men regelmatig overleg met elkaar heeft. Gisteren is er ook een bijeenkomst geweest en toen ging het over de huuraanpassing.

De consulent kan Simone Bovenhorst vragen contact met Wim Struik op te nemen om gezamenlijk een netwerk op te zetten met huurdersorganisaties. Wim Struik geeft aan dat dit een welkome aanvulling is op het werk wat ze doen. De consulent heeft contacten met de provincie.

De heer Besselink merkt op dat de lokale afspraken niet zoveel van elkaar verschillen. Binnen de Verenigingsraad denken de provincies Overijssel, Noord-Holland en Friesland over veel zaken hetzelfde. Misschien zijn er meer provincies die ook bij Overijssel passen. Bewonersraad deltaWonen vindt dat er eerst in eigen kring moet worden gekeken en van daaruit verder het land in.

Momenteel is er een vacature voor VR lid, vacature plaatsvervangend VR lid en voorzitter. Cor Verbeten is officieel tot november a.s. voorzitter maar hij heeft aangegeven dat de Provinciale Vergadering van mei a.s. zijn laatste keer wordt. Wil je kandidaat zijn, dan vinden de verkiezingen plaats in de Provinciale Vergadering van mei a.s. De heer Besselink zegt dat je ook mee kunt als introducee naar een Verenigingsraad vergadering of een Kaderdag. Wim Struik van Stichting Huurdersbelang Delden stelt zich kandidaat voor de functie van voorzitter. De consulent geeft aan blij te zijn met zijn kandidatuur.

3 Plan voor de Volkshuisvesting 2.0

We hebben te maken met een super wooncrisis. We hebben een energiecrisis en de woningen moeten energetisch verbeterd worden. Tijdens de verkiezingen sprak men in toenemende mate over bestaanszekerheid maar nu hoor je er niets meer over. We dienen er serieus naar te kijken. Er is een toenemende druk op kwetsbare doelgroepen in bepaalde wijken. De geschiedenis herhaalt zich.

Huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal merkt op dat mensen met huurtoeslag zich niet redden (bijvoorbeeld de zorgverzekering gaat omhoog). Zij vinden dat de Woonbond zich wat sterker had kunnen opstellen bij het vaststellen van de prestatieafspraken. De consulent antwoordt dat er vorig jaar sprake was van een gematigde huurverhoging en huurverlaging. De Woonbond heeft toen geen schouderklopje gekregen. Huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal vindt echter dat het nu om dit moment gaat. Ze hadden gehoopt dat er regionaal een betere samenwerking zou zijn. Binnen de begroting van de corporatie over het jaar 2024 is er echter ruimte. Huurdersvereniging IJsselmuiden zegt dat ze destijds blij waren dat er afspraken gemaakt zijn. We moeten nu niet zeuren dat we ontevreden zijn. Maarten Groen zegt dat we de corporatie inzake onderwerpen als bestaanszekerheid en leefbaarheid wat moeten "kietelen". Er heeft een enorme politieke verschuiving plaatsgevonden.

Tien uitgangspunten van goede volkshuisvesting

Over onderstaande uitgangspunten is wat gezegd door de bestuursleden.

Eigendomsneutraliteit

De heer Besselink vraagt of kopers en huurders dezelfde rechten hebben. De consulent noemt het aardbevingsgebied waar kopers schadeloos gesteld werden en huurders moesten aankloppen bij o.a. de corporatie. De Woonbond heeft het hierbij voor elkaar gekregen dat kopers en huurders gelijkgetrokken worden. Geldt de neutraliteit (zelfde rechten en plichten) ook voor duurzaamheid? De corporatie kan niet investeren in koopwoningen: dit is bij wet geregeld. Verhuurder Acantus is verplicht de warmtenet- en vastrecht kosten over te nemen. Corporaties dienen subsidies voor duurzaamheid zelf aan te vragen.

Er bestaat veel rechtsbescherming voor huurders, voor kopers is dit anders.

Huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal merkt op dat hun corporatie bezig is met herlabelling van de woningen. Het vermoeden bestaat dat het te maken heeft met het woningwaarderingsstelsel (WWS). Bij een A label mag de corporatie een verhoging toepassen. Hebben ze dan een vrijbrief voor extra huurverhoging? De consulent antwoordt dat ze niet boven de 5,8% huurverhoging mogen uitkomen. Een woning die nu E is kan ook F worden dus dan zit er een soort scheef in. Een hoog label heeft effect op WWS puntentelling en op de WOZ waarde. Je hebt als huurder belang hierbij om dit bij de gemeente op te vragen. Op termijn geldt voor de vrije sector tot € 1.200,00 ook een puntentelling.

Zeggenschap

Burgerparticipatie: wij hebben een plan en wat vind je ervan?

De consulent vraagt of dit de uitgangspunten zijn of dat de aanwezigen iets missen.

Wanneer er goede woningen zijn, blijft zeggenschap belangrijk. Het oplossen van de woningnood lost ook veel andere zaken niet op die doorlopend aandacht blijven vragen (Huurlersvereniging Salland). Dit blijft doorlopend de aandacht vragen.

De consulent vindt het persoonlijk een hele lijst. Huurlersvereniging Salland vraagt hoe de

bestaande situatie in de nieuwbouwwijk nu is. De consulent noemt als voorbeeld de

1.600 woningen die gebouwd zijn in gemeente Tynaarlo (provincie Drenthe). Hierdoor is het

aandeel sociale huur gedaald naar 16%. Het is een situatie waarvan de huurlersorganisaties nu

zeggen: "Hoe gaan we dit doen?" Particulieren woningeigenaren houden sociale woningbouw

tegen. Het is een enorme opgave en uitdaging voor bestuurders, corporaties en

huurlersorganisaties. Provincie Overijssel is achtergebleven in de ambitie.

De heer Besselink mist ook voldoende en goede woningen met zorg als belangrijk item.

Voldoende en goede woningen voor alle (kwetsbare) doelgroepen. Verduurzaming en

klimaatadaptatie (veel bomen en struiken) zijn ook punten die men mist.

Mentimeter

Als het gaat om het oplossen van de woningnood is kwantiteit belangrijker dan kwaliteit?

Bewonersraad deltaWonen vindt de vraag niet zo relevant. De consulent antwoordt dat de

bouwkosten sky high zijn geworden. De corporatie gaat kijken of de tierelantijnen eraf kunnen.

Waar kunnen we nog meer op bezuinigen? Huurlersvereniging Salland zegt dat snel en veel

bouwen ten koste gaat van de kwaliteit. Veiligheid hoort ook bij kwaliteit. Een trap bijvoorbeeld in

de woonkamer is bij brand een veiligheidsaspect.

Flexwoningen (tijdelijke woningen) zijn de beste manier om snel meer woningen te realiseren.

Uit de zaal komt de vraag hoelang de gemeente het goed vindt dat zij blijven staan?

In Olst staan ze 15 jaar. In het aardbevingsgebied staan er velen maar deze zijn van een andere

kwaliteit dan die in Olst staan. Huurlersvereniging IJsselmuiden merkt op dat de procedure en de

bouw van flexwoningen net zo lang is als bij "gewone" huizen. De consulent vult aan dat er

aangepaste regelgeving moet komen.

Woningen spitsen? Bewonersvereniging Botlek zegt dat bij splitsen er gelijk vier wooneenheden

van worden gemaakt.

De consulent vraagt de aanwezigen wat ze van optoppen (boven op bestaand pand een extra

verdieping plaatsen) vinden. De aanwezigen staan daar tegenover positief is maar zijn de gevels

sterk genoeg?

Hospitaverhuur? Je mag als huurder niet onderverhuren. Bij koopwoningen is het ook niet

aantrekkelijk. Hospitaverhuur zou voor een bepaalde doelgroep en vanuit een nieuwe setting wel

een goed idee kunnen zijn.

Andere ideeën zijn: mensen informeren over doorstroom mogelijkheden (vraag en aanbod).

In Zwolle zijn er woningcorporaties die een doorstroomcoach hebben maar vanwege de financiën

loopt dit niet. In de provincie Gelderland verstrekken zij hiervoor subsidies. De heer Besselink vult

aan dat je per woning meer 23-jarige statushouders kunt plaatsen.

