

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

dinsdag 30 mei 2023 van 19.30 - 21.30 uur

Parkgebouw Rijssen
Oosterhofweg 49
7461 BT Rijssen

1 Opening en actualiteiten

U wordt bijgepraat over de actualiteiten door directeur Zeno Winkels in een vooraf opgenomen video.

Woonbond Verenigingszaken

2a Contributietarieven 2024 *(ter advies aan VR, bijgaand notitie 23.196)*

b Nieuwe contributiestructuur *(ter advies aan VR, bijgaand notitie 23.205)*

3a Inhoudelijk en financieel jaarverslag 2022 *(ter advies aan VR, bijgaand inhoudelijk en financieel jaarverslag, advies financiële VR-commissie)*

b Décharge bestuur 2022 *(ter informatie, bijgaand notitie 23.194)*

Landelijke ontwikkelingen

4a Proces update Plan voor de Volkshuisvesting *(ter besluitvorming, bijgaand notitie 23.206)*

b Doorstroming *(ter bespreking, bijgaand notitie 23.203)*

Onderwerpen lokaal/regionaal

- **Rondje regionaal en lokaal nieuws** *(ter bespreking)*
- **Regio woondeals** *(ter bespreking)*
- **Specifieke uitkering energiearmoede 3^e financiële impuls** *(ter bespreking)*

5 Rondvraag en sluiting *(ter bespreking)*

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

Ter informatie is meegestuurd:

- Update belangenbehartiging (notitie met kenmerk 23.193)
- Verslag vorige vergadering d.d. 7 maart 2023 (verslag met kenmerk 23.112)
- Terugkoppeling vanuit VR d.d. 1 april 2023

betreft voorstel contributietarieven 2024
aan Provinciale Vergaderingen
van directie
status ter advies
datum 8 mei 2023

Inleiding

Dit voorstel gaat over de verhoging van de tarieven van de contributie in het licht van de inflatie en toenemende kosten.

Tijdens het vorige agendapunt op deze vergadering werd een nieuwe contributiestructuur voorgesteld. In dat voorstel wordt gerekend met een verhoging van de tarieven van 2,9%.

Voorstel contributietarieven 2024

Het voorstel van de directie is om de contributietarieven te verhogen met het inflatiepercentage 2022 van 10 % (cbs)¹. Het volgen van de inflatie betekent dat de kostenstijgingen betaald kunnen worden.

Het voorstel is dan als volgt:

- Voor persoonlijke leden wordt de contributie dan met 10% verhoogd van € 39,50 naar € 43,50 (afgerond naar boven). Met incasso wordt dit € 41,00.
- Voor lidorganisaties wordt de contributie met 10% verhoogd.
- Voor jongerenorganisaties geldt al een gereduceerde contributie en wordt voor de berekening ervan het aantal wooneenheden door drie gedeeld.

Op basis van de concept jaarrekening 2022 en de (werk)begroting 2023 is een tariefsverhoging nodig om de continuïteit van de vereniging te waarborgen. Daarnaast blijven onder meer de loon-, energie- en drukwerkkosten stijgen. Omdat de loonkosten ongeveer 70% van de totale lasten uitmaken is dit verreweg de grootste kostenpost.

Alternatieven

Met de financiële commissie is gekeken naar alternatieve stijgingspercentages. Daarbij gaf de volgende tabel inzicht:

percentage	inkomsten	2,90%	7%	10%
organisaties	€ 2.071.553	€ 60.075	€ 145.009	€ 207.155
persoonlijke leden	€ 380.000	€ 11.020	€ 26.600	€ 38.000
Personeelskosten 2023	€ 4.456.000			
2024 verwachte loonkostenstijging 6%	€ 267.360			

Toelichting op bovenstaande tabel:

De kolom "Inkomsten" zijn de begrote contributies van 2023. De kolom "percentage" geven de extra inkomsten uit contributies aan bij de verschillende percentages.

Vragen aan de PV

1. Bent u het eens met de contributieverhoging van 10%?
2. Kunt u dit toelichten?

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/02/inflatie-10-procent-in-2022#:~:text=De%20prijsstijging%20van%20goederen%20en,11%2C6%20procent.>

Betreft Nieuwe contributiestructuur
aan Provinciale Vergaderingen
van directie en Frans de Bruin
status ter advies
datum 8 mei 2023

Inleiding

Het blijft urgent om de contributie-systematiek te verbeteren:

1. Met de minister voor Volkshuisvesting met de Nationale prestatieafspraken en de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting neemt de rol van nationale belangenbehartiging voor huurders(organisaties) toe, die verloopt via de Woonbond. Dat betekent dat we moeten kunnen investeren in kennis en kunde.
2. Corporaties blijven fuseren, AEDES rekent met 10-15 ledenverlies per jaar. Ook huurdersorganisaties fuseren met als gevolg minder (lid)organisaties maar wel groei van het aantal woningen. De huidige staffel leidt tot lagere contributiebijdragen bij gefuseerde (lid)organisaties, met als ongewenst gevolg dat kleine leden de grote in toenemende mate subsidiëren. Dat betekent dat als we niks doen de contributie-inkomsten steeds lager worden.
3. Te hoge kosten voor kleine huurdersorganisaties en met name bewonerscommissies kan hun ontwikkeling vertragen en zelfs hun voortbestaan bedreigen. Hetgeen hun vaak activistische geluid doet verstommen. De Woonbond wil juist graag dat iedereen tegen een redelijk tarief kan deelnemen.
4. De overheid geeft vanwege toenemende activiteiten meer subsidie aan de Woonbond. Het ligt voor de hand een borging voor het verdwijnen van deze gift in te bouwen om onafhankelijk te blijven en om de verhoudingen huurdersgeld en overheidsbijdrage in balans te houden. De Woonbond wil geen speelbal van een subsidiegever worden.

Wat vooraf ging

Het in 2022 aan de PV's gepresenteerde contributiemodel waarbij we hadden uitgerekend hoeveel de belangenbehartiging per huishouden kost en welke de standaard dienstverlening per lid was blijkt in financieel opzicht nog steeds een reëel model te zijn. Ook de data over het boekjaar 2022 geven aan dat de behoefte bij lidorganisaties wat betreft afname van diensten en producten én behoefte aan landelijke belangenbehartiging logisch zijn te vertalen in kosten.

De onderbouwing van het nieuwe voorstel:

1. Uitgebreid overzicht van de gratis af te nemen producten en diensten door de huurdersorganisaties en een hun bewonerscommissies (**zie bijlage 1**).
2. Een nieuwe grote rol van de huurders/Woonbond in de regionale belangenbehartiging door de nieuwe wet regie op de Volkshuisvesting, naast inhoud gebracht door de inhoud brengt dit extra netwerkbijeenkomsten.
3. Controle en betere verhouding tot de afgenomen diensten per grote of per kleine Huurdersorganisatie zodat deze aansluit bij de praktijk (zie tabel 2 onderaan dit memo)
4. Huurdersorganisaties die geconfronteerd worden met een forse stijging van de contributie kunnen indien gewenst gebruik maken van een één- of tweejarige gewenningsperiode waarin de jaarlijkse contributie wordt opgebouwd. De directie zorgt voor een toelichting aan Aedes over de veranderde structuur.

Daarom het volgende voorstel

- Het contributiemodel aan te passen met daarin verwerkt een concept contributieverhoging 2024.
- Een meer duidelijke toelichting op het contributiemodel.

Voorstel

Opbouw van het aangepaste contributiemodel.

- A. Het basisbedrag van €176 wordt verhoogd naar € 185 per jaar per lidorganisatie.

Het basisbedrag dekt de algemene kosten ledenadministratie. Het bedrag is enkele jaren niet verhoogd.

- B. Het bedrag voor belangenbehartiging bedraagt € 0,90 per woning.

Het voorgestelde bedrag is bestemd om de kosten van belangenbehartiging voor een deel af te dekken. Een gedeelte van de kosten geraamd op € 470.000 wordt gedekt doorsubsidie van BZK. Denk aan de in 2022 toegekende subsidie voor regionale belangenbehartiging in kader van de Nationale Prestatieafspraken. Blijft over een deel van € 1,5 mln. dat uit de contributie moeten worden betaald.

- C. Een bedrag voor gebruik van diensten en producten variërend van € 0,55 tot € 0,05 per woning naar gelang de grootte van de lidorganisatie¹.

Uit data van 2021 en 2022 blijkt dat kleine organisaties tot 1.000 woningen gemiddeld 1 uur per jaar gebruik maken van een consulent. Grote organisaties boven 25.000 woningen maken gemiddeld 23 uur gebruik van de diensten van een consulent. Uitgedrukt in uren per 1.000 woningen ongeveer 0,75 uur. Het aantal advies-uren ligt over de volle breedte een factor twee hoger. Grote lid-organisaties maken ook gebruik van de dienstverlening Woonbond. Alleen op beperkte schaal.

Ter illustratie het contributie model plus contributieverhoging

Aantal woningen	N= leden	N= woningen	Contributie 2022	Basisbedrag € 185 Per lidorg.	Belangen € 0.90 per woning	Ondersteuning bedrag totaal Per woning	Contributie volgens nieuwe opzet	Meer minder dan in het huidige model
Tot 1.000	200	36.374	121.053	37.000	32.367	0,55 20.005	89.372	74%
1.001 tot 2.500	51	84.867	181.364	9.620	76.380	0,55 46.677	132.677	73%
2.501 tot 5.000	58	215.350	353.080	10.730	184.815	0.55 118.443	313.088	89%
5.001 tot 10.000	50	361.775	497.135	9.250	325.598	0.50 180.887	515.735	104%
10.001 tot 25.000	33	430.013	486.100	5.920	387.012	0.25 107.503	500.435	103%
Boven 25.000	15	607.342	442.821	2.775	546.608	0.05 30.367	579.750	131%
Totaal	407	1.725.721	2.071.553	75.295	1.552.780	521.971	2.131.057	102.9%

De contributie is in bovenstaand voorbeeld met 2,9% verhoogd. De systematiekverandering leidt tot de andere verdeling.

¹ De tabel die de Woonbond hanteert is veel bescheidener dan de staffeltabel van AEDES, die een heel groot basisbedrag voor grote woningbouwcorporaties rekent:
[https://aedes.nl/media/document/contributieregeling-aedes-2023#:~:text=Aan%20vaste%20grondslag%20betaalt%20deze,34.006%2C45%20voor%203.999%20eenhede n.&text=Daar%20bovenop%20betaalt%20deze%20corporatie,06%203D%20E2%82%AC%205.316%2C18.&text=Totaal%20is%20de%20contributie%20voor,%2C63%20\(exclusief%20contributiekorting\)](https://aedes.nl/media/document/contributieregeling-aedes-2023#:~:text=Aan%20vaste%20grondslag%20betaalt%20deze,34.006%2C45%20voor%203.999%20eenhede n.&text=Daar%20bovenop%20betaalt%20deze%20corporatie,06%203D%20E2%82%AC%205.316%2C18.&text=Totaal%20is%20de%20contributie%20voor,%2C63%20(exclusief%20contributiekorting))

In het volgende agendapunt op deze vergadering wordt het percentage aan verhoging van de contributietarieven 2024 behandeld. Het percentage waarmee de contributie verhoogd wordt is dus een ander onderwerp en agendapunt.

Ter overweging

Gezien het feit dat de belangenbehartiging voor elke huurder in Nederland is, zou wederom gekeken kunnen worden of deze niet rechtstreek gefactureerd kan worden bij elke corporatie, of via AEDES voor alle corporaties. Daarmee zijn zij verzekerd van een gesprekspartner op nationaal niveau. Voor de Woonbond zou dat een inkomensstijging opleveren omdat niet alle corporaties nu een HO hebben die lid is. De contributie zou dan gebaseerd zijn op de ondersteuning via consultants en gratis diensten.

Overzicht van verdeling uren consultant-adviseurs naar omvang lid-organisaties²

Aantal woningen	2022	2022	2022
	Gemiddeld aantal uren adviseur	Gemiddeld aantal uren consulent	Gemiddeld aantal uren Consulent per 1000 woningen
Tot 1.000	2	1	11
1.000 tot 2.500	7	4,5	6,6
2.500 tot 5.000	8	4	2,66
5.000 tot 10.000	13	5.5	0,75
10.000 tot 25.000	18	8.5	0,65
Boven 25.000	49	23	0,57

Vragen aan de PV

1. Adviseert u positief of negatief over deze nieuwe structuur aan de Verenigingsraad?
2. Welke zijn daartoe uw overwegingen?
3. Wenst een u een ingangperiode van een of twee jaar?
4. Wat vindt u van de overweging aangaande rechtstreekse facturatie?

² De cijfers over 2022 geven een representatief beeld.

Bijlage

Inleiding

Deze bijlage bij de notitie “Nieuwe contributiestructuur” toont de werkwijze die de Woonbond in de Verengingsraad van juni 2022 overeengekomen is. Die werkwijze behelst het aanbod van een aantal diensten & producten zonder extra kosten. Deze kosten worden namelijk gedekt door de contributie. De producten en diensten zijn naar hun aard generiek en voor elke huurdersorganisatie en bewonerscommissie gratis beschikbaar.

Dienstverlening zonder extra kosten

Trainingen, cursussen en webinars; van basisinformatie over volkshuisvesting tot gespecialiseerde trainingen of de laatste informatie over actuele thema's. Ze zijn vanaf 2023 allemaal online beschikbaar en gratis voor lidorganisaties. Een overzicht van alle cursussen is te vinden op www.service.woonbond.nl/events

Het is nog te vroeg om van een daverend succes te spreken omdat niet van alle diensten de getallen bekend zijn maar van de cursussen wel. Ten aanzien van de cursussen prestatieafspraken en oriëntatie op de Volkshuisvesting is het aantal deelnemers verdubbeld!

Ledenaccounts voor bestuursleden

Om gebruik te kunnen maken van ons gratis online aanbod, hebben jullie een ledenaccount nodig. Met een ledenaccount kun je inschrijven voor cursussen en webinars, digitale boeken downloaden, ledenkorting krijgen in de webshop, nieuwsbriefvoorkeuren instellen en vragen voorleggen aan de Huurderslijn.

Ledenaccounts vragen jullie aan door namen en emailadressen van (nieuwe) bestuursleden aan ons door te geven. Willen secretarissen van jullie bewonerscommissies ook een ledenaccount? Dat kan. Ieder mailadres waar jullie een ledenaccount voor aanvragen, krijgt een activatie-mail. De ontvanger kan zelf een wachtwoord instellen.

Deskundig advies; huurdersorganisaties krijgen, primair via Teams en telefoon, advies via consultant-adviseurs die als eerste aanspreekpunt een verbindende rol hebben naar leden in de regio en de provincie. Zij helpen het huurdersgeluid in Den Haag te laten horen en helpen jullie je vrijwilligerswerk zo goed mogelijk te doen.

Netwerkbijeenkomsten; een aantal keer per jaar organiseren we in jullie regio thematische bijeenkomsten waar jullie andere bestuursleden van huurdersorganisaties treffen en natuurlijk ook consultants-adviseurs van de Woonbond. In een prettige, ongedwongen sfeer. Belangrijk om bij te blijven, ervaringen uit te wisselen en tips op te doen.

www.woonbond.nl; naast het laatste nieuws staat er veel informatie over zaken als huurrecht, servicekosten, huur(prijs)bescherming en de Overlegwet die huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen gebruiken.

QuickScan huurdersorganisaties; snel ontdekken waar jullie organisatie staat en wat er nodig is om verder te komen? De Quickscan kent de volgende onderdelen:

- zelfonderzoek, door middel van een online vragenlijst

- een verdiepend gesprek van het bestuur met jullie consulent-adviseur
- een ontwikkelplan opstellen en prioriteiten stellen: welke kennis is nog nodig?

Software; waarmee jullie je achterban makkelijker kunnen bereiken, adressenbeheer AVG- en WBTR-proof krijgen, enquêtes kunnen houden en nieuwsbrieven kunnen versturen. We bieden ondersteuning bij de implementatie van deze software.

Juridisch advies en juridisch fonds; waar beleid beïnvloed moet worden, of regels moeten worden toegepast, is juridische kennis en input noodzakelijk. Lidorganisaties kunnen via de consulent-adviseurs juridisch advies krijgen van onze specialisten. De Woonbond heeft een klein fonds om gerechtelijke procedures te steunen die van belang zijn voor de rechtsontwikkeling op aspecten van het huurrecht.

Tijdschriften en nieuwsbrieven; blijf op de hoogte van de laatste ontwikkelingen via de digitale nieuwsbrieven en onze kwartaalbladen Huurpeil – vakblad voor de huursector en Huurwijzer – woonmagazine voor huurders. Gratis voor huurdersorganisaties. Per 1.500 woningen in jullie achterban, krijgen jullie een extra abonnement op beide tijdschriften. Voor andere extra abonnementen betalen jullie het ledentarief. Let op: digitale nieuwsbrieven ontvang je als je dit hebt aangegeven in je Woonbond-ledenaccount.

Huurverhogingsspecial Huurwijzer; jullie krijgen de veelgelezen editie van Huurwijzer 1 vol informatie over de jaarlijkse huurverhoging voor sociale huurders én vrijesectorhuurders om uit te delen onder jullie achterban. Jullie krijgen net zo veel exemplaren als het aantal woningen waar jullie lid voor zijn, met een maximum van 1.000. In januari volgt een mailing waarin jullie kunnen aangeven hoeveel jullie er willen ontvangen.

Boeken; van elk nieuw of geüpdatet boek, bijvoorbeeld over het jaarlijkse huurbeleid, huurrechten in de commerciële sector of servicekosten, krijgen jullie 1 papieren exemplaar gratis toegestuurd. Ook jullie onderliggende grote huurdersorganisaties krijgen een papieren exemplaar per post. In de webshop van de Woonbond kunnen al jullie bestuursleden de digitale versies (pdf's) gratis downloaden. Dat laatste geldt ook voor bestuursleden van onderliggende bewonerscommissies, als zij een ledenaccount hebben. Lidorganisaties hebben daarmee onbeperkt toegang tot ontzettend veel informatie.

Extra dienstverlening tegen betaling

Naast het standaard aanbod waar jullie altijd recht op hebben als lid van de Woonbond, kunnen er bijzondere situaties zijn waarvoor we extra bijspringen. Deze diensten zijn voor elke partij anders en daarom worden ze specifiek opgegeven aan en vergoed door de leden.

Gespecialiseerd advies; bij wijkvernieuwing, renovatie van complexen, het opzetten van (overkoepelende) huurdersorganisaties, fusietrajecten, etc. Lidorganisaties die specialistische kennis nodig hebben, kunnen tijdelijk een expert inhuren.

Woonbond aan Huis; een medewerker van de Woonbond komt jullie ter plekke ondersteunen bij praktische en beleidszaken, tegen kostprijs. De Woonbond-aan-Huis-medewerker wordt onderdeel van jullie organisatie voor een afgesproken aantal uren. Wij regelen alle wervings- en personeelszaken: een geschikte medewerker, het maken van afspraken, etc. zodat jullie je volledig kunnen richten op de inhoud van het huurderswerk.

Maatwerk cursussen; Voor wie verder wil leren dan het standaard trainings-, cursus- en webinar aanbod, bieden we online of op locatie inhoudelijke trainingen en cursussen. Het programma stemmen we samen met jullie af.

Onderzoek; De achterban raadplegen om te weten wat er speelt? Actieve leden of bestuursleden werven? Inzicht in betaalbaarheid en woonlasten, leefomgeving, duurzaamheid of energie? Onze specialisten kunnen onderzoek doen en adviseren. Zij kunnen cijfers uit jullie regio vergelijken met het landelijk gemiddelde, of met Woonbondonderzoeken in andere delen van het land.

Huurwijzer-achterbanabonnement; vier maal per jaar wordt Huurwijzer, bij voorkeur inclusief jullie eigen nieuwsbrief, direct bezorgd op het huisadres van jullie achterban. Een effectieve en eenvoudige manier om aan binding met jullie achterban te werken.

Extra exemplaren huurverhogingsspecial Huurwijzer (pakket); willen jullie meer exemplaren van de huurverhogingsspecial van Huurwijzer verspreiden onder jullie (volledige) achterban? Bestel extra exemplaren per pakket en laat ze op jullie kantoor afleveren of bezorgen op het huisadres van jullie achterban.



Jaarverslag 2022



De minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge kwam langs bij de Woonbond om in gesprek te gaan over de belangrijkste thema's in het aanpakken van de wooncrisis. Amsterdam, 3 februari 2022

Jaarverslag 2022

Voorwoord

Een fundament voor volkshuisvesting

2022 was voor de Woonbond in belangrijke mate het jaar van de Nationale Prestatieafspraken. Naast de corporaties en de Woonbond nam in 2022 voor de eerste keer ook het Rijk deel aan afspraken over de sociale huursector. Omdat in het regeerakkoord de ambitie stond bindende afspraken met de sector te maken, verbonden aan de afspraak de verhuurderheffing op te heffen. In ruil voor deze afschaffing – waar de Woonbond sinds de invoering van de maatregel in 2013 voor heeft geijverd – maakten we afspraken over het verdubbelen van de nieuwbouw door corporaties, huurverlaging voor zo’n 510.000 huishoudens en het isoleren van huurwoningen zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat.

Afspraken die ervoor zorgen dat de pendule, na jaren van afbraak van de sociale huursector, langzaam weer de goede kant op bewegen kan. De volkshuisvesting is nog niet terug van weggeweest, maar er worden noodzakelijke stappen gezet in die richting. Er wordt eindelijk weer ingezet op de groei van de sociale huursector. Betaalbaarheid staat hoger op de Haagse agenda. Het ondertekenen van de Nationale Prestatieafspraken was de laatste actie van Saskia Bolten in haar rol als voorzitter. Een dag later gaf zij tijdens de Verenigingsraad in Utrecht het stokje door aan Maria Scali.