Er moeten regels komen voor transparante toewijzing van alle middenhuurwoningen, dus die

geldt voor woningen van zowel corporaties als van commerciële verhuurders.

Wat wordt bedoeld met transparante toewijzing? Dat je weet wanneer je ervoor in aanmerking

komt.

Het is prima als commerciële beleggers die geen of weinig maatschappelijke meerwaarde creëren (bv buitenlandse investeringsmaatschappijen of kleine particuliere beleggers) hun bezit van de hand doen omdat het niet rendabel genoeg is.

Commerciële beleggers doen niets, ze verduurzamen niet. De bescherming van de vrije sector loopt tot 30 mei/juni a.s. De huurverhoging ligt daarbuiten. Het is inflatie plus 1% (huurbescherming). Er wordt opgemerkt dat de stelling een beetje half is. De heer Besselink zegt dat je de stelling van verschillende kanten kunt benaderen. Laat de commerciële beleggers de boel maar verkopen.

Wat zijn de specifieke opgaven in jullie regio of provincie en wat is er nodig om die op te lossen?

Zowel regio Twente als West-Overijssel hebben een steunverklaring afgegeven voor de regio woondeal. De consultant ziet nog niet dat er heel veel woningen bijgebouwd worden dus er is nog niet veel resultaat.

Stichting Huurdersbelang Delden: bij de gemeente ligt er nog aardig wat op de plank. Het probleem is regelgeving, personeelstekort en uitstel. In Hengelo wordt wel veel aangepakt. Huurdersvereniging Salland geeft aan dat er wel veel gebouwd wordt maar dat het wel oude projecten betreft.

Bij Bewonersraad deltaWonen ligt ook veel op de plank. Er wordt niet gebouwd.

De consultant vult aan dat het aan de regelgeving en aan de financiën ligt. Wat is nodig om dit vlot te trekken? Kosten en beschikbaarheidsproblemen spelen er.

In Noord-Veluwe hebben de huurdersorganisaties een brief gestuurd naar de gedeputeerden. Zij hebben een steunverklaring afgelegd. Provincie Overijssel wil graag met de huurdersorganisaties in gesprek blijven. We kunnen deze brief delen met de Provinciale Vergadering Overijssel om een keer gedeputeerden uit te nodigen. Waarschijnlijk vinden sommige corporaties dat erg spannend. Een goed plan vinden de aanwezigen als twee regio's kennis gaan maken met de gedeputeerden.

4 Stand van zaken regionale belangenbehartiging

Hoe doet West-Overijssel het en hoe doet Twente het zodat wij van elkaar kunnen leren?

Regionale belangenbehartiging is iets collectiefs en is in het belang van de huurders. Kunnen we niet gezamenlijk optrekken? Dat willen de aanwezigen wel. Eenmaal per half jaar als huurdersorganisaties van de Woonbond een dag of middag in gesprek gaan op een leuke interactieve manier. In maart zullen een aantal data voorstellen komen om dit bijvoorbeeld in mei te laten plaatsvinden. Daarnaast kunnen we met de Provinciale Vergadering een dag met bijvoorbeeld een spreker van gedachten wisselen over bepaalde zaken. Heeft u een onderwerp waarover u van gedachten wilt wisselen? Mail dit naar Maarten Groen of het secretariaat Noord-Oost. Eerstvolgende mogelijkheid is nu om de Provinciale Vergadering overdag te houden en een dag met elkaar op te trekken.

5 Inzet prestatieafspraken

Op de website van de Woonbond staan allerlei documenten over verduurzamen. Maarten Groen is energieconsulent inzake verduurzamingsprojecten en voor duurzame prestatieafspraken. Hij kan worden benaderd voor de nodige of gewenste ondersteuning in deze.

6 Huuraanpassingsbeleid

De Haagse Huurdersvereniging Staedion heeft veel huurdersorganisaties benaderd over een lagere huur.

Voor de provincie Overijssel geldt: of we gaan individueel met de huurverhoging aan de slag of we gaan gezamenlijk een oproep doen in de krant (De Stentor en Tubantia) als huurdersorganisaties richting de corporatie en de gemeente om te pleiten voor betaalbare huren en de huren te matigen. Er is geen onderbouwing van de corporaties voor de huurverhoging van bijvoorbeeld 5,3%.

Vier punten waar menig corporatie boven zitten:

Solvabiliteit

Loan to value

DSCR

ICR.

Belangrijk is dat je een jaarbegroting inziet.

Voor wat betreft het adviesrecht: de corporatie zegt dat de huurdersorganisaties goede argumenten hebben maar de argumenten van de corporatie zijn beter. Hoe kun je je invloed vergroten op de huurverhoging? Je wilt kunnen begrijpen waarom jouw corporatie zoveel geld nodig heeft. De heer Besselink noemt dat de huurverlaging de corporatie veel geld gekost heeft. Het Nibud rapport geeft aan dat mensen met een smalle beurs het nog steeds zwaar hebben. Deze mensen kun je niet uitfilteren, deze mensen heb je niet in beeld. De corporatie is er niet voor om koopkracht te herstellen maar ze hebben wel een maatschappelijke verantwoording. Destijds hoorde je de huurdersorganisaties niet klagen, nu wel.

Huurdersvereniging Blij Wonen Oldenzaal merkt op dat de directeur bestuurder van de corporatie in de krant had gezegd dat 70% tot 75% van de huurders huurtoeslag ontving en er dus er geen problemen zijn echter huurtoeslag is een inkomensondersteuning. We kunnen gaan maximaliseren op een absoluut bedrag. Het begint bij de huursom en kan deze naar beneden? Elke corporatie benadert het anders. Probeer het overleg te starten en blijf weg bij het advies en probeer tot overeenstemming te komen.

De vraag wordt gesteld of je na een ingediend advies nog in gesprek kunt gaan met de corporatie. Je kunt bij een bestuurder melden dat je nog een aanvullende advies wil schrijven.

WBO Wonen Oldenzaal heeft zich teruggetrokken uit de bench market. De bench market geeft aan hoe een corporatie presteert.

St. HB Viverion 0547 in Goor heeft dit jaar voor het eerst geen inkomensafhankelijke huurverhogingen omdat dit niet in de prestatieafspraken stond.

De tekst inzake "Inkomensafhankelijke huurverhoging ingekaderd" wordt de aanwezigen toegestuurd evenals de "Handreiking Onderhandelingen huurbeleid 2024". Op de Aedes site staat dat corporaties moeten uitzoeken in hoeverre ze gegevens mogen opvragen bij inkomensafhankelijke huurverhoging. Een corporatie mag alleen die gegevens opvragen, waarvan de corporatie zeker weet dat, indien het inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk maakt, dit ook kan doorvoeren.

Het webinar Tools voor bewonerscommissies is druk bezocht.

Nieuw is de Handreiking huurdersparticipatie bij sloop en renovatie. Het reglement moet worden voorgelegd aan de gemeente; bij sloop/nieuwbouw loopt dit via de huurdersorganisatie.

7 Rondvraag en sluiting

Bewonersvereniging Botlek e.o. heeft zich aangemeld voor de bijeenkomst van Lasso. Deze bijeenkomst is niet doorgestaan. Daarna heeft de bewonerscommissie niets meer gehoord. De consulent pakt dit op.

De volgende Provinciale Vergadering zal overdag plaatsvinden. U wordt hierover nog nader geïnformeerd.

De derde PV-ronde zal een week verlaat worden en zal nu vallen in de periode van maandag 4 november t/m dinsdag 12 november 2024. Daarom moet er een nieuwe datum geprikt worden. Dit wordt **dinsdag 5 november 2024.**