De hoge inflatie en energieprijsstijgingen onderstrepten heel 2022 het belang van de inzet op betaalbaarheid én verduurzaming uit de Nationale Prestatieafspraken. En om via verduurzaming in te zetten op betaalbaar wonen; de meest duurzame manier om te zorgen voor lagere energierekeningen. Maar ook buiten de prestatieafspraken hebben we

ons ingezet voor betaalbaar wonen. Denk bijvoorbeeld aan de lobby voor het energieprijzplafond (ook bij huishoudens op stadsverwarming en blokverwarming). Of onze lobby voor enkelglas als een gebrek aan de woning, om ook particuliere verhuurders in beweging te krijgen.

Door de hoge inflatie tijdig politiek te agenderen, wisten we bovendien een huurexplosie in 2023 te voorkomen. Zowel in de geliberaliseerde als de gereguleerde huursector werd de koppeling met inflatie in de jaarlijkse huurverhoging losgelaten. Anders zou er in de vrije huursector een huurverhoging van ongeveer 11% als maximum hebben gegolden.

De prestatieafspraken brachten ook de provincies in positie met de regionale woondeals. Onze consulenten trokken samen met actieve huurdersorganisaties op om in dit nieuwe verband in gesprek te raken. Zodat huurders zijn aangehaakt bij de regionale woondeals.

Kortom, in hectische tijden hebben we samen met onze achterban een fundament weten te leggen om de volkshuisvesting weer op te bouwen. Dat is geweldig nieuws. Tegelijkertijd betekent het dat we de komende jaren met elkaar zullen moeten blijven werken aan dat volkshuisvestingsideaal. Dat doen we samen met onze actieve huurdersorganisaties, persoonlijke leden, woningzoekenden en iedereen die de huurders, en ons, een warm hart toedraagt.

Maria Scali, voorzitter
Zeno Winkels, directeur

Inhoud

2021 In vogelvlucht 7

1 Versterken vereniging

Verenigingsplan 11

Ledenontwikkeling 11

Consulent/adviseurs 11

Organisatie en samenstelling team 11

Provinciale Vergaderingen 11

Advisering 13

Regionale woondeals 13

Netwerkbijeenkomsten 13

Webinars 13

Juridische ondersteuning 13

Huurderslijn 13

Juridisch fonds 14

Uitspraak Gluurverhoging 14

Onderzoek 14

Bladen en boeken 15

Huurwijzer 15

Huurpeil 15

Boeken en overige publicaties 15

Online 15

Websites 15

Ledenpanel 16

Meldpunten 16

Nieuwsbrieven 16

Sociale media 16

Energieteam 17

2 Beleid en belangenbehartiging

Een sterke huursector 17

Afschaffen verhuurderheffing en

Nationale Prestatieafspraken 19

Regionale belangenbehartiging 1

Tijdelijke huurcontracten en woonzekerheid 19

Volwaardige zeggenschap 19

Samenwerking huurdersorganisaties en corporaties 19

Handreiking en webinar huurbeleid 2023 19

Betaalbare woonlasten 19

Huurverlaging 19

Hogere huurtoeslag 20

Lagere huurstijging 20

Huurders geholpen bij te hoge huurstijging 20

Verweer tegen de 'normhuur' 20

Gratis isolatie corporatiewoningen 20

Energieprijsplafond en Energietoeslag 20

Aanpassen kostendelersnorm 20

Samenwerking Landelijke Armoedecoalitie 20

Voldoende huurwoningen 21

Meer betaalbare huurwoningen 21

Minstens 30% sociale huur 21

Op peil houden betaalbare voorraad 21

Uitbreiden huurprijsregulering 21

Beperking WOZ in WWS 21

Kwaliteit van wonen 21

Aanpakken onzuinige woningen 21

Enkelglas als gebrek 21

Aanpakken woningen slechte onderhoudskwaliteit 22

Wet goed verhuurderschap 22

Sterke wijken 22

Leefbaarheid 22

Ouderenwoningen 21

Programma 'Een thuis voor iedereen' 21

IUT 22

3 Werkorganisatie en bestuur

Personele ontwikkelingen 25

Salaris directie en bestuursvergoedingen 25

4 Financieel resultaat

Toelichting op het resultaat 27

Staat van baten en lasten 2022 27

Balans per 31 december 2021 28

Toelichting op de baten 28

Toelichting op de lasten 29

Toekomstverwachting 29

Begroting 2023 29

Bijlage

Verenigingsorganen 30

Verenigingsraad 31

Provinciale vergaderingen 31

Bestuur 31

Controleverklaring 32

2022 in vogelvlucht

Het jaar 2022 stond ook voor huurders in het teken van de grote prijsstijgingen. Door de hoge energieprijzen liepen veel huurders tegen hoge stookkosten aan. En iedereen zag de hoge inflatie terug op de kassabon in de supermarkt. Als Woonbond zetten we alle zeilen bij om te zorgen voor betaalbaar wonen. Door te pleiten voor inkomensondersteuning om de hoge prijzen het hoofd te bieden. En door het voorkomen van hoge huurstijgingen en het afspreken van een huurverlaging voor de lagere inkomens.

Hieronder volgt het maandelijks overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen.

Januari

- Op 10 januari treedt kabinet-Rutte IV aan. Met daarin Hugo de Jonge als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De Woonbond heeft er lang op gehamerd dat volkshuisvesting een eigen minister verdient.

Februari

- De Woonbond werkt mee aan een woon-demonstratie in Delft op 7 februari.
- Met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen publiceert de Woonbond op 24 februari de belangrijkste gemeentelijke woonthema's.

Maart

- Vooruitlopend op een rondetafelgesprek over tijdelijke huurcontracten, publiceert de Woonbond op 9 maart een analyse over de problemen rond tijdelijke huurcontracten. Dagblad *Trouw* besteedde er uitgebreid aandacht aan in een artikel met de kop 'Niemand is echt blij met tijdelijk huurcontract, behalve de pandjesbaas'.
- Op 12 maart publiceren we een analyse van de meldingen op ons Meldpunt Energiealarm. Aan de hand hiervan pleiten we voor een hogere huurtoeslag, versnelde isolatie en het aanpakken van enkelglas als gebrek aan de huurwoning.
- In een opiniestuk in *Trouw* op 15 maart roept Woonbonddirecteur Zeno Winkels het kabinet op om huurders in onzuinige woningen te helpen met financiële steun én versnelde isolatie.
- Op 16 maart pleit de Woonbond in het tv-programma *BNNVARA Kassa* voor een periodieke keuring op de kwaliteit van huurwoningen om problemen als schimmel te voorkomen.
- Op 31 maart publiceert de Woonbond de gratis online check waarmee huurders kunnen controleren of hun huurverhoging wel aan de regels voldoet. Zo niet, dan levert de check een bezwaarbrief op maat. Ook publiceerden we een uitgebreid webdossier en gaven we voorlichting via huurdersmagazine *Huurwijzer*.

April

- Op 11 april stuurden we een brandbrief aan de Kamer. De hoge inflatie zou ook in de vrije en sociale sector tot torenhoge huurverhogingen leiden. De koppeling met inflatie moet worden losgelaten. *RtL Nieuws* besteedde aandacht aan onze oproep.

Mei

- Op 1 mei wordt de mate waarin de woz-waarde meetelt in de maximale huurprijs beperkt, na lobby van de Woonbond.
- Op 17 mei lanceren we het Meldpunt Jongeren en Starters. Hiermee brengen we de problemen van vaak jonge huurders en woningzoekers beter in kaart.

Juni

- Op 9 juni publiceert het ministerie van BZK het WoON2021-onderzoek, het driejaarlijkse landelijk onderzoek dat inzicht geeft in de woonsituatie van huishoudens, tevredenheid, verhuishwensen en woonlasten. Hieruit blijkt dat huren harder stegen dan de inkomens. De Woonbond stelt dat de huurprijsontwikkeling aan banden moet worden gelegd, omdat deze hoger is dan de inkomensstijging van huurders.
- De Verenigingsraad stemt na een achterbanraadpleging op 28 juni in met de Nationale Prestatieafspraken (NPA).
- Op 30 juni tekenen we de Nationale Prestatieafspraken. Na maanden onderhandelen sluiten we een akkoord dat onder meer leidt tot het afschaffen van de verhuurderheffing, een grotere sociale huursector, huurverlaging voor 510.000 hurende huishoudens en gratis isolatie (zonder huurverhoging) voor corporatiewoningen.

Juli

- Per 1 juli volgt Maria Scali Saskia Bolten op als voorzitter van de Woonbond.
- De Woonbond, Aedes en VNG spreken zich 5 juli gezamenlijk uit tegen de plannen van het Kabinet om de huurtoeslag voor veel huurders te versoberen, door met een normhuur te gaan werken. Veel huurders krijgen dan minder huurtoeslag omdat de huurprijs die ze betalen hoger is dan de normhuur. De gezamenlijke reactie is breed opgepakt door landelijke media.
- Op 13 juli doen we een oproep in het tv-programma *EenVandaag*. Pak enkelglas aan door het als gebrek te verklaren.
- De Woonbond roept de kamer op 22 juli op, de eenmalige huurverlaging ook toe te passen in de commerciële huursector.

Augustus

- Op 2 augustus sluit de internetconsultatie voor de normhuur in de huurtoeslag. De achterban van de Woonbond reageerde massaal op de internetconsultatie.

September

- Op 7 september komen pvda en ChristenUnie met een wetvoorstel om tijdelijke huurcontracten terug te dringen. Op 13 september spreekt Zeno Winkels tijdens een rondetafelgesprek in de Tweede Kamer over de problemen die huurders ervaren door tijdelijke huur en de noodzaak om tijdelijke huurcontracten te beperken.
- Het onderzoek van de Woonbond naar enkelglas in de particuliere huursector staat 15 september op de voorpagina van *Trouw* en leidt tot veel aandacht in media en politiek.
- Rond Prinsjesdag blijkt dat er toch een energieprijsplafond komt. De Woonbond wijst erop dat mensen met stadsverwarming of blokverwarming buiten de boot vallen. Stadsverwarming is snel geregeld, maar de toezegging voor hulp bij blokverwarming komt pas in december.
- Op 26 september vraagt de Woonbond in diverse media aandacht voor het NIBUD-onderzoek naar de normhuur in de huurtoeslag. Hieruit blijkt dat twee derde van de huurtoeslagontvangers er door de wijziging op achteruit gaat.

Oktober

- Minister De Jonge stuurt op 7 oktober een voorstel naar de Tweede Kamer om te voorkomen dat de koppeling met inflatie leidt tot huurstijgingen van maximaal 11% in de vrije sector.
- De Jonge komt met plannen om de prijzen te reguleren in de middenhuur, maar stelt ook verslechtingen voor van de huidige huurprijsbescherming. Op 18 oktober reageert de Woonbond in een brief, die ook door media wordt opgepikt. In 2023 worden de plannen verder uitgewerkt.
- Op 31 oktober starten we de campagne 'Haal energie uit je rekening'. Met deze online campagne helpen we huurders met tips hoe ze zelf hun energierekening kunnen verlagen.

November

- In *Nieuwsuur* (27 november) legt de nieuwe Woonbondwoordvoerder Mathijs ten Broeke uit waarom het doortrekken van de huurprijsbescherming voor de zogenaamde middenhuur nodig is.

December

- Op 7 december bespreekt de Kamer een wetswijziging om de huurexplosie in de vrije sector te voorkomen, door de koppeling tussen de jaarlijkse huurverhoging en inflatie los te laten. Na oproep van de Woonbond werd de wet nog op tijd behandeld en aangenomen en daarmee wordt een huurexplosie vanaf januari 2023 voorkomen.
- In december ondertekenen we de overeenkomst met Lasso+, een belangrijke stap in het faciliteren van een belangrijke stap om onze lidorganisaties binnen het lidmaatschap software te bieden waarmee zij contact met hun achterban goed en veilig kunnen organiseren.
- De Eerste Kamer stemt op 20 december in met het afschaffen van de verhuurderheffing. Daarmee wordt jarenlange inzet van de Woonbond tegen de heffing verzegeld.

Versterken vereniging

Verenigingsplan

In 2022 gingen we aan de slag met de implementatie van ons *Verenigingsplan*, dat eind 2021 samen met de achterban werd vastgesteld. We hebben ons gericht op het ontwikkelen en inzetten van activiteiten of producten die onze strategie ondersteunen.

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.

Een strategie met als doel om de stem van alle huurders en woningzoekenden luider te laten klinken en hun positie te versterken.

Zo zijn we ons in veel meer gaan richten op jongeren: hoe kunnen we hen bereiken, hoe kunnen we ze betrekken bij onze belangenbehartiging, en hoe kunnen we ze ondersteunen? Daarbij speelde de lancering van het *Meldpunt Jongeren en Starters* een belangrijke rol. We krijgen hiermee goed zicht op de specifieke problematiek waar deze groep mee te kampen heeft en kunnen hun verhalen delen met de buitenwereld en inzetten in onze belangenbehartiging.

Waar we trots op zijn, is dat we binnen een jaar een mooi nieuw instrument ontwikkelden waarmee huurdersorganisaties zichzelf kunnen evalueren en ontwikkelen: de QuickScan. Een eerste versie daarvan is in 2022 door een pilotgroep getest en op basis daarvan geoptimaliseerd, zodat deze vanaf 2023 breed ingezet kan worden onder onze achterban.

We hadden in het Verenigingsplan geconstateerd dat de regio een steeds belangrijker rol gaat spelen in de vormgeving van de volkshuisvesting en dat we daar nog niet actief waren. Daar hebben we in 2022 aan gewerkt, mede ingegeven door de plannen van de minister en de Nationale Prestatieafspraken. We zijn ons samen met de huurdersorganisaties gaan richten op het behartigen van de belangen van huurders en woningzoekenden op provinciaal en regionaal niveau.

Op 2 juli is de VR-commissie *Commerciële sector* ingesteld om de belangen van huurders in de commerciële sector binnen de Woonbond veel sterker naar voren te brengen.

We zijn er nog lang niet. In 2023 werken we verder aan het versterken van onze vereniging langs de lijnen van het Verenigingsplan.

Ledenontwikkeling

De grafiek op de volgende pagina geeft de ledenstand aan op 31 december 2022.

Ten opzichte van de ledenstand per 1 januari is het aantal lidorganisaties per saldo gestegen met 5 organisaties (van 402 naar 407). Het aantal woningen/huurders is sinds 1 januari met ruim 50.000 toegenomen. Hiermee hebben we een in 2022 een groei van 3% gerealiseerd. Het aantal persoonlijke leden is toegenomen met 531 leden van 9.393 naar 9.924 leden. Bijna 10.000 persoonlijke leden. We kunnen tevreden terugkijken op een mooie ledenwinst in 2022.

Consulent/adviseur

Onze consulent/adviseurs ondersteunen huurdersorganisaties als onderdeel van hun lidmaatschap en bieden aanvullende betaalde ondersteuning aan. In 2022 zagen we een verschuiving van de werkzaamheden ten opzichte van de voorgaande jaren.

Organisatie en samenstelling team

In praktische zin werd het besluit genomen de regioteams op te heffen en werden de regiokantoren gesloten. De consulent/adviseurs gingen verder als één 'buitendienst'. Ook werd besloten dat we vanuit deze buitendienst onze leden jaarlijks 10 uur directe ondersteuning uit het lidmaatschap kunnen geven, dat we 1300 uur aan de Huurderslijn besteden, en dat we conform de oproep van het Verenigingsplan werk gaan maken van het faciliteren van de ambitieuze huurdersorganisaties door onder andere de QuickScan.

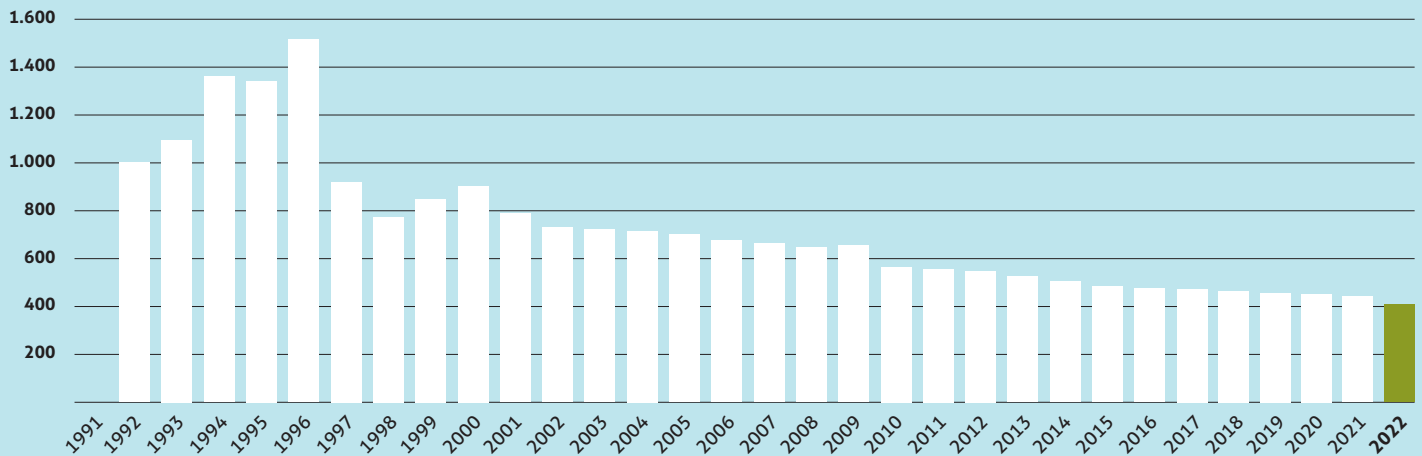
Het verloop in het team van 14 FTE was in 2022 groot. Er vertrokken 5 collega's en 1 collega ging met pensioen. We zijn er in 2022 niet in geslaagd om al die vacatures opnieuw in te vullen. Met name regio Zuid is hierdoor nog steeds onderbezet. Door de inhuur van zzp'ers voor deeltaken konden een aantal werkzaamheden toch doorgang vinden.

Provinciale Vergaderingen

In 2022 werden in elke provincie drie Provinciale Vergaderingen (pv's) gehouden. Veel aandacht ging dit jaar naar de voorbereiding en uitvoering van de

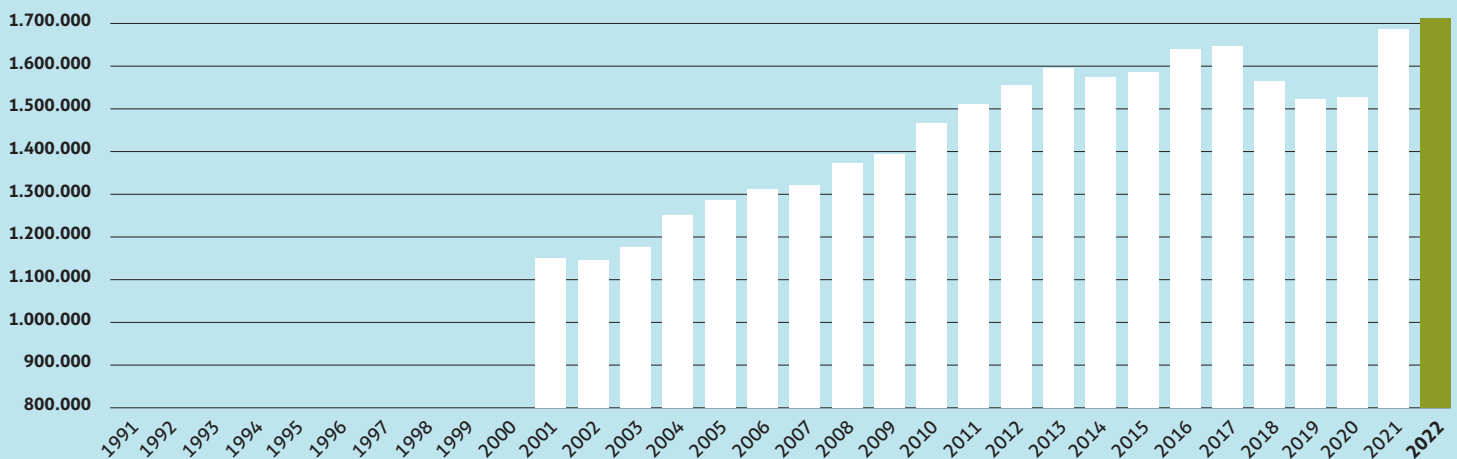
Aantal lidorganisaties

stand 31-12-2022: **407**



Aantal woningen

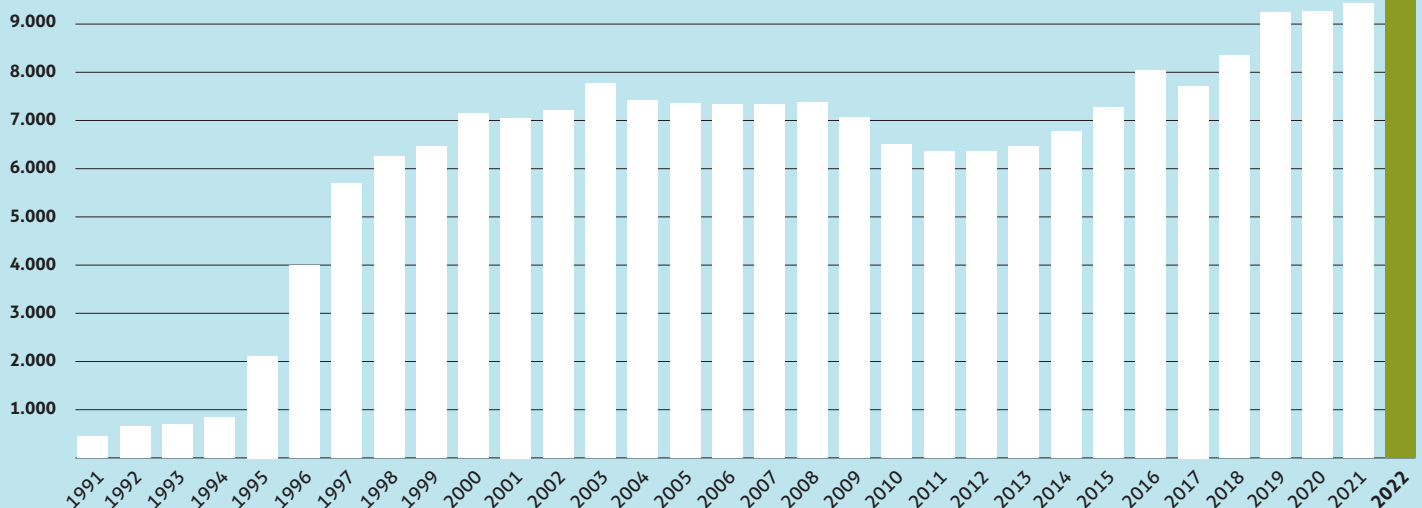
stand 31-12-2022: **1.713.067**



Het aantal huurwoningen dat wordt vertegenwoordigd door de lidorganisaties wordt pas sinds de invoering van het nieuwe contributiebeleid in 2001 geregistreerd.

Aantal persoonlijke leden

stand 31-12-2021: **9.924**



Nationale Prestatieafspraken (NPA). In 2022 waren de provincies vrij om te kiezen voor fysieke of digitale bijeenkomsten. Op wens van de achterban hebben de bijeenkomsten niet alleen een landelijke, maar ook een regionale agenda.

Advisering

In 2022 was er ook sprake van extra ondersteuning in adviestrajecten. In de westelijke regio betrof het met name de ondersteuning van bewonerscommissies bij sloop en renovatie, in de regio Noordoost is de Woonbond meer betrokken bij huurdersorganisaties en beleidsadvisering. In het zuiden is de advisering erg beperkt geweest, gezien de geringe capaciteit. Een deel van de advisering was onderdeel van de werkzaamheden van het Energieteam.

Regionale woondeals

Een nieuwe tak van sport was het organiseren van huurdersbetrokkenheid bij de regiodeals. Na de start met een aantal themabijeenkomsten zijn huurders in een beperkt aantal provincies ook daadwerkelijk betrokken bij de totstandkoming van de deals. Een goed voorbeeld daarvan was Overijssel, waar de huurdersbetrokkenheid goed verliep. In de meeste regio's liep het proces minder vlot. Soms omdat de woondeals minder prioriteit hadden bij huurdersorganisaties (o.a. Gelderland). In andere gevallen zorgde een tegenwerkende provincie (o.a. Groningen) ervoor dat de invloed beperkt bleef.

Netwerkbijeenkomsten

In de regio's werden netwerkbijeenkomsten georganiseerd over onder andere betaalbaarheid en huurbeleid, het werven van nieuwe bestuursleden en de QuickScan. De netwerkbijeenkomsten kennen een informatief deel en bieden onze leden daarnaast de mogelijkheid om onderling ervaringen uit te wisselen.

Webinars

In 2022 is de online programmering verder ontwikkeld. Binnen de programmering worden drie soorten webinars onderscheiden:

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

Doel is actuele kennis overbrengen over thema's die van belang zijn voor huurders(organisaties). De betaalde online colleges zijn op doelgroepen georganiseerd. Doelgroepen zijn: huurdersorganisaties corporatiesector, huurdersorganisaties commerciële sector, bewonerscommissies en individuele huurders.

In totaal verzorgde de Woonbond 44 webinars in 2022. Daarvoor schreven 6.456 deelnemers zich in, waarvan uiteindelijk 4.242 deelnemers naar de uitzendingen keken. Dat was een terugloop ten opzichte van 2021. Een verklaring daarvoor kan liggen in het feit dat er in 2022 een nieuwe manier van aanmelden is geïntroduceerd. Dat vormde met name voor de betaalde webinars een extra drempel, waardoor het aantal aanmeldingen lager werd. In 2023 werden alle colleges voor lidorganisaties gratis binnen het lidmaatschap. Daarmee zien we nu al bijna een verdubbeling van deelnemers in dit aanbod.

Juridische ondersteuning

Huurderslijn

De Huurderslijn is de juridische vraagbaak voor leden van de Woonbond. Van maandag t/m donderdag en op de dinsdagavond is de Huurderslijn bereikbaar via een vast telefoonnummer. Zowel individuele leden als bestuursleden van huurdersorganisaties maken hier veel gebruik van.

Top 5 best bekeken webinars

Webinar	Maand	Kijkers	Inschrijvingen
1. Beleidswebinar	september	322	501
2. Volkshuisvesting voor nieuwe gemeenteraadsleden (het lokale overleg)		130	418
3. Energiewebinar	november	271	406
4. Energiewebinar	oktober	239	405
5. Volkshuisvesting voor nieuwe gemeenteraadsleden (het speelveld)		194	359

In 2022 is de Huurderslijn 5.574 keer gebeld. Dat is een stijging van maar liefst 22% ten opzichte van 2021, toen de Huurderslijn 4.569 keer werd gebeld. Dat heeft deels te maken met de groei in persoonlijke leden. Ook de huurbedroevening in 2021, waardoor er ten opzichte van 2021 meer vragen rond de huurverhoging waren, speelt een rol. De bezetting was bij aanvang van het jaar met twaalf medewerkers voldoende. Maar deze liep ondanks de toenemende drukte gedurende 2022 steeds verder af. In het tweede kwartaal bestond de bezetting uit tien medewerkers. En deze daalde naar zeven medewerkers in het laatste kwartaal. Het gevolg hiervan is dat medewerkers dubbele diensten draaiden. In het derde kwartaal is een zzp'er aangetrokken om de bezetting op het minimale niveau van negen medewerkers te houden.

In 2022 was de Huurderslijn bereikbaar in de vakantieweken en is er geïnvesteerd in kwaliteit en grotere bereikbaarheid. Zo is er in de drukste maanden april, mei en juni met achtervang gedraaid en kan er sinds de zomer 2022 een terugbelverzoek worden ingediend. Op deze manier hebben we meer leden sneller kunnen helpen bij juridische vragen en geschillen.

Vanuit de juridische afdeling is er geïnvesteerd in het op peil houden van de (juridische) kennis en dit zal in 2023 gecontinueerd worden.

In 2022 is een vernieuwde interne registratie voor de Huurderslijn ingevoerd. Een van de redenen hiervoor was om beter inzicht te verkrijgen in de onderwerpen die onze leden bezig houden, sneller knelpunten te kunnen signaleren en deze eenduidiger te kunnen rapporteren. Deze rapportage ziet er op dit punt om deze reden anders uit dan vorige jaren. Over de volgende onderwerpen is de Huurderslijn vanaf 1 juli 2022 (het moment dat de nieuwe registratie is ingevoerd) het meest gebeld:

Top 5 Huurderslijn (vanaf 1 juli)

Onderwerp

1. Huurprijs (490)
2. Onderhoud (443)
3. Huurovereenkomst (244)
4. Servicekosten (239)
5. Renovatie (235)

Juridisch fonds

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

Afgelopen jaar zijn er garantstellingen verleend in het bijzonder gericht op het onderwerp energie. De Hoge Raad heeft in het Acanus-arrest bepaald dat een Warmte Koude Opslag (wko-installatie) onroerend is en dat het huurrecht prevaleert boven de *Warmtewet*.

Erg veel huurders worden geconfronteerd met hoge woonlasten als gevolg van hoge bedragen aan vastrecht. In 2022 zijn in verband hiermee een aantal procedures opgestart en/of in voorbereiding genomen die in 2023 verder uitgerold zullen worden.

Uitspraak Gluurverhoging

Op 16 december 2022 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in de zaak die de Woonbond tegen de Staat had aangespannen wegens de inkomensafhankelijke huurverhoging of gluurverhoging. De Hoge Raad heeft, kort gezegd, het eerdere oordeel van het Hof Den Haag dat de gegevensverstrekking tussen 2013 en 2016 jegens huurders onrechtmatig was in stand gelaten. Tot 1 april 2016 beschikte de Belastingdienst namelijk niet over een duidelijke wettelijke verplichting tot verstrekking van inkomensgegevens, zodat sprake was van een schending van de geheimhoudingsplicht van art. 67 *Algemene Wet Rijksbelastingen* (AWR). De Hoge Raad heeft geen uitspraak gedaan over een eventuele schadevergoeding. De Woonbond zal zich in 2023 beraden op eventuele juridische vervolgstappen om hierover meer duidelijkheid over te krijgen.

Onderzoek

De afdeling Onderzoek voerde in totaal 45 onderzoeken uit. Dat leverde ruim 17.000 ingevulde vragenlijsten op. 66% gebeurde in opdracht van Huurdersorganisaties en een enkele woningcorporatie.

- 29 in opdracht van huurorganisaties (HO's en BC's) en enkele woningcorporaties
- 4 ledenpeilingen
- 2 meldpunten (waarover is gerapporteerd)
- 8 interne onderzoeken (zoals evaluaties)
- 2 landelijke onderzoeken/samenwerkingen

De meest onderzochte thema's:

- Betaalbaarheid van woonlasten (en verduurzaming ten behoeve van lagere energiekosten)
- Bewonersraadpleging bij sloop- en renovatietrajecten
- Woonwensenonderzoek
- Enquêtes ten behoeve van ledenwerving (bestuursleden en actieve leden)

Bladen en boeken

In 2022 zijn, volgens planning, vier nummers gepubliceerd van *Huurwijzer*, woonmagazine voor huurders, en vier nummers van *Huurpeil*, vakblad voor de huursector. Daarnaast bracht de Woonbond drie boeken uit.

Huurwijzer

Huurwijzer is verspreid onder alle persoonlijke leden van de Woonbond en de besturen van lidorganisaties alsmede diverse woonbeleidsmakers en de pers. Daarnaast ontvingen tussen 19.000 en 29.000 huurders (verschillend per editie) *Huurwijzer* via een *Huurwijzer* achterban-abonnement van hun huurdersorganisatie. Met *Huurwijzer* ontvingen deze huurders ook een nieuwsbrief of magazine van hun huurdersorganisatie.

Met *Huurwijzer* 4 (oplage 40.000) is de nieuwe 'Energiebespaarchecklist' van de Woonbond meegestuurd naar alle ontvangers van het blad.

Het eerste nummer van *Huurwijzer* (hoge oplage 175.000) bevat traditioneel alle informatie over de jaarlijkse huurprijswijziging en werd door huurdersorganisaties grootschalig onder hun achterban verspreid. Het tweede nummer had als thema 'servicekosten', het derde nummer 'wonen en je gezondheid' en het vierde nummer 'de energiecrisis'. De normale oplage van *Huurwijzer* nam toe (HW 2: 34.000, HW 3: 40.500 en HW 4: 40.000). De toename is een gevolg van nieuwe *Huurwijzer* achterban-abonnees.

Huurpeil

Huurpeil had 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 vond dit vakblad zijn weg naar enkele tientallen professionals in de huursector en volkshuisvesting, zoals bewonersondersteuners, corporatiemedewerkers, gemeenteambtenaren en onderzoekers. Elk nummer bevatte een interview en achtergrondartikelen, plus een aantal vaste rubrie-

ken en columns. In ieder nummer zat ook een dossier van acht pagina's over een actueel onderwerp. In nummer 1 was dat Slopen of renoveren en de klimaatcrisis, in nummer 2 het Programma aardgasvrije wijken, in nummer 3 de Nationale Woon- en Bouwagenda en in nummer 4 Industrieel bouwen.

Boeken en overige publicaties

In 2022 bracht de Woonbond de volgende publicaties uit:

- *Huurprijs en puntentelling 2022/2023*
Alle ins en outs van de jaarlijkse huurwijziging en het woningwaarderingsstelsel.
1e druk. April 2022. Ook als e-boek.
- *Huurders van commerciële huurwoningen –*
Je rechten als huurder van een belegger of particuliere verhuurder.
1e druk. November 2022. Ook als e-boek.
- *Van woningzoekende tot huurder*
Een praktische gids voor jonge woningzoekenden en huurstarters.
1e druk. December 2022. Ook als e-boek.

De redactie kende de nodige dynamiek in personele bezetting door het vertrek van een senior redacteur en de werving van een vervangend senior redacteur. De vierde publicatie (*Huurders organiseren, hoe doe je dat?*) is daarom niet in 2022 afgerond. Wel startte de redactie met een grondige actualisering van het boekje *Huurdersrecht*. Dit boek zal in begin 2023 verschijnen.

Met een grondige update van het boekje *Huurdersrecht* en de *Vraagbaak* op Woonbond.nl is de redactie echter medio 2022 wel begonnen. Dat deed de redactie in samenwerking met de juridische afdeling die daarvoor tijd vrij heeft moeten spelen door inzet van een externe jurist op de *Huurderslijn*.

Online

Website

De rol van de Woonbond in online kennisvoorziening is gegroeid het afgelopen jaar! De websites www.woonbond.nl en service.woonbond.nl hadden in 2022 3.319.876 pageviews. Het aantal unieke bezoekers was 2.659.677, **ruim twee keer zoveel** als de 1.702.794 van 2021!

Nieuw in de top 9: nieuws en voorlichting over de energietoeslag. Ook de *check* om te controleren of de verhuurder huurverhoging mag vragen was wederom populair.

Top 9 van best bezocht pagina's

Rangorde	Pagina	Notering 2021
1	Kom ik aanmerking voor energietoeslag?	
2	Check huurverhoging 2022	
3	Homepage / startpagina	1
4	Nieuwbericht: Laag inkomen geeft recht op € 200,- compensatie energiekosten	
5	Nieuwsoverzicht	2
6	Huurdersvraag: Wat is een verhuurdersverklaring	3
7	Huurdersvraag: Kan ik uitgezet worden als ik iemand laat inwonen?	8
8	Dossierpagina over inkomensgrens huurtoeslag	5
9	Woningzoeken en recht: kosten naast huur	

Ledenpanel

Enkele keren per jaar zet de Woonbond nieuw onderzoek uit via zijn digitale ledenpanel. In 2022 ging het om vier panelonderzoeken. De onderwerpen die aan de orde kwamen: gemeenteraadsverkiezingen (voorjaar), huurprijs en huurverhoging (zomer), groen in de buurt (najaar) en verhuiscwensen (winter). Het aantal deelnemers aan het ledenpanel is opgelopen tot 1396.

Meldpunten

Meldpunten zijn een laagdrempelige manier voor huurders om hun persoonlijke situatie met de Woonbond te delen. De meldingen zijn een belangrijke bron voor de Woonbondlobby en voor de media. In mei 2022 zijn we, in lijn met onze ambitie om meer jongeren te bereiken, begonnen met het nieuwe *Meldpunt Jongeren & Starters*. Hierop zijn 264 meldingen binnengekomen. Het drukstbezochte meldpunt is het in 2021 geopende *Meldpunt Energiealarm*, in totaal kwamen hier 2.021 meldingen binnen. In 2023 gaat dit meldpunt verder. Het andere al bestaande *Meldpunt Commerciële Verhuurders* ontving 345 meldingen, dat is een stijging ten opzichte van 2021 (+65). Het *Meldpunt Huuralarm* ontving 306 meldingen, wat ook aanzienlijk meer is dan het jaar daarvoor (+157).

Nieuwsbrieven

Digitale nieuwsbrieven zijn een effectief middel om de achterban gericht te bereiken. De Woonbond bereikt met nieuwsbrieven 1.410 actieve bestuursleden van lidorganisaties (+10 t.o.v. 2021), 8.682 persoonlijke leden (+610) en 3.110 andere nieuwsbriefabonnees (+145). De inhoud van de nieuwsbrieven varieert van het wekelijkse nieuwsoverzicht tot aankondigingen van webinars, inhoudelijke informatie over energiebesparing en campagne-nieuws. Nieuwsbriefabonnees kunnen via Mijn-Woonbond hun voorkeuren beheren. De 1.410 bestuursleden die zelf een voorkeur hebben aangegeven worden regelmatig gemaild. Daarnaast hebben we 1.500 bestuursleden in bestand die zelden of nooit inloggen. Zij ontvangen incidenteel een nieuwsbrief.

Sociale media

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

Op YouTube publiceerden we onder meer de uitlegvideo's *De maximale huurprijs van woningen* en *Hoe werkt de jaarlijkse huurverhoging (2022)*.

Energieteam

Om huurders te helpen tegen de hoge energieprijzen is een campagne gestart met bespaartips 'Haal energie uit je rekening'. Ook is er ingezet op goede financiële ondersteuning van alle huurders, ook die met blokverwarming.

Top 6 successen duurzaamheid

- Overeenkomen van 'gratis' isolatie (lees zonder huurverhoging) voor corporatiehuurders in het kader van de Nationale Prestatieafspraken. Deze maatregel vergroot draagvlak voor isolatierenovatie en draagt zo bij aan versnelling van het uitfaseren van slechte energielabels.
- Aanpak energiearmoede op de kaart gezet, o.a. meer dan 2.000 meldingen op het Meldpunt EnergieAlarm, en grote belangstelling voor het onderwerp vanuit huurdersorganisaties.
- Succesvolle lobby om huurders toegang te geven tot de inhoud van het energielabel van hun woning: toezegging van het ministerie van BZK dat huurders in 2023 inzage krijgen via mijn.overheid.nl.
- Grote online zichtbaarheid van de Woonbond op het gebied van energie: webartikelen en nieuwsberichten over energie op Woonbond.nl zijn de best gelezen webpagina's van Woonbond.nl.
- Ontwikkeling Energie.Steffie.nl met eenvoudige uitleg over energieonderwerpen voor mensen met een beperking.
- Succesvol agenderen van het ontbreken van een energieprijzplafond voor blok-aansluitingen, en het mede-creëren van een oplossing.

Hoofdstuk 2

Beleid en belangen- behartiging

Haal energie uit je rekening!

Campagnebeeld 'Haal energie uit je rekening' Voorjaar 2022

Een sterke huursector

Afschaffen verhuurderheffing en Nationale Prestatieafspraken

In 2022 stemde een meerderheid van de Tweede en Eerste Kamer in met de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Dat betekent meer financiële ruimte voor corporaties voor betaalbaarheid, nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming. Samen met het Rijk en corporaties maakten we afspraken over de inzet van de financiële ruimte in de Nationale Prestatieafspraken.

Regionale belangenbehartiging

Provincies moeten ervoor zorgen dat de beoogde nieuwbouwoelstellingen van minister De Jonge behaald worden. In provinciale biedingen en vervolgens regionale woondeals werden deze doelstellingen uitgewerkt. In de Nationale Prestatieafspraken staat dat de huurdersorganisaties een rol hebben in de vertaling van de provinciale opgave naar de regionale woondeals. Als Woonbond zochten we contact met alle provincies om kennis te maken en met hen te bespreken hoe de huurdersorganisaties betrokken kunnen worden. Consulenten fungeren daarbij als een belangrijke spin in het web om ervoor te zorgen dat huurdersorganisaties zijn geïnformeerd en aanhaken. Omdat de rol van provincies voor iedereen nieuw was, is ook veel geïnvesteerd in het opbouwen van de provinciale netwerken.

Tijdelijke huurcontracten en woonzekerheid

Een belangrijk onderwerp voor de Woonbond in 2022. Met een analyse van de problemen die tijdelijke huurcontracten geven, wisten we veel media te bereiken. Woonbonddirecteur Zeno Winkels belichtte tijdens een rondetafelgesprek in de Tweede kamer de problemen die vooral jonge huurders ervaren bij tijdelijke huurcontracten en het feit dat huurders vaak niet durven klagen bij de Huurcommissie, in verband met hun tijdelijke huursituatie. De PvdA en de ChristenUnie kwamen met een initiatiefwet om tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woonruimte weer te verbieden.

Volwaardige zeggenschap

Samenwerking huurdersorganisaties en corporaties

Samen met kennis- en netwerkorganisatie Platform31 organiseerden we een webinar over effectieve samenwerking tussen huurdersorganisaties en corporaties. Dit initiatief is onderdeel van een traject van het ministerie van Binnenlandse Zaken om de samenwerking te verbeteren en de positie van de huurdersorganisaties te versterken.

Handreiking en webinar huurbeleid 2023

De Nationale Prestatieafspraken leidden tot veel nieuwe regels in het huurbeleid. Zo kwam er een eenmalige huurverlaging voor mensen die maximaal 120% van het sociale minimum verdienen. En zo werden de huurprijzen in 2023 niet langer gekoppeld aan de inflatie, maar aan de gemiddelde CAO-loonstijging. Ook wordt de maximale huursom van woningcorporaties anders berekend. In november organiseerden we een webinar over de wijzigingen in het huurbeleid en maakten we een handreiking. Zo wilden we ervoor zorgen dat huurdersorganisaties goed zijn voorbereid op de onderhandelingen over het huurbeleid met de verhuurder, en op de prestatieafspraken met corporaties en gemeente.

Betaalbare woonlasten

Huurverlaging

Als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken zorgden we ervoor dat corporatiehuurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum recht krijgen op huurverlaging. In eerste instantie was de huurverlaging voorzien voor 2024, maar vanwege de sterk gestegen prijzen in 2022 pleitten we er met succes voor deze te vervroegen naar 2023. Zo'n 510.000 hurende huishoudens krijgen hierdoor huurverlaging. Dit levert huurders gemiddeld een huurverlaging op van €57. Circa 90% van de huishoudens die in aanmerking komen voor de beoogde huurverlaging ontvangt huurtoeslag. Een huurverlaging leidt tot een verlaging van de huurtoeslag. Omdat de huur meer daalt dan de huurtoeslag gaan deze huurders er naar verwachting gemiddeld €20 tot €25 per maand op vooruit.

Het pleidooi van de Woonbond om de huurverlaging ook te laten gelden voor huurders met een laag inkomen in de commerciële huursector, is helaas niet overgenomen.