De consulent bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

1 **Presentielijst Provinciale Vergadering Overijssel 27 februari 2024**

VERENIGINGSRAADSLEDEN en (VICE-)VOORZITTER			Paraaf
Enschede	Voorzitter	Cor Verbeten	Afw.m.b.
Zwolle	VR-lid	Jan Besselink	Aanwezig
	VR-lid	Vacant	
WERKORGANISATIE			
Zwolle	Consulent	Simone Bovenhorst	Afw.m.b.
	Consulent	Maarten Groen	Aanwezig
Zwolle	Notulist	Ine-Marije Bolster	Aanwezig
LIDORGANISATIES			
Plaatsnaam	Lidorganisatie	Aantal deelnemers	Paraaf
Almelo	HAR St. Joseph		Afwezig
Colmschate	HV Eigen Bouw (HVEB)		Afwezig
Delden	Stichting Huurdersbelang Delden	2	Aanwezig
Deventer	HuurdersBIJ1		Afwezig
Dinkelland/Twenterand	St. Huurdersraad Mijande Wonen		Afwezig
Enschede	Huurdersplatform De Woonplaats		Afwezig
Enschede	VHB Stroinkslanden (VHBS) (De Woonplaats)		Afwezig
Enschede	BV Hortensiastaete		Afwezig
Enschede	HBE Enschede (de Woonplaats)		Afwezig
Enschede	St. Bewonersrijk (Domijn)		Afwezig
Enschede	SH Ons Huis		Afwezig
Goor	Samenwerkende h.o.'s Viverion		Afwezig.
Goor	St. HB Viverion 0547	1	Aanwezig
Haaksbergen	HV Haaksbergen (Domijn)		Afw.m.b.
Heino	BC Het Wooldhuis		Afwezig
Hengelo	HV 't Annink		Afwezig
Hengelo	HV Premier		Afwezig
Hengelo	OOKbiONS		Afwezig

Hengelo	BV 't Swafert 2.0		Afwezig
IJsselmuiden	HV Groot IJsselmuiden	3	Aanwezig
Lidorganisaties			
Plaatsnaam	Lidorganisatie	Aantal deelnemers	Paraaf
Losser	St. HB Losser (Domijn)		Afwezig
Nijverdal	Ver. HPF Hellendoorn		Afwezig
Oldenzaal	HV Blij Wonen	2	Aanwezig
Oldenzaal	BC De Driehoek		Afwezig
Raalte	HB Salland	1	Aanwezig
Raalte	HV Salland	2	Aanwezig
Rijssen	Huurdersraad De Goede Woning		Afwezig
Vollenhove	HV Zwartewaterwiede		Afw.m.b.
Wierden/Enter	SHWE		Afwezig
Zwolle	BV Het Vissersdorp		Afwezig
Zwolle	Centr. HR Openbaar Belang	2	Aanwezig
Zwolle	Bewonersvereniging Botlek e.o.	1	Aanwezig
Zwolle	HBV De Woonkoepel		Zie VR lid
Zwolle	Bewonersvereniging Ittersumerbroek		Afwezig
Zwolle	Bewonersvereniging Aan De Oude Wetering	1	Aanwezig
Zwolle	CBR DeltaWonen	3	Aanwezig
Zwolle	LHP Woonzorg Nederland		Afwezig
TOTAAL:		21	

1

Samenvatting uit het verslag van de Verenigingsraad, d.d. 6 april 2024 ten behoeve van de Provinciale Vergaderingen

Actuele ontwikkelingen

Zeno Winkels vertelt dat er nationaal toezicht komt op energielabels, de Wet betaalbare huur op 22 april in de Tweede Kamer wordt behandeld en dat eind februari de Woonbond bij de Woontop aanwezig was om de uitvoeringsagenda Wonen te ondertekenen.

Om huurstijging tegen te gaan door de stijgende WOZ-waarde vindt op 2 december 2024 een zitting plaats tegen de WOZ-cap. De Woonbond heeft zich bij de juridische procedure gevoegd.

Huurstijging 2024

Grote lidorganisaties uit de Randstad hebben de noodklok geluid aangaande huurverhogingen en wordt daarom in de VR geagendeerd.

Aedes zou een brief aan de corporaties hebben gestuurd waarin geadviseerd wordt de maximale huurprijs (5,8%) te vragen. Dit valt niet in goede aarde. Door niet in overleg te gaan met de huurdersorganisaties wordt de Overlegwet met voeten getreden.