Hogere huurtoeslag

De huurverlaging leverde de overheid ook een lagere uitgave aan huurtoeslag op. De lobby van de Woonbond om ervoor te zorgen dat dit geld binnen het huurtoeslagbudget beschikbaar bleef, slaagde. Dit levert elke huurtoeslagontvanger in 2023 circa €17 huurtoeslag extra per maand op.

Lagere huurstijging

De Woonbond heeft er in 2022 voor weten te zorgen dat de jaarlijkse huurverhoging in de sociale en de vrije sector in 2023 niet gekoppeld wordt aan de jaarlijkse inflatie. In plaats van de inflatie is de gemiddelde CAO-loonstijging maatgevend. Hierdoor is de ruimte voor maximale huurverhogingen in 2023 maximaal 3,1% (sociale sector) of 4,1% (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. Om de huurverhoging in de vrije sector te beperken was een wetswijziging nodig. In april trokken we hierover in een brandbrief aan de bel. De minister kwam vervolgens met een voorstel waardoor de huurverhoging gemaximeerd werd op de gemiddelde CAO-loonstijging plus 1% voor de vrije sector. Dankzij inzet van de Woonbond werd de wet nog in december behandeld zodat een huurexplosie vanaf januari kon worden voorkomen.

Huurders geholpen bij te hoge huurstijging

In 2022 was er een nieuwe variant van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De Woonbond hielp huurders met gratis online *checks* om te controleren of een huurverhoging niet te hoog was, en of er succesvol bezwaar kon worden gemaakt.

Verweer tegen de 'normhuur'

Het kabinet wil overstappen naar een 'normhuur' in de huurtoeslag. Dat betekent dat huurders huurtoeslag krijgen ten opzichte van een fictieve huurprijs, terwijl de feitelijke huurprijs vaak hoger is. Twee derde van de huurtoeslagontvangers zou er door de wijziging op achteruitgaan, berekende het NIBUD. De Woonbond heeft zich, samen met VNG en Aedes uitgesproken tegen deze versoering van de huurtoeslag. Een gezamenlijk persbericht leidde tot veel landelijke media-aandacht. Ook reageerden we op de internetconsultatie bij het wetsvoorstel. De kritische reactie van de Woonbond op de internetconsultatie kreeg veel navolging onder de achterban. Er volgden honderden vooral negatieve reacties op de normhuur, vaak van huurdersorganisaties.

Gratis isolatie corporatiewoningen

Huurders van corporatiewoningen krijgen voortaan geen huurverhoging meer voor isolatiemaatregelen. Dat hebben we vast weten te leggen als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken. De huurder heeft dus wel profijt van een beter geïsoleerd huis en een lagere energierekening, maar hoeft daar geen hogere huur voor te betalen. Bij veel voorkomende labelsprongen scheelt dat tussen de €10 en €30 per maand aan huurverhoging. Daar komt dus nog een besparing op de energierekening bovenop.

Energieprijsplafond en Energietoeslag

De Woonbond heeft gedurende het jaar gehamerd op de noodzaak voor financiële ondersteuning van huishoudens in verband met de hoge energieprijzen. Dat resulteerde in een energietoeslag van €1.300,- voor de lage inkomens in 2022, en in een energieprijsplafond voor alle huishoudens tot een bepaald verbruik. Dankzij onze inzet gold het prijsplafond ook voor mensen met stadsverwarming en kwam er een speciale compensatie voor huurders met blokverwarming. Zij dreigden in de originele aanpak buiten de boot te vallen.

Aanpassen kostendelersnorm

De kostendelersnorm geldt per 1 januari 2023 niet meer vanaf 21 jaar, maar vanaf 27 jaar. Dit betekent dat bijstandsgezinnen met volwassen thuiswonende kinderen minder snel gekort worden op de bijstand. Zo komen minder gezinnen door de samenwoonboete in de knel. De Woonbond heeft zich hier samen met andere organisaties voor ingezet.

Samenwerking Landelijke Armoedecoalitie

De Woonbond is onderdeel van de Landelijke Armoedecoalitie, een netwerk van maatschappelijke organisaties die samen aan de bestrijding van armoede en schulden werken. De gezamenlijke lobby stond dit jaar vooral in het teken van de stijgende kosten voor energie en levensonderhoud. De inzet van de coalitie richtte zich op het adequaat compenseren van mensen met lagere inkomens voor de korte termijn en op het duurzaam borgen van de bestaanszekerheid van mensen voor de lange termijn. Op het gebied van wonen gaat het dan met name om betaalbare huurprijzen, het versneld verduurzamen van woningen en het verhogen van de huurtoeslag. Naast lobby is er ook veel uitwisseling van kennis en signalen uit de achterban tussen de coalitiepartners.

Voldoende huurwoningen

Meer betaalbare huurwoningen

Met de Nationale Prestatieafspraken zorgden we ervoor dat de sociale huursector na jaren van krimp eindelijk weer gaat groeien. Al had de Woonbond de ambitie liever hoger gezien, betekent dit een belangrijke kentering in het woonbeleid. Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken, moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van circa 15.000 woningen per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 tot en met 2030.

Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen.

Minstens 30% sociale huur

Ook is in de Nationale Prestatieafspraken vastgelegd dat in elke gemeente minstens 30% van de huizen sociale huur moet zijn. Dat betekent dat veel gemeenten vooral sociale huurwoningen bij moeten bouwen de komende jaren. Om te voorkomen dat dit veelal 'nep-sociale huurwoningen' zijn die bij mutatie snel in de vrije sector verdwijnen, zijn we met het ministerie in gesprek over een betere wettelijke definitie van sociale huur.

Op peil houden betaalbare voorraad

In de Nationale Prestatieafspraken staat dat de partijen afspreken dat het aantal woningen met een huurprijs tot €550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. Op dit moment is de huurprijs van 46% van de totale woningvoorraad €550 of minder. De afspraak is dat dit dat tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

Uitbreiden huurprijsregulering

Na jarenlange inzet van de Woonbond wordt de huurprijsregulering eindelijk uitgebreid. De grens van de huurprijsbescherming komt op basis van het woningwaarderingssysteem (wws) te liggen bij 187 punten. Hiermee vallen woningen met een huurprijs tot ongeveer €1.100 (prijspeil 2024) ook onder de huurprijsbescherming in 2024. Volgen het ministerie leidt handhaving van het nieuwe wws op termijn bij circa 163.000 woningen tot een huurverlaging met een gemiddeld bedrag van €145 per maand per woning.

Helaas rekent het Kabinet wel te veel punten voor hogere energielabels, meer punten voor buitenruimtes onder de 25 vierkante meter en wordt de 'woz-cap' (zie hierna) verschoven naar 187 punten, waardoor meer sociale huurwoningen zullen doorschuiven naar de gereguleerde middenhuur.

Beperking woz in wws

Per 1 mei ging de zogenaamde *cap* op de woz-waarde in het wws in. Bij woningen die boven de liberalisatiegrens van 142 punten liggen, geldt dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de woz-waarde niet meer mag zijn dan 33% van het puntentotaal. Voor sommige huurwoningen betekent dit een lagere maximale huurprijs. Zo blijven circa 23.000 woningen die anders bij nieuwe verhuur naar de vrije sector zouden verdwijnen, beschikbaar voor de sociale woningvoorraad. En er zouden circa 15.000 woningen met nu nog een hoge vrije sectorhuur op termijn weer terugkomen in de sociale sector.

Kwaliteit van wonen

Aanpakken onzuinige woningen

Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label volgens de Nationale Prestatieafspraken tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan bij het doel om in 2030 675.000 woningen vérgaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren, is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

Enkelglas als gebrek

Via onderzoek, aandacht in *Trouw*, *EenVandaag*, *Kassa*, andere media en aanhoudende brieven aan de politiek, pleitten we voor huurverlaging bij enkelglas door enkelglas als een gebrek aan te merken. Huurders kunnen dan naar de Huurcommissie voor huurverlaging, tot het gebrek is verholpen. Vooral in de particuliere huurmarkt komt enkelglas nog veel voor.

Aanpakken woningen slechte onderhoudskwaliteit

Conform de Nationale Prestatieafspraken investeren corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op de versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (met uitzondering van woningen die door nieuwbouw vervangen worden).

Wet goed verhuurderschap

We hebben veel overlegd met het ministerie over de aankomende *Wet goed verhuurderschap*. Gemeenten kunnen wanneer de wet is ingevoerd handhaven bij verhuurders die geen goed onderhoud plegen.

Sterke wijken

Leefbaarheid

Werken aan de leefbaarheid in wijken is een gezamenlijke opgave voor bewoners en professionals in verschillende domeinen. Het versterken van de samenwerking is de inzet van een werkgroep van organisaties die landelijk actief zijn op het gebied van zorg, welzijn en wonen, waaronder ook de Woonbond. Begin 2022 publiceerde deze werkgroep het digitale magazine *Samenwerken aan leefbare en vitale buurten. Zo doen we dat!*, met inspirerende voorbeelden van lokale samenwerking. Vervolgens werden deze voorbeelden in een aantal webinars voor de achterbannen toegelicht. Hieruit werd ook duidelijk dat er een aantal leidende principes uit de samenwerkingen te destilleren zijn. Deze vormen de basis voor de verdere inspanningen van de werkgroep om de samenwerking lokaal verder aan te jagen.

In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties tot en met 2030 jaarlijks €75 miljoen extra investeren in de leefbaarheid van wijken. Denk hierbij aan buurtkamers en activiteiten die bijdragen aan sociale samenhang en ontmoeting in de wijk.

Ouderenwoningen

Woningcorporaties leveren 50.000 geclusterde woningen voor ouderen. Dit zorgt ook voor meer verhuizingen en doorstroming waarbij meer huurders in een bij hun levenssituatie passende woning kunnen wonen.

Programma 'Een thuis voor iedereen'

Als Woonbond waren we lid van klankbordgroep *Een thuis voor iedereen*. Binnenlandse Zaken presenteerde dit programma op de Landelijke Kaderdag aan de Kaderleden, voordat het gepubliceerd werd. In dit programma zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Hier 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.

IUT

De International Union of Tenants (IUT) is de internationale vereniging van huurdersorganisaties en vertegenwoordigt in Brussel de belangen van huurders, bijvoorbeeld in het licht van het recht op huisvesting, huurdersrechten-bescherming, voorkómen van huisuitzettingen maar ook een eerlijke energietransitie. Oud-Woonbondvoorzitter Jan Laurier is vicevoorzitter.

Er is vergaderd in Helsinki en Parijs. In Helsinki maakte de IUT een speciaal statement, bestaande uit de volgende aanbevelingen aan de Europese lidstaten en de Europese Commissie:

1. Ontwikkel een huurstabilisatie systeem in het licht van de enorme hoge inflatie.
2. Compenseer de lage inkomens voor de energieprijsstijgingen.
3. Implementeer renovatie strategieën die de huurder niet extra belasten.
4. Maak van de huurder een gelijkwaardig stakeholder.
5. Geen energie-afsluiting wanneer de prijsstijgingen de oorzaak zijn.
6. Geen uitzettingen omwille van energiekosten.

Werkorganisatie
en bestuur

**MUREN, MAAR
DE HUISBAAS
DOET NIKS**

Personele ontwikkelingen

Eind 2022 waren er 56 medewerkers in dienst (42,82 fte). Onderstaand overzicht is exclusief het inschakelen van freelancers.

Het ziekteverzuim bedroeg 5,9% (exclusief zwangerschap). In 2021 was het verzuim 5,7%.

Salaris directie en bestuursvergoedingen

Jaarlijks wordt het bruto jaarinkomen van de directie in het jaarverslag gepubliceerd, volgens de *Wet Normering Topinkomens* (WNT).

De heer Z. Winkels, algemeen directeur, is werkzaam geweest van 1 januari t/m 31 december 2022 (36 uur per week). Bruto inkomsten €103.683. Deze inkomsten zijn inclusief vakantiegeld, eindejaarsuitkering, bijdrage van de werkgever aan de ziektekosten en pensioenpremie. De opslag voor sociale lasten is niet meegerekend. De wettelijke bezoldiging op jaarbasis is maximaal €216.000 per persoon.

Naast een vergoeding van reiskosten heeft de Woonbond voor zijn bestuursleden een vergoedingsregeling. In 2022 ontvingen bestuursleden per bijgewoonde vergadering €105 en de voorzitter €315 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal €11.420 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd.

Personeelsformatie 2022 (in FTE's)

Afdeling/functie	31-12-2022	31-12-2021
Directie	1,00	1,00
Hoofd administraties en automatisering	1,00	1,00
Belangenbehartiging	3,78	3,67
Energiebesparing	2,56	3,33
Redactie	2,39	1,72
Juridische afdeling	2,58	3,44
Communicatie	3,51	3,84
Consulent/adviseurs	8,80	14,19
Opleiding & training	0,67	0,67
Onderzoek & ontwikkeling	1,89	0,89
Ledenadministratie	0,89	0,89
Telefonie & receptie	1,25	0,78
Secretariaat	1,97	1,97
Regiosecretariaat	1,03	1,81
Automatisering	1,78	1,78
Financiën & HR	2,67	2,61
Woonbond aan huis	5,05	2,75
Totaal	42,82	46,34

Financieel
resultaat

IK HEB EEN
LAAG INKOMEN,
**MAAR BETAAL
DE HOOFDPRIJS
AAN HUUR**

Toelichting op het resultaat

De Woonbond heeft 2022 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van €132.176. Begroot was een negatief resultaat van €75.000. Vooruitlopend op goedkeuring door de Verenigingsraad van 1 juli 2023 is dit resultaat onttrokken aan het eigen vermogen en komt hiermee op €792.065.

Het negatieve resultaat is in grote lijnen het gevolg van minder inkomsten uit producten en diensten en meer huisvestings- en activiteitenkosten.

In 2022 was er een hoog verloop onder het personeel. 30% van de medewerkers heeft de Woonbond verlaten. Dit heeft een impact gehad op de baten, de lasten en daarmee het resultaat.

De reservering van 2 ton is aangewend voor transitiekosten voor de uitvoering van het verenigingsplan en voor onvoorziene kosten, zoals personele mutaties.

Staat van baten en lasten 2022

Baten (€)

	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Producten / diensten	3.447.668	4.052.000	3.234.249
– Contributies	2.289.091	2.338.000	2.188.540
– Publicaties	249.035	257.000	249.124
– Betaalde dienstverlening	909.542	1.457.000	796.585
Projectsubsidie landelijke Belangenbehartiging	941.600	942.000	928.600
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	44.365	0	0
Projectsubsidie 'Bespaar energie met de Woonbond'	527.869	525.000	483.813
Projectsubsidie 'Meer meters maken'	332.995	0	32.822
Projectsubsidie 'Een stap vooruit'	0	0	115.513
Bijeenkomsten	0	40.000	0
Overige	7.593	10.000	11.252
Totaal baten	5.302.090	5.569.000	4.806.249

Lasten (€)

	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Personeel	3.871.917	4.186.000	3.582.225
Huisvesting	199.951	182.000	206.776
Bureau	299.574	348.000	356.191
Organisatie	180.612	164.000	228.633
Activiteiten	859.032	559.000	565.124
Overige	23.180	205.000	32.489
Totaal lasten	5.434.266	5.644.000	4.971.438
EXPLOITATIERESULTAAT	-132.176	-75.000	-165.189

Balans per 31-12-2022

Activa (€)

	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa	127.043	168.754
Financiële vaste activa	46.208	58.170
Subtotaal	173.251	226.924
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden boeken	15.914	13.570
Te factureren onderhanden werk	47.516	86.254
Debiteuren	100.601	209.165
Overlopende activa	595.997	257.544
Kas en banken	969.934	1.179.716
Subtotaal	1.729.962	1.746.249
Totaal activa	1.903.213	1.973.173

Passiva (€)

	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	692.065	824.241
Bestemmingsreserve	100.000	100.000
Subtotaal	792.065	924.241
VOORZIENINGEN		
Garantstellingen	25.501	24.674
Loopbaanbudget	68.475	73.986
Subtotaal	93.976	98.660
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	70.180	80.441
Af te dragen omzetbelasting	3.585	10.542
Loonbelasting, premieheffing en pensioenfondsen	262.526	216.440
Te betalen kosten	258.096	164.408
Vooruit ontvangen baten	422.785	478.441
Subtotaal	1.017.172	950.272
Totaal passiva	1.903.213	1.973.173

Toelichting op de baten

De baten zijn bijna €267.000 lager dan begroot. De inkomsten uit producten en diensten zijn in totaal per saldo ruim €600.000 lager dan begroot als gevolg van minder inkomsten uit (betaalde) diensten en geen inkomsten uit bijeenkomsten. In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2022 1.713.067 hurende huishoudens. Het aantal woningen is sinds 1 januari 2022 toegenomen

met ruim 50.000 huishoudens. Hiermee is een groei gerealiseerd van 3% ondanks het negatieve schaal-grootte effect. Per 31 december 2022 vertegenwoordigt de Woonbond 9.924 persoonlijke leden. Het ministerie van BZK heeft in 2022 vier project-subsidies verstrekt, te weten: een projectsubsidie landelijke belangenbehartiging van €941.600. Een projectsubsidie voor het Energieteam van €524.735. Een projectsubsidie Meer Meters Maken is eind 2021

verstrekt en heeft een looptijd tot en met 31 december 2023. De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens. In 2022 is € 332.995 gerealiseerd. Een projectsubsidie regionale belangenbehartiging heeft een looptijd vanaf 10 oktober 2022 t/m 31 december 2025. In totaal is € 1.011.108 aan subsidie toegekend. In 2022 is € 44.365 gerealiseerd. In 2017 is een projectsubsidie ontvangen van het Fonds Werken aan Wonen. Het budget is aangewend voor het Woonbondproject 'Een stap vooruit', dat een extra impuls geeft aan de versterking van huurdersorganisaties. In 2022 is het resterende deel van € 48.223 aangewend. Hiermee is de subsidie volledig besteed en verantwoord.

Toelichting op de lasten

De totale lasten zijn bijna € 210.000 lager dan begroot.

De loonkosten onder de personeelskosten zijn bijna € 315.000 lager dan begroot als gevolg van personeelsverloop.

De huisvestingskosten zijn ruim € 18.000 hoger dan begroot. Met name de energiekosten zijn hoger omdat de eindafrekening 2021 pas begin 2022 is ontvangen.

De bureaunkosten zijn ruim € 48.000 lager dan begroot. Met name de kosten ICT-contracten en aanschaf apparatuur en de afschrijvingskosten zijn lager. De vernieuwing van de website en de invoering van de nieuwe Odoo versie (CRM) is gestart in 2022 en loopt door in 2023.

De activiteitenkosten zijn ten opzichte van de begroting ruim 3 ton hoger. Met name de post projectgebonden activiteiten. Onder deze rubriek zijn o.a. de activiteitenkosten van de subsidiestromen opgenomen. Deze waren niet begroot (zie de projectsubsidies Meer Meters Maken en regionale belangenbehartiging onder de baten).

Toekomstverwachting

De doelstelling voor een buffer van zes maanden personeelslasten blijft een uitdaging voor de komende jaren.

Nieuw zijn de verschillende subsidiestromen in 2023. Zo is de landelijke subsidie belangenbehartiging geïndexeerd, is er 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 waar maken door het aantrekken van deskundig personeel en het uitvoeren van activiteiten voor leden. Er is een innova-

tieteam dat zich bezig houdt 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 is in 2022 hard gewerkt aan een nieuw dienstverleningspakket voor leden vanaf 2023, dat beter past bij de huidige en toekomstige situatie.

Begroting 2023

Baten (€)

Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging	967.000
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	250.000
Projectsubsidie 'Bespaar energie met de Woonbond'	555.000
Projectsubsidie 'Meer Meters Maken'	393.000
Projectsubsidie ICT-pakket voor leden	250.000
Contributie	2.389.000
Publicaties	228.000
Betaalde dienstverlening Landelijk advies	595.000
Dienst Woonbond aan huis	320.000
Op maat trainingen en webinars	72.000
Onderzoek	194.000
Woningkwaliteit	60.000
Overige baten	10.000
Totaal	6.283.000

Lasten (€)

Personeel	4.241.000
Huisvesting	167.000
Bureau	282.000
Organisatie	168.000
Activiteiten	1.125.000
Overige	205.000
Totaal	6.188.000

Het exploitatieresultaat is € 95.000 positief. Eind 2022 zijn meerdere subsidies vanaf 2023 toegekend door BZK. Deze zijn niet verwerkt in bovenstaande begroting.

Bijlage

Verenigings- organen

Verenigingsraad (VR)

Groningen

Dhr. D. de Boer
Dhr. Y. de Vries

Friesland

Dhr. M. Kuipers
Dhr. M. van Wijk

Drenthe

Dhr. H. van Gellecom
Dhr. J. Emmens

Overijssel

Dhr. J. Besselink
Dhr. H. Nieboer (tot oktober)

Gelderland

Dhr. A. Goudswaard (tot juni)
Dhr. J. Lenderink (tot juni)
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. Speksnijder
Dhr. C. Vink

Zeeland

-

Noord-Brabant (west)

Dhr. H. Dudok (tot maart)

Noord-Brabant (oost)

Dhr. F. Fens

Limburg

Dhr. F. Tiggelman

Namens persoonlijke leden

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

VR-commissie commerciële sector

Dhr. W. Advokaat
Dhr. J. Blans
Dhr. A. van Dissel
Mw. A. ten Klooster
Dhr. J. Kommer
Dhr. K. van Leeuwen
Dhr. H. Remmerswaal
Dhr. R. Rottier
Dhr. R. Vullings

Provinciale Vergaderingen

Groningen

-

Friesland

Dhr. F. de Bruin, voorzitter

Drenthe

Dhr. H. Oostland, voorzitter

Overijssel

Dhr. C. Verbeten, voorzitter

Gelderland

Dhr. H. Heinink, voorzitter

Utrecht

Dhr. J. Mesdag, voorzitter

Flevoland

Dhr. H. Koelman, voorzitter

Noord-Holland

Dhr. J. van Opijnen, voorzitter

Zuid-Holland

Mw. A. Engbers, voorzitter (tot november)

Zeeland

Dhr. F. Spierings, voorzitter

Noord-Brabant (west)

Dhr. R. Visser, voorzitter

Noord-Brabant (oost)

Dhr. H. Gernand, voorzitter

Limburg

Dhr. G. Pouwels, voorzitter

Persoonlijke Ledenvergadering

Dhr. F. Surink, voorzitter

Bestuur

Mw. S. Bolten, voorzitter (tot juli)
Mw. M. Scali, voorzitter (vanaf juli)
Dhr. G. van Bortel
Dhr. D. Colon, penningmeester
Mw. B. Cramer
Mw. A. Nijeboer
Dhr. A. El Johari
Dhr. W. Kools

Controleverklaring

dubois + co
REGISTERACCOUNTANTS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2022 (hierna: 'de samengevatte jaarrekening') van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

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

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Vereniging Nederlandse Woonbond en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 8 mei 2023.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond in onze controleverklaring van 8 mei 2023.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de samengevatte jaarrekening

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

Oranje Nassaulaan 1
1075 AX Amsterdam
Postbus 53028
1007 BA Amsterdam

Telefoon 020 571 23 45
E-mail info@dubois.nl
www.dubois.nl
KvK nummer 34374865

Dubois & Co. Registeraccountants is een maatschap van praktijkvennootschappen. Op alle opdrachten die aan ons kantoor worden verstrekt zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden, waarvan de tekst is opgenomen op de website www.dubois.nl, bevatten een aansprakelijkheidsbeperking.



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

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Amsterdam, 8 mei 2023

Dubois & Co. Registeraccountants

Valid Signed door Arjan Buteijn
A.P. Buteijn RA

Valid Signed door Aram Koek
A. Koek RA

2

Colofon

Jaarverslag 2022
Vereniging Nederlandse Woonbond

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

samenstelling
Marcel Trip

eindredactie
Mariëlle van Veen

productie
René Jongeneelen

beeld
Mariëlle van Veen (omslag)
Jan Reinier van der Vliet (10)
Getty (campagnebeelden)

drukwerk
Drukwerkdeal.nl

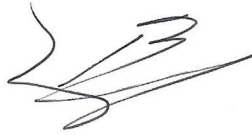
© Mei 2023, Woonbond

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.

Met de ondertekening van het jaarverslag voldoet het bestuur
aan zijn wettelijke en statutaire verplichting.



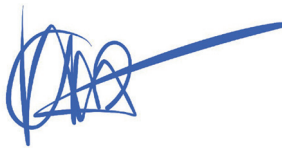
M. Scali, voorzitter



G. van Bortel



B. Cramer



A. Nijeboer



A. El Johari



W. Kools

Financieel jaarverslag 2022

Woonbond

Kenmerk en goedkeuring

Vastgesteld door het bestuur op 25 april 2023.

Goedgekeurd door de Verenigingsraad op 1 juli 2023.

Uitgever

Woonbond

Postbus 3389

1001 AD Amsterdam

020-551 77 00

info@woonbond.nl

www.woonbond.nl

auteursrechten

Alle rechten voorbehouden

Financieel jaarverslag 2022

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 31-12-2022 8

4 Staat van baten en lasten 2022 10

- 4.1 *Exploitatiesaldo 2022 10*
- 4.2 *Resultaatbestemming 2022 10*

5 Grondslagen van waardering 102

- 5.1 *Waarderingsgrondslagen 12*

6 Toelichting op balans per 31-12-2021 12

- 6.1 *Materiële vaste activa 12*
- 6.2 *Financiële vaste activa 12*
- 6.3 *Onderhanden werk (OHW) 12*
- 6.4 *Debiteuren 13*
- 6.5 *Overlopende activa 13*
- 6.6 *Kas en banken 13*
- 6.8 *Algemene reserve 14*

- 6.9 *Bestemmingsreserve 14*

- 6.10 *Voorziening garantstellingen (Juridisch Fonds) 14*

- 6.11 *Af te dragen omzetbelasting 14*

- 6.12 *Voorziening loopbaanbudget 14*

- 6.13 *Kortlopende schulden 14*

- 6.14 *Te betalen kosten 15*

- 6.15 *Vooruit ontvangen baten/subsidies 15*

- 6.16 *Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen 15*

- 6.17 *Verzekeringen 15*

7 Toelichting op baten en lasten 2022 17

- 7.1 *Inkomsten producten en diensten 17*

- 7.2 *Subsidie 2022 18*

- 7.3 *Bijeenkomsten 19*

- 7.4 *Overige baten 19*

- 7.5 *Personeelskosten 19*

- 7.6 *Huisvestingskosten 21*

- 7.7 *Bureaunkosten 22*

- 7.8 *Organisatiekosten 22*

- 7.9 *Activiteitenkosten 23*

- 7.10 *Overige lasten 23*

8 Wet normering topinkomens 22

9 Bijlage 24

Projectsubsidie belangenbehartiging huurders + toelichting besteding 26
Controleverklaring pagina 27 en Handtekeningoverzicht bestuur 31

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 10.000 individuele leden zijn er ruim 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 de huurderslijn, bemiddeling, adviezen en de Woonbondtijdschriften. Ook bieden we betaalde diensten, zoals opleidingen, trainingen, 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 2022 ontvingen bestuursleden per bijgewoonde vergadering € 105 en de voorzitter € 315 per maand aan vergoeding. Aan bestuursleden en voorzitter is in totaal € 11.420 aan vergoedingen plus (reis)kosten uitgekeerd (in 2021 € 11.933).

Het bestuur was in 2022 als volgt samengesteld:

S.C.C.M. Bolten, voorzitter (tot 1 juli 2022)

M.A. Scali, voorzitter (vanaf 1 juli 2022)

D.W. Colon, penningmeester

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 nieuw meerjaren verenigingsplan 'De stem van hurend Nederland'. Dit is een ambitieus plan dat samen met onze achterban is ontwikkeld. De Woonbond wil onverminderd van waarde zijn voor haar achterban van huurders en woningzoekenden. 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 2022 afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van € 132.176. Begroot was een negatief resultaat van € 75.000. Het negatieve resultaat is in grote lijnen het gevolg van minder inkomsten uit producten en diensten, meer huisvestings- en activiteitenkosten. Meer activiteitenkosten waaronder € 25.000 als overschrijding projectsubsidie energie. In 2022 was er een hoog verloop onder het personeel. 30% van de medewerkers heeft de Woonbond verlaten. Dit heeft een impact gehad op de baten, de lasten en daarmee het resultaat.

De reservering van 2 ton is aangewend voor transitiekosten voor de uitvoering van het verenigingsplan en voor onvoorziene kosten, zoals personele mutaties.

Het resultaat is onttrokken aan het eigen vermogen en komt hiermee op € 792.065. Het eigen vermogen bestaat uit € 692.065 algemene reserve en € 100.000 bestemmingsreserve voor campagnes.

De doelstelling om een buffer van zes maanden personeelskosten op te bouwen, is niet gerealiseerd. Voor 2022 is de gewenste buffer ruim € 1.900.000 (peildatum 31 december 2022).

Het personele verloop was hoog in 2022. Zo zijn 17 medewerkers vertrokken of met (vroegtijdig) pensioen gegaan. Een aantal medewerkers waren langdurig ziek en één medewerker is overleden. Dit had gevolgen voor de omzet en, met name de loonkosten. Nieuwe medewerkers zijn aangetrokken en ingewerkt. Eind 2022 zijn nog een aantal vacatures vacant. Dit heeft zich in financiële zin vertaald in met name minder inkomsten uit betaalde diensten en lagere loonkosten.

Innovatie heeft een flinke stap voorwaarts gemaakt. Digitalisering is niet meer weg te denken. Steeds meer werk gaat online. Intern is gestart met de vernieuwing van de website en een nieuwe versie van Odoo (CRM). Dit biedt voor 2023 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. Eind 2022 is gestart met de dienst ondersteuning ICT-software voor leden.

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 € 267.000 lager dan begroot.

De inkomsten uit producten en diensten zijn in totaal per saldo ruim € 600.000 lager dan begroot als gevolg van minder inkomsten uit (betaalde) diensten, geen inkomsten uit bijeenkomsten.

Ondanks ledenwinst zijn de contributie-inkomsten bijna € 49.000 lager dan begroot, voornamelijk doordat minder personen lid zijn geworden dan is begroot.

In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2022 1.713.067 hurende huishoudens (per 31 december 2021 waren dat er 1.686.777). Het aantal woningen is sinds 1 januari 2022 toegenomen met ruim 50.000 huishoudens. Hiermee is een groei gerealiseerd van 3% ondanks het negatieve schaalgrootte effect. Het aantal persoonlijke leden is ten opzichte van 2021 gestegen met 531 leden; per 31 december 2022 vertegenwoordigt de Woonbond 9.924 persoonlijke leden.

De inkomsten uit publicaties zijn redelijk gelijk aan de begroting en in lijn met 2021.

De inkomsten uit betaalde diensten zijn ruim € 587.000 lager dan begroot. Dit wegens personeelsverloop onder de consultants en adviseurs.

Het ministerie van BZK heeft in 2022 vier projectsubsidies verstrekt, zie hieronder:

1. Een projectsubsidie landelijke belangenbehartiging huurders van € 941.600. De subsidie is volledig aangewend.
2. Een projectsubsidie voor het Energieteam bedroeg € 524.735. De subsidie is volledig aangewend.
3. Een projectsubsidie Meer Meter Maken is eind 2021 verstrekt en heeft een looptijd tot en met 31 december 2023. De totale subsidie is € 752.750, waarvan het aandeel voor Woonbond € 147.142 totaal is. De activiteiten worden, conform een projectplan, uitgevoerd door Woonbond en Quintens, waarbij Woonbond penvoerder is. In 2022 is € 332.995 gerealiseerd. Daar staan projectkosten tegenover, genoemd onder de activiteitenkosten.
4. Een projectsubsidie regionale belangenbehartiging heeft een looptijd vanaf 10 oktober 2022 t/m 31 december 2025. In totaal is € 1.011.108 aan subsidie toegekend. In 2022 is € 44.365 gerealiseerd.

In 2017 is een projectsubsidie ontvangen van het Fonds Werken aan Wonen. Deze subsidie heeft inmiddels een looptijd van meer dan de oorspronkelijke 2,5 jaar (loopt van oktober 2017 tot eind 2021) en is inmiddels verlengd. Het budget is aangewend voor het Woonbondproject 'Een stap vooruit', dat een extra impuls geeft aan de versterking van huurdersorganisaties. In 2022 is het resterende deel

van € 48.223 aangewend. Hiermee is de subsidie volledig besteed en verantwoord.

De overige baten betreffen voornamelijk betaalde dienstverlening.

Lasten

De totale lasten zijn bijna € 210.000 lager dan begroot.

De loonkosten onder de personeelskosten zijn bijna € 315.000 lager dan begroot als gevolg van personeelsverloop. Eind 2022 stonden nog enkele vacatures open.

De huisvestingskosten zijn ruim € 18.000 hoger dan begroot. Met name de energiekosten zijn hoger omdat de eindafrekening 2021 pas begin 2022 is ontvangen.

De bureaunkosten zijn ruim € 48.000 lager dan begroot. Met name de kosten ICT-contracten en aanschaf apparatuur en de afschrijvingskosten zijn lager. De vernieuwing van de website en de invoering van de nieuwe Odoo versie (CRM) is gestart in 2022 en loopt door in 2023.

De organisatiekosten zijn redelijk in lijn met begroting.

De activiteitenkosten zijn ten opzichte van de begroting ruim 3 ton hoger. Met name de post projectgebonden activiteiten. Onder deze rubriek zijn o.a. de activiteitenkosten van de subsidiestromen opgenomen. Deze waren niet begroot (zie de projectsubsidies Meer Meters Maken en regionale belangenbehartiging onder de baten).

Beoordeling

De Woonbond is het boekjaar geëindigd met een negatief resultaat van € 132.176. De baten zijn bijna € 267.000 lager en de lasten zijn bijna € 210.000 lager dan begroot.

Het ministerie van BZK heeft de Woonbond verzocht om in 2022 de helft van de totale projectsubsidie landelijke belangenbehartiging huurders, te weten 3.488 uur, te besteden aan vier thema's. In totaal is 4.751 uur aan deze thema's

bested. De projectsubsidie energiebesparing en de subsidie van FWAW zijn volledig besteed.

Aan de batenkant zijn voornamelijk minder inkomsten producten en diensten en bijeenkomsten. Aan de lastenkant zijn meer huisvestings- en activiteitenkosten. Door transitiekosten voor de uitvoering van het verenigingsplan en voor onvoorziene (personeel)kosten is de voorziening van 2 ton volledig aangewend. Het personeel verloop heeft impact gehad op de baten, de lasten en daarmee het resultaat.

2.3 Toekomstverwachtingen

De doelstelling voor een buffer van zes maanden personeelslasten blijft een uitdaging voor de komende jaren.

Nieuw zijn de verschillende subsidiestromen in 2023. Zo is de landelijke belangenbehartiging geïndexeerd, is er 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 waar maken door het aantrekken van deskundig personeel en het uitvoeren van activiteiten voor leden. Er is een innovatieteam dat zich bezig houdt 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 is in 2022 hard gewerkt aan een nieuw dienstverleningspakket voor leden vanaf 2023, dat beter past bij de huidige en toekomstige situatie. Eind 2022 zijn de leden hierover geïnformeerd.

De begroting 2023 (goedgekeurd door de VR) laat een positief resultaat zien van € 95.000, zie hieronder. 2023 wordt wederom een jaar van ontwikkelingen en

vernieuwingen. Ook in 2023 is een reservering begroot van 2 ton voor transitie-, personeel- 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.

In de Verenigingsraad van 26 november 2022 is onderstaande begroting 2023 vastgesteld:

Baten €		Lasten €	
Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging	967.000	Personeelskosten	4.241.000
Subsidie regionale belangenbehartiging	250.000	Huisvestingskosten	167.000
Projectsubsidie Bespaar energie met de Woonbond	555.000	Bureaunkosten	282.000
Projectsubsidie Meer Meters Maken	393.000	Organisatiekosten	168.000
Subsidie ICT-pakket (software voor leden)	250.000	Activiteitskosten	1.125.000
Contributie	2.389.000	Overige lasten	205.000
Publicaties	228.000		
<i>Betaalde dienstverlening</i>			
Landelijk advies	595.000		
Dienst Woonbond aan huis	320.000		
Op maat en webinars (O&T)	72.000		
Onderzoek	194.000		
Woning kwaliteit	60.000		
Overige baten	10.000		
Totale Baten	6.283.000	Totale Lasten	6.188.000

Het exploitatieresultaat is € 95.000 positief.

Eind 2022 zijn meerdere subsidies vanaf 2023 toegekend door BZK. Deze zijn niet verwerkt in bovenstaande begroting.

3 Balans per 31-12-2022

ACTIVA €	31-dec-22		31-dec-21	
Vaste activa				
Materiële vaste Activa (6.1)*	127.043		168.754	
Financieel vaste Activa (6.2)	46.208		58.170	
Subtotaal		173.251		226.924
Vlottende activa				
Vorraden brochures	15.914		13.570	
Te factureren onderhanden werk (6.3)	47.516		86.254	
Debiteuren (6.4)	100.601		209.165	
Overlopende activa (6.5)	595.997		257.544	
Kas en banken (6.6)	969.934		1.179.716	
Subtotaal		1.729.962		1.746.249
Totaal		1.903.213		1.973.173

PASSIVA €	31-dec-22		31-dec-21	
Eigen Vermogen				
Algemene reserve (6.8)	692.065		824.241	
Bestemmingsreserve (6.9)	100.000		100.000	
Subtotaal		792.065		924.241
Voorzieningen				
Voorziening garantstellingen (6.10)	25.501		24.674	
Voorziening loopbaanbudget (6.11)	68.475		73.986	
Subtotaal		93.976		98.660
Kortlopende schulden				
Crediteuren	70.180		80.441	
Af te dragen omzetbelasting (6.12)	3.585		10.542	
Loonbelasting, premieheffing en pensioenfondsen (6.13)	262.526		216.440	
Te betalen kosten (6.14)	258.096		164.408	
Vooruit ontvangen baten (6.15)	422.785		478.441	
Subtotaal		1.017.172		950.272
Totaal		1.903.213		1.973.173

* nummerv verwijzing naar toelichting verder in de jaarrekening

4 Staat van baten en lasten 2022

BATEN €	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Inkomsten producten/diensten (7.1)	3.447.668	4.052.000	3.234.249
- <i>Contributies</i>	2.289.091	2.338.000	2.188.540
- <i>Publicaties</i>	249.035	257.000	249.124
- <i>Betaalde dienstverlening</i>	909.542	1.457.000	796.585
Projectsubsidie belangenbehartiging (7.2)	941.600	942.000	928.600
Projectsubsidie energie besparing	527.869	525.000	483.813
Projectsubsidie meer meters maken	332.995	0	32.822
Projectsubsidie een stap vooruit	0	0	115.513
Projectsubsidie regionale belangenbehartiging	44.365	0	0
Bijeenkomsten (7.3)	0	40.000	0
Overige baten (7.4)	7.593	10.000	11.252
Totaal baten	5.302.090	5.569.000	4.806.249

Lasten €	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Personeelskosten (7.5)	3.871.917	4.186.000	3.582.225
Huisvestingskosten (7.6)	199.951	182.000	206.776
Bureaunkosten (7.7)	299.574	348.000	356.191
Organisatiekosten (7.8)	180.612	164.000	228.633
Activiteitenkosten (7.9)	859.032	559.000	565.124
Overige lasten (7.10)	23.180	205.000	32.489
Totaal lasten	5.434.266	5.644.000	4.971.438
Exploitatieresultaat	-132.176	-75.000	-165.189

*nummer verwijzing naar toelichting verder in de jaarrekening.

4.1 Exploitatiesaldo 2022

Het saldo van de baten en lasten 2022 bedraagt € 132.176 negatief (2021: € 165.189 negatief). Dit bedrag is als volgt verwerkt:

	€
Eigen Vermogen per 1 januari 2022	924.241
Resultaat 2022	-132.176
Eigen vermogen per 31 december 2022	792.065

4.2 Resultaatbestemming 2022

Het saldo van de baten en lasten 2022 bedraagt € 132.176 negatief. Begroot was € 75.000 negatief. Het resultaat is met € 132.176 onttrokken aan de algemene reserve en komt hiermee op € 692.065. Daarnaast is er een bestemmingsreserve van € 100.000. Samen vormen zij het eigen vermogen van € 792.065.

De baten zijn bijna € 267.000 lager en de lasten zijn bijna € 210.000 lager dan begroot. Het negatieve resultaat verklaart zich, in grote lijnen, als volgt:

- € 600.000 Minder inkomsten (betaalde) diensten. Zo zijn er € 50.000 minder contributie inkomsten, met name doordat we minder persoonlijke leden aan ons hebben gebonden dan begroot. Daarnaast ruim € 587.000 minder inkomsten uit betaalde diensten wegens personeelsverloop.
- € 40.000 Geen inkomsten uit bijeenkomsten. Voor regionale en landelijke bijeenkomsten is geen deelnemersbijdrage gevraagd. Inkomsten uit webinars is onderdeel van de betaalde diensten.
- € 18.000 Meer huisvestingskosten als gevolg van met name een eindafrekening energiekosten 2021.
- € 300.000 Meer activiteitenkosten, met name de projectgebonden activiteiten. Aan de batenkant staan twee projectsubsidies van totaal ruim € 377.000 die niet waren begroot. De (doorbelaste) kosten voor deze subsidies zijn projectgebonden activiteiten. Daarnaast is er een overschrijding, uit eigen exploitatie, van € 25.000 op subsidies.

Twee ton voor onvoorziene en kosten personele mutaties (wegens transitie uitvoering verenigingsplan) is volledig aangewend. Onvoorziene kosten zoals een beëindigingsvergoeding van € 25.000 en transitievergoedingen bij vertrekkend personeel. Daarnaast meer personele kosten zoals wervingskosten e.d. Ook waren er meer huisvestingskosten wegens een energieafrekening 2021. Als laatste subsidieoverschrijdingen van € 25.000 door meer activiteitenkosten.

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 boekjes is tegen vaste tarieven gewaardeerd. In voorgaande jaren is de waardering gebaseerd op de verkoopprijs.

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 31-12-2022

6.1 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

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

Materiële vaste activa €	Verbouwing	Inventaris/Overige	Automatisering	Totaal
Aanschafwaarde	137.080	55.145	576.195	768.420
Cumulatieve afschrijvingen	-134.005	-43.135	-422.526	-599.666
Boekwaarde per 1 jan 2022	3.075	12.010	153.669	168.754

Mutaties				
Investerings boekjaar	0	4.205	71.556	75.761
Desinvestering aanschafwaarde	-732	-9.338	-6.000	-16.070
Afschrijvingen	-2.051	-5.883	-103.538	-111.472
Afschrijvingen desinvesteringen	732	9.338	0	10.070
Totaal mutaties	-2.051	-1.678	-25.982	-29.711

Aanschafwaarde	136.348	50.012	641.752	828.111
Cumulatieve afschrijvingen	-135.324	-39.679	-526.064	-701.067
Boekwaarde per 31 dec 2022	1.024	10.333	115.686	127.043

De automatiseringsinvesteringen betreffen voornamelijk het doorvoeren van een aantal verbeteringen ten behoeve van bedrijfsprocessen in Odoo. Daarnaast het treffen van voorbereidingen voor de overstap naar een nieuwe versie in 2023.

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 2022 bedraagt € 46.208. Dit betreft effecten (belegging in aandelen bij ASN Bank) ter waarde van 46.208.