De VR besluit dat de voorzitter en directie contact moeten opnemen met Aedes om de onbetaalbaarheid van de huren en zwakte van de huidige afspraak te bespreken.

Nationaal Sociaal Statuut

Er wordt nog gewerkt aan het Nationaal Sociaal Statuut. Zodra het document in concept gereed is zal deze langs de PV en VR gaan ter goedkeuring.

Plan voor de Volkshuisvesting 2.0

Uit de PV-ronde kwam naar voren dat duurzaamheid beter in het plan verwerkt moet worden. In de VR worden nog de volgende opmerkingen genoemd: meer transparantie bij passend toewijzen, faciliteren middenhuur en aandacht voor ouderen in verband met de vergrijzing. In de komende PV-ronde van mei zal een aangepast plan ter advies aan de VR worden voorgelegd.

Verbeteren verenigingsdemocratie

Tijdens de kaderdag is vooral naar voren gekomen dat de kaderleden ervoor openstaan om te experimenteren. Mogelijke uitgangspunten voor verbetering zijn (1) Aansluiten bij de behoefte van leden om bijeen te komen (2) keuze maken om te verenigen op inhoud of o.b.v. representativiteit (3) een goede wisselwerking tussen de vereniging en de werkorganisatie en (4) solidariteit tussen de leden.

Een kaderfunctie kost vrij veel tijd en kleine groepen huurders weten hun weg vaak niet te vinden in de huidige structuur. Daarbij kan er een risico zijn op het uiteenvallen in groepjes als je blijft werken met commissies voor een bepaalde doelgroep op basis van representativiteit.

Daarom wordt de VR gevraagd hoe zij denken over het voorstel om te gaan experimenteren met tijdelijke werkgroepen op een bepaald thema, bijvoorbeeld een werkgroep voor de nieuwe Nationale Prestatieafspraken. De werkorganisatie kan dan gedurende onderhandelingen overleggen met deze werkgroep en door te zorgen voor een diverse samenstelling van de werkgroep kan het beleid uiteindelijk beter worden.

Er ontstaat discussie en er komen uiteenlopende ideeën naar voren. Een deel van de VR-leden vindt het goed om zo te gaan experimenteren, maar een aantal leden heeft de indruk dat dit te veel vanuit de werkorganisatie wordt opgelegd.

De voorzitter geeft aan dat we onderzoekend verdergaan. Hoe zorgen we voor een systeem dat ervoor zorgt dat we democratischer worden? Dat de leden zeggen "de Woonbond doet wat ik wil". We moeten ons afvragen of de huidige manier van organiseren nog toekomstbestendig is.

De VR splitst zich op in vier groepjes op een geeft antwoord op de volgende vragen:

Hoe organiseren we de stem van de huurder bij de regionalisering van het woonbeleid? Wat is de ideale rol van de Woonbond?

- Provincie zou hier een belangrijke rol in moeten spelen; het is nog lastig hier een kartrekker voor te vinden.
- Kijk meer naar een lokalere aanpak daar waar huurders ook inspraak hebben.
- Waak ervoor dat er niet weer een overleglaag bijkomt en kijk wat er regionaal door de mensen zelf opgepakt kan worden.

Als we meer op inhoud gaan werken (klankbordgroepen/commissies), wat kan dan weg?

- Om te experimenteren met werkgroepen werd ondersteund, maar wat weg kan was moeilijk te beantwoorden. Dit zou wel korter en efficiënter kunnen waarbij niet elk overleg de werkorganisatie aanwezig is.
- Organiseer 'open-deur-avonden'; instellen van klankbordgroepen/commissies wordt ondersteund.
- Stel ad-hoc een groep in voor een specifiek onderwerp voor een niet te lange tijd in plaats van commissies waarbij je één aanspreekpunt hebt om onderwerpen aan te kaarten. Het resultaat van deze werkgroep kan gedeeld worden met PV's en VR. Dit werkt voor jongeren goed maar vooral ook bij ouderen.
- Specifieke financiële zaken kunnen weg uit de PV.

De PV kan vóór of na een netwerkbijeenkomst.

- Netwerkbijeenkomst kan vóór of na de PV.