De waarde is € 12.000 lager t.o.v. 2021.

Beleggingen zijn gewaardeerd volgens de koers per 31 december 2022 en bieden geen garantie voor de toekomst.

6.3 Onderhanden werk (OHW)

Het onderhanden werk is gewaardeerd tegen de geoffreerde tarieven. Per 31 december 2022 is het saldo OHW € 47.516. De post kan als volgt worden gespecificeerd:

€	2022	2021
Lopende projecten	53.633	95.630
Projecten (vooruit gefactureerd)	-6.117	-9.376
Stand per 31 december	47.516	86.254

Projecten met een negatief resultaat 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.

6.4 Debiteuren

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

€	2022	2021
Debiteuren	115.601	242.165
Voorziening dubieuze debiteuren	-15.000	-33.000
Stand per 31 december	100.601	209.165

De voorziening dubieuze debiteuren van € 15.000 betreft contributie 2022 van een lidorganisatie wegens opheffing. Daarnaast zijn er een aantal wanbetalende persoonlijke leden.

Het saldo van onderhanden werk en debiteuren is ten opzichte van 2021 aanzienlijk lager. De daling onder handen werk is het gevolg van minder opdrachten einde boekjaar en het saldo debiteuren is laag omdat er weinig openstaat per einde boekjaar als gevolg van het nieuwe aanmaantelefoonbeleid waarbij er ook telefonische contacten plaatsvinden.

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

6.5 Overlopende activa

€	2022	2021
Vooruitbetaalde verzekeringen en abonnementen software en overige	114.087	11.465
Vooruitbetaalde huur (éénmalig)	15.002	15.026
Nog te ontvangen subsidie belangenbehartiging	379.609	185.720
Gestorte waarborgsommen (huur kantoren)	1.942	5.404
Overige	85.357	39.929
Stand per 31 december	595.997	257.544

6.5.1 Vooruitbetaalde verzekeringen

In tegenstelling tot voorgaande jaren zijn eind 2022 verzekeringen voor het boekjaar 2023 geïncasseerd.

6.5.2 Nog te ontvangen subsidies

Na goedkeuring door de Verenigingsraad op 1 juli 2023 wordt aansluitend een verzoek bij het ministerie ingediend om het restant subsidies 2022 over te maken.

6.5.3 Overige

Deze post betreft voornamelijk vooruitbetalingen die ten laste komen van het boekjaar 2023. Dit is inclusief ruim € 50.000 voor een transitievergoeding personeel. Deze vergoeding is begin 2023 ontvangen van het UWV.

6.6 Kas en banken

Het saldo kas en banken per 31 december is € 969.934. Hiervan staat een bedrag van ruim € 930.000 op een spaarrekening (exclusief beleggingen). Deze bedragen zijn vrij beschikbaar. De Woonbond maakt geen gebruik van derivaten.

Ten opzichte van eind 2021 is het saldo lager. Dit omdat een voorschot energiesubsidie van bijna 4,5 ton begin 2023 is ontvangen in plaats van gebruikelijk einde boekjaar.

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

6.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

€	2022	2021
Stand per 1 januari	924.241	1.089.430
Resultaatbestemming	-132.176	-165.189
Stand per 31 december	792.065	924.241

De doelstelling, om een buffer van zes maanden personeelskosten op te bouwen, is niet gerealiseerd. Voor 2022 is de gewenste buffer ruim € 1.900.000 (peildatum 31 december 2022). Het eigen vermogen per 31 december is € 792.065. Het tekort op de buffer is hiermee afgerond ruim € 1,3 miljoen.

6.8 Algemene reserve

De algemene reserve per 31 december 2022 is € 692.065 (eigen vermogen van € 792.065 minus € 100.000 bestemmingsreserve).

• Algemene reserve per 1 januari 2022	€ 824.241
• Onttrekking vanuit resultaat 2022	<u>€ 132.176-</u>
• Totaal algemene reserve per 31 december 2022	€ 692.065

6.9 Bestemmingsreserve

Per 31 december 2022 is er een bestemmingsreserve van € 100.000 voor campagnes. De bestemmingsreserve kan als volgt worden weergegeven:

€	2022	2021
Stand per 1 januari	100.000	100.000
Toegevoegd	0	65.000
Onttrokken in 2022	0	-65.000
Stand per 31 december	100.000	100.000

6.10 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 2022.

€	2022	2021
Stand per 1 januari	24.674	36.265
Af: onttrekkingen lopend jaar	-8.320	-16.591
Saldo	16.354	24.674
Bij: dotatie 31/12	9.147	5.000
Voorziening per 31 december	25.501	24.674

6.11 Voorziening Loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget per 31 december 2022 is € 68.475.

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

6.12 Af te dragen omzetbelasting

De BTW-plicht op een beperkt aantal activiteiten voortkomend uit de projectsubsidies kan hoger uitvallen, dan verantwoord. Het eventuele risico wordt als laag ingeschat en daardoor is geen voorziening getroffen.

Inmiddels ligt er een verzoek bij de belastinginspecteur voor Btw vrijstelling op subsidies en voor betaalde diensten aan bewoners commissies die gelieerd zijn aan leden (huurdersorganisaties). We verwachten medio mei een positieve reactie hierop.

6.13 Kortlopende schulden

6.13.1 Loonbelasting, premieheffing, pensioenfondsen en omzetbelasting

€	2022	2021
Af te dragen loonheffing, sociale lasten en pensioenpremie	262.526	216.440
Af te dragen omzetbelasting	3.585	10.542
Te betalen per 31 december	266.111	226.982

6.14 Te betalen kosten

€	2022	2021
Afrekening reiskosten en salarisbetalingen	19.548	18.831
Kosten accountant	16.700	15.500
Reservering verlofuren	105.406	106.246
Diversen (nog te betalen verzekering etc.)	116.442	23.831
Te betalen kosten per 31 december	258.096	164.408

De reservering van vakantie- en meeruren is nagenoeg gelijk aan 2021.

De post diversen is hoger ten opzichte van eind 2021. O.a. € 25.000 voor de dienst woonbond aan huis (er is voor 1 jaar vooruitbetaald), € 50.000 aan energie subsidie en subsidie MMM gerelateerde kosten. Daarnaast zijn er overige nog te betalen posten.

6.15 Vooruit ontvangen baten/subsidies

€	2022	2021
Vooruit gefactureerde contributie persoonlijke leden	237.622	223.533
Vooruit ontvangen energiesubsidie	0	51.463
Vooruit ontvangen subsidie Meer Meters Maken	123.096	155.222
Vooruit ontvangen subsidie regionale belangenbehartiging	62.067	0
Vooruit ontvangen subsidie van Stichting FWAW voor het project 'een stap vooruit' van € 650.000.	0	48.223
Te betalen per 31 december	422.785	478.441

6.16 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 Best hanteert een opzegtermijn van drie maanden per 1 september van ieder jaar.

De Woonbond had in 2022 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 € 135.000 per jaar.
2. Best. De overeenkomst is per 1 september 2022 opgezegd. Vanaf 1 september huurt Woonbond een flexwerkplek met een opzegtermijn van 1 maand. De huurlasten zijn € 3.630 per jaar.
3. Zwolle. Er is een overeenkomst aangegaan, met een opzegtermijn van drie maanden. Huurlasten zijn € 4.680 per jaar. Vanaf 1 januari 2023 zijn de overeenkomst en de huurlasten aangepast op basis van twee naar één kantoor.

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

- Arbodienst.
- Hosting voor website en Odoo (CRM).
- Konica Minolta voor kopieerapparaten. Per 1 januari 2023 een overeenkomst van drie jaar voor twee apparaten.
- Securex. Voor de verwerking van de salarissen.

6.17 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 € 2.500.
3. Voor aansprakelijkheid bedrijven € 3.600
4. Voor aansprakelijkheid bestuur € 1.500
5. Voor Inventaris- goederen € 2.900
6. Voor eigen risicodragerschap € 850

Alle verzekeringen zijn jaarlijks opzegbaar vóór 1 december.

7 Toelichting op baten en lasten 2022

7.1 Inkomsten producten en diensten

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Contributies	2.289.091	2.338.000	2.188.540
Publicaties	249.035	257.000	249.124
Betaalde dienstverlening	909.542	1.457.000	796.585
Totaal	3.447.668	4.052.000	3.234.249

De inkomsten uit producten en diensten zijn per saldo ruim € 600.000 lager dan begroot. Ten opzichte van 2021 zijn de inkomsten uit producten en diensten ruim € 213.000 hoger.

Ondanks ledenwinst zijn de inkomsten uit contributies lager dan begroot. Begroot waren 1.000 meer persoonlijke leden einde jaar. Ruim de helft hiervan is gerealiseerd. De inkomsten uit betaalde diensten zijn lager wegens personeelsverloop, met name onder de consultants en adviseurs. Ten opzichte van 2021 zijn de inkomsten uit betaalde diensten toegenomen. Dit onder meer door de nieuwe dienst Woonbond aan huis.

7.1.1 Contributies

In totaal vertegenwoordigt de Woonbond per 31 december 2022 1.713.067 hurende huishoudens (per 31 december 2021 waren dat er 1.686.777). Ten opzichte van 1 januari 2022 is dit een toename van ruim 50.000 huishoudens. Hiermee is een groei gerealiseerd van 3%.

Het aantal persoonlijke leden is ten opzichte van 2021 gestegen met 531 leden; per 31 december 2022 vertegenwoordigt de Woonbond 9.924 persoonlijke leden.

Tabel aantal leden en hurende huishoudens per 31 december 2019 t/m 2022.

	2022	2021	2020	2019
Hurende huishoudens via huurdersorganisaties	1.713.067	1.686.777	1.600.184	1.526.186
Huurdersorganisaties	407	441	452	456
Persoonlijke leden	9.924	9.415	9.237	9.238

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Contributies			
Organisaties	1.953.312	1.964.000	1.872.988
Persoonlijke leden	335.779	374.000	315.552
Totaal	2.289.091	2.338.000	2.188.540

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 nagenoeg gelijk aan die uit 2021.

7.1.3 Betaalde dienstverlening

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

€	Realisatie 22	Begroot 22	Realisatie 21
Advisering	419.500	799.000	518.105
Woningkwaliteit en energiebesparing	40.500	218.000	89.609
Stap vooruit projecten via FWA	28.324	0	0
Onderzoek	100.500	171.000	40.419
Opleiding en training (O&T)	59.500	65.000	68.452
Doorbelaste kosten onderzoek en O&T	11.218	21.000	0
Woonbond aan huis	250.000	183.000	80.000
Totaal	909.542	1.457.000	796.585

De inkomsten uit betaalde diensten zijn ruim € 587.000 lager dan begroot. Dit wegens personeelsverloop onder de consultants en adviseurs. De nieuwe dienst Woonbond aan huis heeft € 250.000 adviesinkomsten gegenereerd. Eind 2022 waren acht medewerkers werkzaam bij een huurdersorganisatie.

7.1.3.1 Advisering

De inkomsten uit advisering zijn lager dan begroot wegens personeelsverloop. Zeven consultants en of adviseurs hebben de Woonbond verlaten. Daar zijn nieuwe medewerkers voor aangenomen, maar die hebben inwerktijd nodig gehad. De dienstverlening aan leden heeft voorrang gekregen ten opzichte van de betaalde dienstverlening, met als gevolg minder omzet. De omzet is inclusief Stap Vooruit projecten die een looptijd hadden tot 1 mei 2022.

7.1.3.2 Woningkwaliteit

De inkomsten uit adviesdienst woningkwaliteit zijn aanzienlijk lager dan begroot. Twee van de drie adviseurs hebben de Woonbond begin 2022 verlaten. Daarnaast heeft een ZZP'er betaalde opdrachten uitgevoerd.

7.1.3.3 Stap vooruit projecten via FWA

De lopende projecten vanuit 2021 zijn begin 2022 afgerond.

7.1.3.4 Onderzoek

Ook de afdeling Onderzoek heeft minder omzet gerealiseerd dan begroot. Naast betaalde opdrachten hebben er onderzoeken plaatsgevonden vanuit subsidies. Die zijn verantwoord onder de desbetreffende subsidies. De omzet geeft hierdoor een vertekend beeld.

7.1.3.5 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. De webinars zijn succesvol.

7.1.3.6 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 2022 zijn acht medewerkers geplaatst bij huurdersorganisaties.

7.2 Subsidie 2022

7.2.1 Projectsubsidie landelijke belangenbehartiging

Het ministerie van BZK heeft op 9 mei 2022 de beschikking verstrekt voor het boekjaar 2022 op basis van een goedgekeurd werkplan. Dit is totaal **€ 941.600**. De bijdrage is deels in termijnen uitbetaald. Het resterende bedrag van € 188.320 wordt betaald na definitieve vaststelling van de subsidie 2022 (begin juli 2023).

Het ministerie van BZK heeft de Woonbond verzocht in 2022 de helft van de totale projectsubsidie te besteden aan onderstaande vier thema's:

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

In de bijlage van de jaarrekening is de verantwoording opgenomen.

7.2.2 Projectsubsidie energiebesparing

Het ministerie van BZK heeft op 6 december 2021 de beschikking verstrekt voor het boekjaar 2022 op basis van een goedgekeurd werkplan. Dit is totaal **€ 524.735**. 80% van de bijdrage is uitbetaald. Het resterende bedrag wordt betaald na definitieve vaststelling van de subsidie 2022 (begin juli 2023).

In 2022 is € 527.869 besteed en verantwoord. Er is € 2.869 meer besteed dan verstrekt. Daarnaast zijn er voor duurzaamheid en energiebesparing ruim € 20.000 meer activiteitenkosten gemaakt ten laste van de exploitatie. Met andere woorden, er is een overbesteding van bijna € 25.000.

7.2.3 Projectsubsidie Meer Meters Maken

Het ministerie van BZK heeft op 6 december 2021 de beschikking verstrekt voor het meerjarenprojectplan 'Meer Meters Maken'. Het project is eind 2021 gestart en loopt tot en met 31 december 2023.

De activiteiten, zoals genoemd in een 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 totaal is. De Woonbond voert een deel uit en een deel voert Quintens uit.

Eind 2021 is een voorschot ontvangen van 25%. In 2022 heeft Woonbond 1x een voorschot van 25% ontvangen en in 2023 volgt nog 1x een voorschot van 25% en het restant in 2024 bij vaststelling.

In 2022 is € 332.995 besteed en verantwoord.

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 2023).

Vanaf 10 oktober t/m 31 december 2022 zijn 273 uren gerealiseerd. Het uurtarief is € 135. € 44.365 (329 uur) is aan subsidie verantwoord in 2022.

7.2.5 Projectsubsidie een Stap Vooruit

Het Fonds Werken aan Wonen heeft op 28 juli 2017 een subsidie verstrekt van **€ 650.000** op basis van een projectplan extra impuls versterking huurdersorganisaties met als titel 'Een Stap Vooruit'. In 2022 is het resterende bedrag van € 48.223 volledig besteed, zoals met de subsidieverstrekker is overeengekomen. Hiervan is ruim € 28.000 aan projecten besteed (zie betaalde diensten).

Het bedrag aan subsidie is aangewend voor de nog lopende opdrachten tot

1 mei. Het resterende bedrag is aangewend voor de uitvoering van het verenigingsplan. Specifiek voor doorontwikkeling en ondersteuning van huurdersorganisaties. De ondersteuning is onder andere op het terrein van ICT-software. Met deze ondersteuning is in 2022 gestart en loopt door in 2023. Voor de doorstart van dit project is vanaf 2023 subsidie begroot en toegezegd door BZK.

7.3 Bijeenkomsten

In 2022 hebben zowel landelijke als regionale bijeenkomsten plaatsgevonden. Beiden zonder deelnemersbijdragen.

7.4 Overige baten

De overige baten betreffen voornamelijk betaalde dienstverlening, zoals vacatiegelden en inkomsten uit lezingen e.d.

7.5 Personeelskosten

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Loonkosten	3.598.355	3.913.000	3.360.694
Ingehuurd personeel	175.594	87.000	168.517
Woonwerkverkeervergoeding	6.677	30.000	14.545
Wervingskosten	40.950	9.000	24.303
Opleidingskosten	20.987	40.000	18.597
Loopbaanbudget	13.970	32.000	26.064
Salarisadministratie	15.114	13.000	9.971
Woonbonddagen	13.317	9.000	7.530
Ondernemingsraad	0	5.000	250
Arbodienst	10.533	15.000	7.398
Ziektewetverzekering	82.356	65.000	61.350
Kantinekosten	5.493	6.000	3.757
Overige personeelslasten	1.108	5.000	29.362
Subtotaal	3.984.454	4.229.000	3.732.338

Af:			
Ziekengeld	-112.537	-43.000	-150.113
Totaal	3.871.917	4.186.000	3.582.225

De personeelskosten zijn ruim € 314.000 lager dan begroot als gevolg van personeelsverloop. Hierna wordt dat per (afwijkende) post toegelicht.

7.5.1 Loonkosten

	Exploitatie	Begroting	Exploitatie
€	2022	2022	2021
Lonen	2.854.596	0	2.692.310
Sociale lasten	459.309	0	404.236
Pensioenlasten	284.450	0	264.148
Totaal	3.598.355	3.913.000	3.360.694

De loonkosten, de grootste post aan de lastenkant, zijn bijna € 315.000 lager dan begroot. Dit verklaart zich als volgt:

- Minder loonkosten door personeelsverloop. Nieuw personeel is later in dienst getreden dan gepland o.a. wegens de krapte op de arbeidsmarkt.
- Minder loonkosten doordat een communicatie en marketing medewerker als ZZP' er is gestart. Gevolg hiervan is geen loonkosten, maar kosten inhuur personeel, zie hieronder.

Eind 2022 waren er 56 medewerkers in dienst met een fulltime formatie van 42,8 eenheden. Dit is inclusief acht Woonbond aan huis medewerkers.

Eind 2021 waren er ook 56 medewerkers in dienst en was de fulltime formatie 46,4. Ondanks een toename van vier Woonbond aan huis medewerkers is het aantal fte lager t.o.v. 2021. Dit verklaart zich doordat er eind 2022 nog vacatures waren.

Er was een hoog personeelsverloop in 2022. 17 medewerkers (13,6 fte) hebben de Woonbond verlaten, waaronder negen consultants en/of adviseurs. Het ziekteverzuim in 2022 is ten opzichte van 2021 licht gestegen naar 5,9% (in 2021 5,7%) wegens een aantal medewerkers dat langdurig ziek was.

7.5.2 Ingehuurd personeel

De kosten inhuur personeel zijn bijna € 89.000 hoger dan begroot. Dit voornamelijk als gevolg van inhuurkosten voor een ZZP'er communicatie en marketing.

Ingehuurd personeel betreft:

- Inhuur van een ZZP'er wegens tijdelijke vervanging van een (langdurig) zieke medewerker op de juridische afdeling.
- Inhuur van een ZZP'er voor de coördinatie van (digitale) bijeenkomsten.
- Inhuur van twee adviseurs voor de uitvoering van betaalde advies en woningkwaliteit opdrachten
- (beperkte) inhuur van een ZZP'er voor ICT zaken.
- Inhuur communicatie en marketing medewerker (32 uur per week)

7.5.3 Woonwerkverkeervergoeding

De kosten woonwerk verkeer zijn aanzienlijk lager dan begroot. Wegens corona zijn de meeste medewerkers grotendeels vanuit huis gaan werken met als gevolg nauwelijks reiskosten. Hier staan thuiswerkvergoedingen van circa € 8.000 tegenover.

7.5.4 Wervingskosten

Er zijn meer kosten gemaakt wegens personeelsverloop.

7.5.5 Opleidingskosten

Het budget opleidingskosten is niet volledig besteed. Er hebben een aantal collectieve trainingen en individuele trainingen plaatsgevonden. Een aantal geplande opleidingen is doorgeschoven naar 2023.

Verder hebben een aantal medewerkers individuele opleidingen gevolgd vanuit het loopbaanbudget.

7.5.6 Loopbaanbudget

Vanuit de CAO is er een loopbaanbudget voor alle medewerkers voor duurzame inzetbaarheid. Het budget moet binnen zes jaar worden besteed. De kosten voor het loopbaanbudget zijn in 2022 lager wegens personeelsverloop. Een deel van het vertrekkend personeel heeft hun loopbaanbudget niet of deels besteed.

7.5.7 Salarisadministratie

De meerkosten salarisadministratie is het gevolg van verdere digitalisering. Zo kan iedere medewerker online declareren en zijn persoonlijke en loongegevens online inzien.

7.5.8 Woonbonddagen

De personeelsdag heeft in juni plaatsgevonden en de jaarafsluiting in december. Naast de kosten voor deze dagen zijn er kosten voor cadeaubonnen. Iedere medewerker in loondienst, ZZP'ers, directie en bestuur heeft einde jaar een cadeaubon ontvangen. Deze kosten waren niet onder deze post begroot, vandaar de overschrijding

7.5.9 Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft in 2022 geen kosten gemaakt voor opleiding en/of extern advies.

7.5.10 Ziekteverzekering in relatie tot de uitkering

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

Ten opzichte van 2021 zijn de kosten toegenomen als gevolg van meer personeel en meer (langdurig) zieke medewerkers. De uitkering ziektewet daarentegen is bijna € 113.000.

7.5.11 Overige personeelskosten

De overige personeelskosten zijn voornamelijk uitgaven geweest volgens de lief- en leedregeling.

7.5.12 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.

7.6 Huisvestingskosten

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Huur	108.816	116.000	112.900
Afschrijving verbouwing	2.051	3.000	19.512
Servicekosten, energie en water	49.817	26.000	38.178
Verzekeringen	5.208	10.000	5.638
OZB/Reinigingskosten	4.327	5.000	5.155
Schoonmaakkosten	19.537	19.000	18.281
Kleine inventaris	4.560	1.000	3.323
Lease Rookcabine	0	0	0
Onderhoud gebouwen	5.635	2.000	3.789
Totaal	199.951	182.000	206.776

De huisvestingskosten zijn bijna € 18.000 hoger dan begroot.

Met name de energiekosten zijn aanzienlijk hoger. Dit omdat een eindafrekening 2021 van € 7.500 begin 2022 is ontvangen. De eindafrekening 2022 is overigens verwerkt in deze cijfers.

7.7 Bureaukosten

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Telefoonkosten	40.820	47.000	48.409
Internetkosten	21.850	13.000	26.041
Portokosten	19.477	20.000	19.403
Kopieerkosten	9.855	9.000	9.994
Drukwerk	593	3.000	3.028
Kantoormateriaal	4.402	3.000	1.780
Informatievoorziening	11.178	9.000	9.975
Onderhoud app./klein materiaal	81.978	98.000	92.128
Afschrijvingskosten	109.421	146.000	145.433
Totaal	299.574	348.000	356.191

De bureaunkosten zijn ruim € 48.000 lager dan begroot.

7.7.1 Telefoonkosten

De telefoonkosten zijn lager wegens personeelsverloop.

7.7.2 Internetkosten

De internetkosten zijn vergelijkbaar met de kosten uit 2021. Deels heeft dit te maken met thuis- en digitale werkzaamheden.

7.7.3 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

7.7.4 Afschrijvingskosten

De afschrijvingskosten zijn lager dan begroot. Zo is de vernieuwing van website uitgelopen tot en met het eerste kwartaal 2023. Daarnaast wordt de nieuwe versie van Odoo (CRM) in 2023 in gebruik genomen. Gevolg hiervan is een verschuiving in afschrijvingskosten naar 2023. In de begroting 2023 is hier rekening mee gehouden.

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. Vanaf 2023 wordt daar ook de project- en urenregistratie aan toegevoegd.

7.8 Organisatiekosten

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Provinciale vergaderingen	28.031	21.000	16.997
Bestuur en Verenigingsraad	47.543	44.000	34.464
Promotiekosten	0	0	0
Externe Bureaus	46.980	37.000	119.831
Lidmaatschappen/representatie	18.028	24.000	18.657
Verzekering	7.067	6.000	6.675
Accountant	32.466	28.000	29.040
Jaarverslag-Werkplan	497	4.000	2.969
Totaal	180.612	164.000	228.633

De organisatiekosten zijn bijna € 17.000 hoger dan begroot. Er zijn voornamelijk meer kosten externe bureaus.

7.8.1 Provinciale vergaderingen, bestuur en verenigingsraad

De meerkosten provinciale vergaderingen, bestuur en verenigingsraad komt omdat nagenoeg alle bijeenkomsten fysiek hebben plaatsgevonden. Dit brengt

meerkosten met zich ten opzichte van online bijeenkomsten. De kaderdag heeft zowel online als fysiek plaatsgevonden.

7.8.2 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

7.8.3 Accountant

De hogere accountantskosten zijn het gevolg van meerkosten voor onder andere het verstrekken van aparte accountantsverklaringen voor de projectsubsidies van BZK.

7.9 Activiteitenkosten

€	Exploitatie 2022	Begroting 2022	Exploitatie 2021
Kosten publicaties	244.682	229.000	228.131
Bijeenkomsten en acties	43.971	103.000	105.533
Verenigingsactiviteiten	25.429	45.000	26.358
Project gebonden kosten	413.023	67.000	107.256
Reis- en verblijfkosten	131.927	115.000	97.846
Totaal	859.032	559.000	565.124

Ten opzichte van de begroting zijn er 3 ton meer activiteitenkosten.

7.9.1 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.

7.9.2 Bijeenkomsten en acties

De kosten bijeenkomsten zijn onderverdeeld in landelijke en regionale bijeenkomsten. Voor zowel de landelijke als de regionale bijeenkomsten is samen ruim € 42.000 besteed. Daarnaast nog overige kosten bijeenkomsten.

7.9.3 Verenigingsactiviteiten

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

7.9.4 Reis- en verblijfkosten

De reis- en verblijfkosten zijn hoger dan begroot. De stijging van kosten komt doordat de vergoeding zakelijke kilometers is verhoogd wegens de hoge brandstofprijzen.

7.9.5 Projectgebonden activiteiten

Deze is aanzienlijk hoger dan begroot. Zo is de projectsubsidies Meer Meters Maken niet begroot, terwijl er ruim 3 ton aan kosten zijn gemaakt (zie onder de baten).

Het betreft hier projectkosten voor subsidies (energie, Meer Meters Maken en Stap Vooruit). Daarnaast projectkosten voor opleidingen (zaalhuur e.d.) en kosten voor het uitvoeren van advies- en onderzoekopdrachten. De kosten zijn doorberekend aan subsidieverstrekkers en opdrachtgevers.

7.10 Overige lasten

De overige lasten van € 23.180 betreffen voornamelijk de volgende kosten:

-bankkosten van circa € 4.000

-vrijval van dubieuze debiteuren van circa € 7.180 (debiteur heeft alsnog betaald)

-negatief beleggingsresultaat van circa € 12.000

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 2022 uit 1 lid, te weten algemeen directeur.

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 € 103.683.

Hieronder de vergelijkende WNT cijfers 2021

Tot 1 augustus 2021 bestond de directie van de Woonbond uit 2 leden, te weten een algemeen en een adjunct directeur. Sinds 1 augustus 2021 bestaat de directie uit 1 lid, te weten de algemeen directeur.

2021

Functionaris	Z. Winkels
Functiegegevens	Algemeen directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1 januari t/m 31 december 2021
Deeltijdfactor in fte	1 fte (36 uur)
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (incl. € 167 aansprakelijkheidsverzekering)	€ 97.339
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 10.963
Totaal	€ 108.302
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
-/- 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>€ 209.000</i>

2021

Functionaris	G. Mohebbi
Functiegegevens	Adjunct directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1 januari t/m 31 juli 2021
Deeltijdfactor in fte	1 fte (36 uur)
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (incl. € 167 aansprakelijkheidsverzekering), te weten 1 januari t/m 31 juli	€ 46.565
Beloningen betaalbaar op termijn, te weten 1 jan t/m 31 dec	€ 4.852
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband (juli)	€ 8.570
Totaal	€ 59.987
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (6 maanden)	€ 121.391

-/- 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>€ 209.000</i>

Totale bezoldiging 2021 is € 168.289

8.2 Loonkostenvergelijk directie

De loonkosten directieleden waren in 2022 € 103.683 en in 2021 € 168.289. Ten opzichte van 2021 zijn de loonkosten directieleden in 2022 bijna € 65.000 lager. Dit heeft een positief effect op de overheadkosten.

9 Bijlage

Projectsubsidie belangenbehartiging huurders

Projectonderdeel	Financieel resultaat	
	gerealiseerd €	uren
Betaalbare woonlasten	339.255	2.513
Voldoende huurwoningen	111.375	825
Volwaardige zeggenschap huurders	155.790	1.154
Sterke wijken	34.965	259
Totaal kosten plus uren projecten	641.385	4.751
Algemene subsidie (boekjaarsubsidie) bijdrage 50%	470.800	3.488
Te financieren uit normale exploitatie	170.585	1.263

Toelichting besteding boekjaarsubsidie

Het ministerie van BZK verstrekke in 2022 een projectsubsidie landelijke belangenbehartiging huurders van € 941.600 aan de Vereniging Woonbond om bij te dragen in de kosten van de op grond van het werkplan 2022 uit te voeren activiteiten.

Het ministerie van BZK heeft de Woonbond verzocht in 2022 de helft van de totale boekjaarsubsidie te besteden aan de thema's:

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

Voor deze vier thema's is door de Woonbond in overleg met het ministerie voor het jaar 2022 in totaal 3.488 uur overeengekomen. De Woonbond heeft in totaal 4.751 uur aan de met het ministerie van BZK overeengekomen thema's besteed.

Het uurtarief in 2022 is € 135,00 (inclusief bijkomende kosten).

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Vereniging Nederlandse Woonbond.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Vereniging Nederlandse Woonbond te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vereniging Nederlandse Woonbond per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de staat van baten en lasten over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Oranje Nassaulaan 1
1075 ah Amsterdam
Telefoon 020 571 23 45

E-mail info@dubois.nl
www.dubois.nl
KvK nummer 34374865

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen, en de Regeling Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging Nederlandse Woonbond zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de bijlage Projectsubsidie belangenbehartiging huurders + toelichting besteding.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, in overeenstemming met RJ-Richtlijn C1 Kleine organisaties zonder winststreven.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, en de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Amsterdam, 8 mei 2023

Dubois & Co. Registeraccountants

 Valid Signed door Arjan Buteijn
A.P. Buteijn RA

 Valid Signed door Aram Koek
A. Koek RA



Akkoord financieel jaarverslag 2022 door bestuur.
Datum: 25 april 2023

M.A. Scali, voorzitter



G.A. van Bortel



A. El Johari



B.I.C. Cramer



W.M.A. Kools



A.D. Nijeboer



Advies financiële commissie VR Woonbond betreffende (concept) financieel jaarverslag 2022

Op 15 februari 2023 heeft de financiële commissie het eerste concept verslag van het financieel jaarverslag 2022 besproken met de directie van de Woonbond.

Tijdens dit overleg zijn door de financiële commissie een aantal kleine aanpassingen voorgesteld die grotendeels verwerkt zijn het tweede concept. Daarnaast zijn er ook een paar wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de bevindingen van de accountant.

In het bestuursverslag is een goede samenvatting gegeven van de oorzaken en gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van de werkbegroting 2022.

De financiële commissie is van mening dat het financieel jaarverslag een goede weergave is van het financieel jaar 2022. De financiële commissie adviseert de verenigingsraad in te stemmen met financieel jaarverslag 2022.

Aanbevelingen voor eventuele acties om de financiële positie van de Woonbond te verbeteren, de inkomsten te verhogen en de kosten te verlagen zijn al besproken tijdens de behandeling van de herziene werkbegroting 2023 in de VR. Daarbij is nadrukkelijk gewezen op het inzetten van goede monitoring in de loop van het jaar.

Financiële commissie VR Woonbond

Jan Besselink, Henk van Gameren, Henk Haeser en Fred Fens

betreft Décharge
aan Provinciale Vergaderingen
van bestuur
status ter informatie
datum 1 mei 2023

Samenvatting

Met deze notitie worden de Provinciale Vergaderingen geïnformeerd over het verzoek van het bestuur aan de Verenigingsraad om décharge te verlenen.

Inleiding

Bij verenigingen is het heel gebruikelijk om als bestuur jaarlijks de algemene ledenvergadering, bij de Woonbond is dat de Verenigingsraad, te vragen om décharge. Dit wordt dan in dezelfde vergadering gedaan als die waarin de jaarstukken (het jaarverslag en de jaarrekening) worden vastgesteld.

Het bestuur werkt aan een verdere professionalisering en kijkt daarbij ook goed naar de richtlijnen en gedachten die voortvloeien uit de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR). Daarom zal het bestuur voor de komende Verenigingsraad van 1 juli het onderwerp décharge aan het bestuur over het jaar 2022 (ter besluitvorming) agenderen.

Wat is décharge?

Met décharge wordt ontslag van aansprakelijkheid bedoeld. Door décharge te verlenen keurt de vereniging de bestuursverantwoording (het inhoudelijk en financieel jaarverslag) en het gevoerde beleid en bestuur over 2022 goed.

Nadat décharge is verleend kan de vereniging niet langer de bestuursleden aansprakelijk stellen voor onbehoorlijke taakvervulling in 2022. Het vrijwaart bestuursleden enkel van interne aansprakelijkheid (binnen de vereniging). Niet voor externe aansprakelijkheid tegenover derden, buiten de vereniging.

Décharge zal altijd als afzonderlijk agendapunt moeten worden opgenomen. Het enkel goedkeuren van de jaarstukken betekent namelijk niet automatisch dat er ook décharge aan het bestuur is verleend.

Betreft Proces Update Plan voor de Volkshuisvesting
aan Provinciale Vergaderingen
van afdeling Belangenbehartiging
status ter besluitvorming
datum 14 februari 2023

Samenvatting

Er wordt gewerkt aan een update van het Plan voor de Volkshuisvesting. Om tot een goede inbreng van de Provinciale Vergaderingen (PV) te komen wordt gevraagd of u mee wilt doen aan een digitale zoomvergadering waarin de Provinciale Vergaderingen worden samengevoegd.

Inleiding

Het Plan voor de Volkshuisvesting is toe aan een update. We willen onze standpunten aanscherpen en in lijn brengen met recente ontwikkelingen. Daar zijn we binnen de vereniging dan ook al een tijdje over in gesprek. Waaronder vandaag, waar we de input vanuit de Provinciale Vergaderingen verzamelen op het thema doorstroming. Om PV-deelnemers krijgen ook de gelegenheid te reageren op de update. Dat kan zowel schriftelijk als in een digitale bijeenkomst via Zoom.

Proces

Om tijdens het Huurdersfestival op 18 november de update van het Plan voor de Volkshuisvesting aan te kunnen bieden aan minister de Jonge, is het nodig dat de Verenigingsraad in september het nieuwe plan vaststelt. Om tot een goede inbreng van de Provinciale Vergaderingen voor dit plan te komen, is daarom het voorstel om de Provinciale Vergaderingen samen te voegen in een zoomvergadering, die plaats zal vinden op vrijdag 1 september. Uiterlijk een week voor deze vergadering zal de concepttekst van de update digitaal ter inzage liggen. Het is tevens mogelijk voor huurdersorganisaties om schriftelijk hun bijdrage te leveren, als zij dat willen.

Omdat het een samenvoeging van de Provinciale Vergaderingen betreft, zal op grond van art. 23 lid 5 van de statuten op aanvraag van de Provinciale Vergaderingen tijdens de Verenigingsraad van 1 juli verzocht worden tot deze eenmalige samenvoeging om tot een update van het plan over te gaan.

Ter besluitvorming

1. Wil de PV meedoen met de samenvoeging van de Provinciale Vergaderingen in de vorm van een digitale vergadering op 1 september om een inbreng te kunnen geven voor de update van het Plan voor de Volkshuisvesting?

betreft Visievorming thema 'doorstroming'
aan Provinciale Vergaderingen
van Belangenbehartiging
status ter bespreking
datum 8 mei 2023

Samenvatting

Om tot een goede visie op het thema doorstroming te komen voor de update van het Plan voor de Volkshuisvesting worden aan de PV's een aantal vragen gesteld.

Inleiding

Op steeds meer plekken in Nederland is het lastig, zo niet vrijwel onmogelijk om een woning te vinden die past bij je levensfase, huishoudgrootte, gezondheidssituatie en portemonnee. Dat geldt voor koopwoningen, maar zeker ook voor huurwoningen, zowel in de sociale als vrije sector.

Er muteren steeds minder huurwoningen, en mensen die een (andere) woning zoeken, moeten steeds langer wachten en/of hebben steeds minder keus. En omdat zittende huurders langer moeten wachten op een beter passende woning, komt ook hun woning minder snel beschikbaar. Waardoor de woningzoekende voor wie die woning geschikt is, ook weer langer moet wachten. Met andere woorden: de doorstroming stakt.

Update Plan voor de Volkshuisvesting

In de update van het Plan voor de Volkshuisvesting willen we een stevige visie op doorstroming neerzetten, met een aantal aanbevelingen voor de spelers die hier een rol in spelen, zoals de verhuurders, gemeenten, Rijk, maar misschien ook wel de huurders(organisaties) en Woonbond zelf.

We willen graag van jullie horen wat jullie zien als knelpunten, maar vooral welke oplossingen jullie zien en wie daarvoor aan zet zijn. We zijn ook benieuwd of er verschillen zijn tussen bijvoorbeeld dorp en stad, verschillende regio's etc. Zodat we op basis daarvan goede aanbevelingen kunnen doen in de update van het Plan voor de Volkshuisvesting. Aanbevelingen die ervoor gaan zorgen dat woningzoekenden, zowel starters als mensen die al ergens wonen maar daar niet hun leven optimaal kunnen leven, sneller een woning kunnen betrekken die ze past.

We vragen jullie om samen in gesprek te gaan over de volgende onderwerpen:

1 Vraag en aanbod

Lange wachtlijsten en wachttijden wijzen er op dat vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Niet alleen in aantallen, maar ook in segmentering (prijs, kwaliteit, grootte, toegankelijkheid, zorgaanbod, ligging etc).

Herkennen jullie dat (in je eigen omgeving) en hoe denken jullie dat vraag en aanbod beter in evenwicht kunnen komen? Zijn daarbij oplossingen te bedenken die ook op kortere termijn al soelaas kunnen bieden?

2 Toewijzing en voorrang

Huurwoningen worden vaak toegewezen via een woonruimteverdeelsysteem en voor de manier van toewijzen zijn regels opgesteld door gemeente of de corporatie. Bijvoorbeeld of er gewerkt wordt met loting of inschrijfduur (of iets anders), wie er voorrang of urgentie krijgt en voor welk type woningen.

Op welke manier speelt de manier van toewijzen van woningen en de voorrangsregels die daarbij gehanteerd worden een rol bij (het stokken van) de doorstroming? Wat zou er verbeterd kunnen worden op dat vlak?

3 Stimuleren en faciliteren

Er zijn ook huurders die wel zouden willen en kunnen verhuizen, maar dat niet doen om diverse redenen. Bijvoorbeeld omdat ze er niet zo bij stilstaan, omdat ze niet weten hoe ze het moeten aanpakken, omdat ze opzien tegen de verhuizing zelf, omdat ze meer moeten gaan betalen voor de nieuwe woning, of omdat de huurvoorwaarden voor de nieuwe woning slechter zijn (bv. als ze verhuizen van de sociale naar de vrije sector). *Herkennen jullie dat? Welke oplossingen zien jullie hiervoor? Zijn dat maatregelen die uitgaan van stimuleren (op basis van positieve of negatieve prikkels) of faciliteren?*

En natuurlijk zijn ook andere ideeën, goede voorbeelden of aanbevelingen die jullie nog kwijt willen van harte welkom!

betreft update landelijke belangenbehartiging
aan Provinciale Vergaderingen, Persoonlijke Ledenvergadering
van afdeling Belangenbehartiging
status ter informatie
datum 10 mei 2023

Hierbij ontvangt u een overzicht van de activiteiten van de landelijke belangenbehartiging van medio februari tot 10 mei 2023. 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.

Normhuur van de baan

Het kabinet maakte 17 februari bekend af te zien van de overstap naar de normhuur in de [huurtoeslag](#). Een mooi succes van onze lobbyinzet. Huurtoeslagontvangers met een hogere huur dreigden er immers fors op achteruit te gaan. Dat is nu van de baan.

Het afschaffen van toeslag over subsidiabele servicekosten, de hogere basishuur, huurders vanaf 21 in plaats van 23 jaar volledig recht geven op huurtoeslag, en het recht op huurtoeslag bij een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, gaan wel door.

Blokverwarming compensatie

Na lange lobby van de Woonbond is in april eindelijk de compensatieregeling voor huishoudens met een blokaansluiting (warmte en/of elektriciteit) [geopend](#).

Tijdelijke huurcontracten

De Woonbond heeft zich er voor ingezet dat reguliere tijdelijke huurcontracten worden afgeschaft. Het wetsvoorstel van de PvdA en de ChristenUnie leek op een meerderheid te kunnen rekenen. Vlak voor de geplande stemming kwamen het CDA en de VVD echter met amendementen waarmee particuliere verhuurders met één woning in de verhuur, bij geplande verkoop of bij verhuur aan een familielid, het huurcontract na een bepaalde tijd kunnen beëindigen. Een ernstige aantasting van het huurrecht voor een groot deel van de particuliere huurmarkt. De Woonbond heeft zich hier in een brief tegen uitgesproken en ook in de media hebben we van ons laten horen. Daarnaast hebben we een gezamenlijk [statement](#) tegen de amendementen gepubliceerd met Aedes, VNG, LSVb, Valente en Kences. De stemming is vervolgens uitgesteld en het debat over de initiatiefwet is heropend. Dat betekent dat de Kamer voor stemming opnieuw overlegt over de initiatiefwet en de ingediende amendementen.

Eerder boden we samen met studenten een [brandbrief](#) aan tegen tijdelijke huurcontracten.

Minister De Jonge kwam ook nog met een eigen, zwakkere aanpak van tijdelijke huurcontracten. Dit wetsvoorstel (Lokaal verbod op tijdelijke verhuur) zou gemeenten de mogelijkheid geven reguliere tijdelijke verhuur in bepaalde wijken te verbieden. We reageerden op de internetconsultatie met de oproep de initiatiefwet van PvdA en ChristenUnie te steunen in plaats van dit zwakkere voorstel.

Huurverlaging

Per 1 maart trad de wet [eenmalige huurverlaging](#) in werking. Op tijd voor de huurverlaging van circa 600.000 hurende huishoudens wij corporaties per 1 juli.

Wet Goed Verhuurderschap

De Wet Goed Verhuurderschap is aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer. Gemeenten kunnen foute huisbazen hierdoor straks beter aanpakken, met boetes, een meldpunt en desnoods in beheer nemen van een pand. Een mooi [succes](#) na jarenlange inzet van de Woonbond.

Wet Regie Volkshuisvesting

Bouw meer betaalbare sociale huurwoningen en zorg dat ze langdurig in de sociale voorraad blijven. Dat was de reactie van de Woonbond op de consultatie van de wet [Regie Volkshuisvesting](#).

Wet Betaalbare huur

We hebben gereageerd op de internetconsultatie van de wet Betaalbare huur. We hebben via [nieuwsbericht](#) en nieuwsbrief ook huurders opgeroepen dit te doen.

De Woonbond pleitte onder meer voor een beperktere rol van de WOZ in het puntenstelsel, het oprekken van het puntenstelsel tot 250 punten, minpunten vanaf label D en een overgangsperiode om alle zittende huurders per 1 januari 2027 ook onder de huurprijsbescherming te laten vallen.

betreft Provinciale Vergadering Overijssel d.d. 7 maart 2023
van Woonbond

1 Opening en actualiteiten

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

In een vooraf opgenomen filmpje wat getoond wordt, wordt u bijgepraat over de actualiteiten door directeur Zeno Winkels.

Door op bijgaande link te klikken, kunt u het filmpje nogmaals afspelen:

<https://www.youtube.com/watch?v=1GvBmoRdUMo>

De heer De Reus merkt op dat in het filmpje wordt gesproken over het gezamenlijk organiseren van het Huurdersfestival d.d. 18 november a.s. door Woonzorg Nederland met de Woonbond. Dit is niet correct en moet zijn Landelijk Huurders Platform. In het filmpje zegt Zeno het akkoord: "Woonzorg Nederland, huurdersorganisatie."

2 Werkbegroting 2023

De consulent meldt dat de belangrijkste informatie in de begeleidende notitie staat. In november jl. is de begroting toegestuurd en toen was men nog in gesprek met het ministerie. Extra subsidies zijn later toegevoegd en de VR vond dat dit moest worden opgenomen in de bestaande begroting. Er zijn extra middelen van BZK voor bijkomende ondersteuning voor de leden toegekend zoals bijvoorbeeld Lasso en alle cursussen en webinars die in het lidmaatschap zitten (dit zit aan de uitgaven kant). Daarnaast zijn er extra middelen gekomen voor de inspraak bij de regiodeals.

De Woonbond gaat een programma aanbieden voor Lasso. De Woonbond heeft 400 leden. Omdat al deze leden niet in één keer benaderd kunnen worden, zal dit in gedeeltes gebeuren.

VR lid de heer Besselink merkt op dat de VR elk kwartaal wil weten hoe de financiële situatie is met het oog op de extra toegekende subsidies maar ook de daardoor gestegen personeelskosten. Men wil vanuit de VR vinger aan de pols houden.

Vragen rapportageformulieren

1. Adviseert u de VR positief in te stemmen met de aangepaste werkbegroting 2023?

De aanwezigen adviseren de VR positief in te stemmen met de aangepaste werkbegroting 2023.

2. Heeft u nog aanvullende opmerkingen?

VR lid de heer Besselink merkt op dat de VR elk kwartaal wil weten hoe de financiële situatie is met het oog op de extra toegekende subsidies maar ook de daardoor gestegen personeelskosten. Men wil vanuit de VR vinger aan de pols houden.

Er zijn verder geen aanvullende opmerkingen.

3 Terugblik Landelijke Kaderdag 28 januari 2023

Op de Landelijke Kaderdag van 28 januari 2023 ging het met name over de herijking van het plan voor de Volkshuisvesting. Drie jaar geleden zijn ideeën voor hurend Nederland op papier gezet voor de sociale sector en commerciële sector. Echter de wereld ziet er nu heel anders uit.

De Nationale prestatieafspraken hebben zoveel wijzigingen teweeg gebracht. Een aantal zaken zijn gerealiseerd maar nieuwe zaken hebben zich gemanifesteerd bijvoorbeeld op het gebied van energie, ontwikkeling WOZ-waarden. Op de Landelijke Kaderdag is in werkgroepjes besproken wat de accenten voor de komende drie jaar zijn.

De heer Besselink vraagt de aanwezigen wat zij van Hoofdstuk 7 Wonen, zorg en welzijn vinden. Hoe beleven jullie dit zelf bij jullie verhuurder? Dit onderwerp is een belangrijk element bij het langer thuis wonen van heden ten dage. Je hoort niet veel over levensloopbestendig wonen. Vinden jullie duurzaamheid belangrijker dan levensloopbestendig wonen? Blij Wonen Oldenzaal merkt op dat we te maken krijgen met mensen die te goed zijn voor het verpleeghuis maar te slecht zijn voor zelfstandig wonen. Deze groep wordt steeds groter. De heer Besselink zegt dat vanuit de Woonbond naar de corporatie meer druk ligt op het bouwen van sociale huurwoningen, middenhuur woningen dan over het onderwerp levensloopbestendig; daarover hoor je niets. De consulent stelt de vraag hoeveel gemeentes een woonzorgvisie hebben? LHP merkt op dat je onderwerpen zoals Wonen, Zorg en Welzijn ook in de prestatieafspraken kunt vastleggen. Conclusie is dat er landelijke goede woonzorgvisies moeten komen en er moeten lokaal geschikte woningen komen om langer te kunnen thuis blijven wonen. Aandachtspunt voor het plan voor de volkshuisvesting en de lokale prestatieafspraken

4 Quickscan huurdersorganisaties

Er is een pilot van de quickscan gedaan bij HBV De Woonkoepel in Zwolle. Dit was voor HBV De Woonkoepel een goede toevoeging. Voor dit jaar zijn er 100 quickscans gepland om uit te voeren.

Bij de quickscan kijk je als bestuursleden kritisch naar jouw organisatie. Wat zijn jouw verbeterpunten? De vragenlijst is digitaal, de vervolgbespreking is fysiek en de huurdersorganisatie bepaalt in welk tempo dit verloopt. De quickscan is een instrument om jouw organisatie te versterken.

5 Vertegenwoordiging in de VR

De voorzitter, de heer Verbeten, zou mogelijk een kandidaat hebben maar diegene stopt tijdelijk met zijn werk in huurdersland.

De consulent stelt voor de tekst van het profiel van VR lid op de site te publiceren en als advertentie in onze bladen te zetten zodat het bereik wat groter is en er dan mogelijk wel belangstelling hiervoor te vinden is.

ST. HB Delden vraagt zich af hoeveel huurdersorganisaties de vergaderstukken lezen.

De aanwezigen in de Provinciale Vergadering Overijssel staan ook niet in verhouding met de lidorganisaties in de provincie, merkt de heer Besselink op. De animo voor deelname aan de Provinciale Vergaderingen in het land is heel verschillend.

Afspraak: er komt een advertentie in de bladen voor het VR lidmaatschap Overijssel

6 Landelijk Sociaal Statuut

Vragen rapportageformulieren

Over hoe het nu gaat lokaal

1. Wij worden als huurderorganisatie tijdig op de hoogte gebracht van alle sloop/nieuwbouw en renovatieplannen van de corporatie.

Per huurdersorganisatie is dit verschillend.

LHP (Zwolle) merkt op dat pas bij sloop of verkoop woningen een Sociaal Statuut opgemaakt wordt.

Bij CHR Openbaar Belang (Zwolle) wordt dit onderwerp besproken en het dagelijks bestuur handelt het af met de corporatie. Dit komt als concept terug en dan geeft de huurdersorganisatie er een klap op.

St. HB Delden: bij renovatie is er een bewonersclubje opgericht. Er volgde een grotere renovatie.

Bij HB GBH (Goor) wordt men niet tijdig op de hoogte gebracht.

HV Haaksbergen wordt ruim van te voren op de hoogte gebracht bij sloop door verhuurder. HV Groot IJsselmuiden is tevreden over de corporatie bij informatie over sloop/nieuwbouw. HBV De Woonkoepel (Zwolle) heeft wisselende ervaringen: bij sloop (wanneer niet anders mogelijk) wordt men goed geïnformeerd. Soms wordt men ook helemaal niet ingelicht: verhuur van 70+ woningen loopt niet goed en dan zijn het ineens 55+ woningen geworden wat dan niet bekend is. HV Blij Wonen (Oldenzaal) wordt op een vroeg moment in kennis gesteld wat de corporatie van plan is.

2. Wij hebben met de corporatie afspraken gemaakt over de huurdersvertegenwoordiging op complexniveau en de ondersteuning daarvan bij plannen voor renovatie of sloop.

Per huurdersorganisatie is dit verschillend.

St. HB Delden: de huurder heeft geen last bij verkoop woningen. Soms is het onduidelijk of er nu wel of niet gesloopt wordt.

HB GBH krijgt vaak algemene informatie die voorbij komt. De kwaliteit valt tegen.

HV Blij Wonen hebben geparticipeerd in een nieuwbouw project. Anderzijds hebben ze veel gedoe gehad met supermarkt Jumbo die bij sloop van twee blokken van twee eengezinswoningen dit wilde kopen voor parkeerplaatsen. De desbetreffende huurders gingen uiteindelijk hiermee niet akkoord.

3. Wij hebben met de corporatie een heel goed sociaal statuut afgesproken.

St. HB Delden vroeg zich af of er wel een Sociaal Statuut is.

Over wat u belangrijk vindt inzake het Landelijk Sociaal Statuut

1. Op welke onderwerpen vinden jullie dat er vooral ruimte moet blijven voor lokale invulling? Waarom?
Proces moet beter, men wil eerder geïnformeerd worden.
In het landelijke Sociaal Statuut dient lokale inbreng mogelijk zijn.
2. Waar moeten we op letten bij het afsluiten van een Nationaal Sociaal Statuut? Met andere woorden: welke risico's zien jullie? Niet aan de orde geweest.

Bij vergoedingen bij sloop is er sprake van vaste bedragen; dit is niet het geval bij renovatie. Vergoedingen zijn ook heel verschillend ten aanzien van vloerbedekkingen, gordijnen etc. In het Sociaal Statuut staan regels inzake vergoedingen en de rechtspositie van de huurder. Regels inzake servicekosten staan hier los van.

Sylvo Gaastra komt nog op het onderwerp terug voordat er met Aedes afspraken hierover gemaakt worden.

Laat de Woonbond weten wanneer er in bepaalde situaties afspraken gemaakt worden.

ONDERWERPEN LOKAAL/REGIONAAL

- Stand van zaken regiodeals

In de Provinciale Vergadering is afgesproken dat een delegatie mee zou spreken in de provincie. Lambert van Strik (HV Haaksbergen), de heer Morsink (Ookbions) en Wim Struik (St HB Delden) hebben mee gesproken.. Er zijn met name afspraken gemaakt met de gemeenten inzake de nieuwbouw.

Huurdersorganisaties zijn betrokken in provincie Overijssel. In andere provincies is dit niet hetzelfde. De Woonbond is tevreden over de samenwerking met provincie Overijssel.

1 Wim Struik had tijdens de bespreking met de provincie de mooie uitspraak dat er veel over
2 stenen maar niet over mensen gesproken wordt.

3 Tubbergen heeft geen 30% sociale huurwoningen maar willen ook niet meer huurwoningen
4 erbij hebben. Wim Struik pleit er echter wel voor de gemeente te proberen te houden aan de
5 30% sociale huuraafsprak.

6 De consulent vult aan dat er weerstand bestaat inzake de 30% sociale huurregeling. De
7 provincie hield wel vast aan eerlijke verdeling van woningen.

- 8
- 9 • Stand van zaken woonruimteverdeling in de diverse regio's

10 De site woninghuren.nl gaat 28 maart a.s. de lucht in.

11 Het woord Twente mag niet in de websitenaam: er staan ook woningen op de site die buiten
12 Twente liggen.

13

14 De drie woningcorporaties in Zwolle hebben toegezegd dat ten aanzien van wijzigingen van de
15 grootte van het woonruimteverdeling systeem dit geen financiële consequenties zal hebben
16 voor de huurder. Dit is afgekaderd met de drie woningcorporaties. Houd je aan dezelfde regels.

- 17
- 18 • Afscheid Sylvo Gaastra

19 Na de Provinciale Vergadering is er gelegenheid voor een hapje en een drankje en Sylvo de hand
20 te schudden.

- 21
- 22 • Rondje langs de velden

23 Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. De heer Wolfs (HB GBH) vraagt of hierdoor de macht
24 van de huurder beperkt wordt.

25 De consulent zegt dat je je mening nu wel kunt geven. Minister Hugo de Jonge wil het moeten
26 bouwen via regiodeals regelen/vastleggen. De druk op nieuwbouw kan minder geld voor
27 leefbaarheid opleveren. Voor de huurder verandert er niets maar door de politieke druk kun je
28 er last van hebben of baat bij hebben. Vanuit de zaal wordt verwezen naar het webinar
29 d.d. 28 februari jl. Regie op de Volkshuisvesting die teruggekeken kan worden (via de website,
30 Agenda, Terugkijken).

31

32 De drie huurdersorganisaties van Domijn gaan akkoord met de voorgestelde huurverhoging.

33

34 HBV De Woonkoepel hebben een negatief advies over de huurverhoging uitgegeven. Er bevindt
35 zich armoede achter de voordeur.

36 De corporatie is meegegaan in het advies de middenhuur in centen uit te drukken en niet in
37 procenten. HBV De Woonkoepel is begonnen met de organisatie van de huurdersdag 2024.

38

39 Naar aanleiding van een tip in een webinar deelt de voorzitter, de heer Verbeten, inzake de AVG
40 het volgende: laat uw brieven adressen aan "Bewoners van dit pand".

- 41
- 42 • Bespreken uitkomst ledenenquête

43 Via een presentatie laat Sylvo de uitslag zien.

44 Hoe kunnen we bestuursleden die nergens aan deelnemen verleiden? Beginnen met soep en
45 broodjes zoals ze bij de PV Drenthe doen?

46

47 St. HB Delden stelt voor de provincies los te laten en een aantal plaatsen te kiezen met een
48 vergaderlocatie er omheen.

49 Misschien meer op thema een Provinciale Vergadering organiseren en minder op
50 Verenigingszaken?

51 Er zal gekeken worden naar het programma van 2023: wat doen we fysiek en wat digitaal?

52 In juni staan de prestatieafspraken op de agenda.

We kunnen als proef een webinar voor bewonerscommissies op provinciaal niveau organiseren over de afrekening servicekosten bewonerscommissies. Op deze manier voelen de bewonerscommissies zich meer betrokken.

- **Vaststellen concept verslag 25 oktober 2022**
Het verslag wordt goedgekeurd en ongewijzigd vastgesteld.
- **Vaststellen samenvatting Verslag 26 november 2022**
De samenvatting wordt goedgekeurd en ongewijzigd vastgesteld.

7 Rondvraag en sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Presentielijst Provinciale Vergadering Overijssel 7 maart 2023

VERENIGINGSRAADSLEDEN en (VICE-)VOORZITTER			Paraaf
Enschede	Voorzitter	Cor Verbeten	Aanwezig
Zwolle	VR-lid	Jan Besselink	Aanwezig
	VR-lid	Vacant	
WERKORGANISATIE			
Zwolle	Consulent	Sylvo Gaastra	Aanwezig
Zwolle	Consulent	Simone Bovenhorst	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
Dronten (provincie Flevoland)	Huurdersbelangenvereniging Dronten		Afwezig
Emmeloord (provincie Flevoland)	St. Huurdersbelang Mercatus		Afwezig
Enschede	Huurdersplatform De Woonplaats		Afwezig
Enschede	VHB Stroinkslanden (VHBS) (De Woonplaats)		Afwezig
Enschede	BV Hortensiaaete		Afwezig
Enschede	HBE Enschede (de Woonplaats)		Afwezig

Enschede	St. Bewonersrijk (Domijn)		Zie VZ
Enschede	SH Ons Huis		Afwezig
Goor	Samenwerkende h.o.'s Viverion		Afwezig
Goor	Huurdersbelang GBH	1	Aanwezig
Haaksbergen	HV Haaksbergen (Domijn)	2	Aanwezig
Hengelo	HV 't Annink		Afwezig
Hengelo	HV Premier		Afwezig
Hengelo	OOKbiONS		Afwezig
Hengelo	BC Wooncentrum Groot Driene		Afwezig
IJsselmuiden	HV Groot IJsselmuiden	1	Aanwezig
Losser	St. HB Losser (Domijn)		Afwezig
Nijverdal	Ver. HPF Hellendoorn		Afwezig
Oldenzaal	HV Blij Wonen	1	Aanwezig
Oldenzaal	BC De Driehoek		Afwezig
Raalte	Huurdersbelangen Salland		Afw.m.b.
Rijssen	Huurdersraad De Goede Woning		Afwezig
Rijssen	St. Bewonersbelangen Diepenheim-Markelo-Rijssen		Afwezig
Urk (provincie Flevoland)	Huurdersvereniging De Bult		Afwezig
Vollenhove	HV Zwartewaterwiede		Afw.m.b.
Wierden/Enter	SHWE		Afwezig
Zwolle	BV Het Visserdorp		Afwezig
Zwolle	Centr. HR Openbaar Belang	2	Aanwezig
Zwolle	Bewonersvereniging Botlek e.o.	2	Aanwezig
Zwolle	HBV De Woonkoepel		Zie VR lid
Zwolle	Bewonersvereniging Ittersumerbroek		Afwezig
Zwolle	Huurdersvereniging De Haven		Afwezig
Zwolle	CBR DeltaWonen		Afwezig
Zwolle	LHP Woonzorg Nederland	1	Aanwezig
TOTAAL:		17	

Samenvatting uit het verslag van de Verenigingsraad, d.d. 1 april 2023 ten behoeve van de Provinciale Vergaderingen

In verband met de afwezigheid van voorzitter Maria Scali, zit bestuurslid Wouter Kools de VR-vergadering voor.

Actualiteiten

Omdat de salderingsregeling dreigt te verdwijnen, pleiten de Woonbond, VNG, Aedes, VEH en Consumentenbond naar subsidie op zonnepanelen.

Per 1 januari worden door de aangepaste kostendelersnorm minder gezinnen gekort op een uitkering. De Woonbond lobbyt specifiek voor voldoende financiële ondersteuning voor gemeenten om de Wet Goed Verhuurderschap goed uit te kunnen voeren via huurteams.

Woningen met een huur tot €1.100 zullen onder de gereguleerde middenhuur gaan vallen. De Woonbond bepleit dit in een periode van drie jaar in te voeren zodat niet de kans bestaat dat verhuurders de huurwoningen gaan verkopen.

Er komt eind van het jaar een omgevingswet aan waarin ook de participatie wordt bepaald. De VNG maakt hiervoor een handleiding. De Woonbond zal samen met Aedes optrekken om te kijken hoe participatie en de samenwerking van huurders en verhuurders verder vormgegeven kan worden.

Verder wordt er kritiek geuit op de haalbaarheid van de bouwplannen van de minister. Volgens de directie is dat in eerste instantie aan de gemeenten en provincies om dat aan te geven.

Er wordt toelichting gevraagd op de compensatieregeling voor blokverwarming. De uitleg vindt u op <https://www.woonbond.nl/nieuws/meer-duidelijk-over-vergoeding-blokaansluiting>.

Het nieuwe WWS wordt ingezet om nieuwbouw en verduurzaming te realiseren. De bedoeling is dat door de extra punten voor duurzame (lees: nieuwe) woningen, pensioenfondsen kunnen blijven beleggen in nieuwe huurwoningen.

Herziene begroting 2023

In december heeft de Woonbond extra subsidies ontvangen die (positief) invloed hadden op de begroting. De (herziene) begroting zal daarom opnieuw door de VR goedgekeurd moeten worden. De VR stemt met een meerderheid in met de aangepaste werkbegroting 2023.

Kennismaking met de vaste VR-commissie commerciële sector

Aan de hand van een presentatie vertellen Jan Kommer en Ruud Rottier over hoe de VR-commissie commerciële sector (VCCS) tot stand is gekozen, wat de samenstelling is en waar de commissie zich de komende periode op gaat richten.

De commissie kan worden gezien als stimulator van ideeën. Leden in de commerciële sector kunnen zowel via de PLV als rechtstreeks bij de VCCS terecht.

Landelijk Sociaal Statuut

Huurders moeten op tijd worden betrokken bij het opstellen van een Landelijk Sociaal Statuut. Zeno legt uit dat het ministerie een concept zal maken die partijen met hun achterban zullen bespreken. Dit staat los van de regionale woondeals, dat is lokaal.

Regionale belangenbehartiging

Alle provincies hebben inmiddels de regionale woondeals hebben gesloten op Noord-Holland en Friesland na. Er was extra urgentie in verband met prestatieafspraken die getekend moesten worden. In regio Noord-Veluwe was al structuur in de regio en zijn goede deals gesloten. Dit bewijst dat organisatie op regionaal niveau heel belangrijk is.

Op 26 mei organiseert de Woonbond weer het landelijk symposium; in mei/juni zijn er netwerkbijeenkomsten waar de relatie tussen nationale prestatieafspraken en regionale woondeals centraal staan. We nodigen hier ook corporaties, gemeenten en provincies voor uit. De Woonbond heeft er bij het ministerie op aangedrongen een handreiking op te stellen voor alle partijen waarin duidelijk de rollen staan omschreven.

Drie vragen aan de VR

1. *Wat is ons doel: alleen zorgen dat zeggenschap huurders lokaal niet wordt uitgehold (beschermen status quo), of ook uitbreiden invloed?*
De meerderheid van de VR kiest voor ook de uitbreiding invloed van huurders.
2. *Als het vooralsnog alleen om nieuwbouw gaat, is het de tijdsinvestering door huurdersorganisaties dan waard?*
De meerderheid is het hiermee eens; eerdere betrokkenheid van huurdersorganisaties bij nieuwbouwplannen is gewenst.
3. *Hoe zorgen we dat belangen van huurders in de commerciële sector en woningzoekenden regionaal goed worden behartigd?*
Hier ligt een rol voor de VCCS om dit uit te zoeken. Wettelijk vastleggen heeft niet zoveel zin als huurdersorganisaties niet regionaal maar wel lokaal betrokken worden. Beleid kijkt welke nieuwe coalitiepartijen kunnen worden benaderd voor een gesprek en er worden trainingen georganiseerd voor gemeenten/provincies.

Herverkiezing bestuurslid Bianca Cramer

Bestuurslid Bianca Cramer wordt herkozen voor haar derde termijn.

Aftreden penningmeester Damy Colon

Damy Colon heeft medio maart besloten af te treden als penningmeester. Hij is helaas niet aanwezig. Damy heeft veel betekend voor de Woonbond en krijgt nog een geschenk toegestuurd.