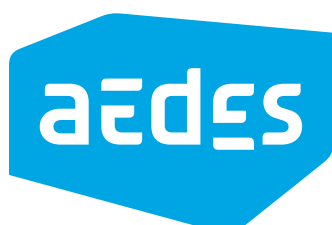


**Aedes vereniging van
woningcorporaties**

Jaarverslag 2023

vereniging van
woningcorporaties



Aedes vereniging van woningcorporaties

Jaarverslag 2023

Aedes vereniging van woningcorporaties

Postbus 93121, 2509 AC Den Haag

info@aedes.nl

Inhoud

Jaarverslag 2023	3
1. Verslag van het bestuur over 2023	3
2. Verantwoording governance 2023	7
3. Algemene toelichting	9
4. Toelichting activiteiten 2023	10
Jaarrekening 2023	15
1. Grondslagen van waardering	15
2. Grondslagen van resultaatbepaling	18
3. Balans per 31 december 2023	19
4. Staat van baten en lasten 2023	21
5. Kasstroomoverzicht	22
6. Toelichting op de balans per 31 december 2023	23
7. Toelichting op de staat van baten en lasten 2023	28
8. Bezoldiging bestuur en directie	33
Overige gegevens	36
Controleverklaring accountant	36
Bijlage A. Samenstelling commissies in 2023	39
Bijlage B. Nadere toelichting programma's 2023	40

Jaarverslag 2023

1. Verslag van het bestuur over 2023

Woningcorporaties zijn er voor bewoners van nu en morgen. De bestaansreden van corporaties is en blijft de verantwoordelijkheid voor goede huisvesting van mensen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk betaalbare huisvesting vinden. Daardoor zitten we niet 'even' in een wijk of een buurt maar vele decennia. Die aanwezigheid en betrokkenheid werken stabiliserend en stimulerend. Woningcorporaties zijn zo in staat om wijken en buurten leefbaar te houden. Het maakt dat we maatschappelijke veranderingen vroegtijdig zien en de gevolgen ervan ondervinden. Dit is het werkerterrein voor leden van Aedes en voor Aedes als brancheorganisatie. Dit is de volkshuisvesting waar we elke dag met elkaar keihard aan werken.

Samen versnellen

We waren er net een beetje aan gewend. Ook 2023 stond volkshuisvesting hoog op de maatschappelijke en politieke agenda. Op alle terreinen werd beleid, wetgeving voorbereid en andere manieren van samenwerking tussen de verschillende partijen ingevuld. De begrotingen van corporaties weerspiegelden voor een groot deel de ambitie die nodig is om invulling te geven aan de Nationale prestatieafspraken. De eerste forecast maakt dit onder meer duidelijk en de benchmark bevestigt dit beeld ook daadwerkelijk in gerealiseerde opgaven.

En toen viel het kabinet. Enerzijds de blik nog op de komende wetsvoorstellen anderzijds rekening houden met en voorbereiden op de nieuwe verkiezingen. En het hele jaar door blijven werken aan de benodigde versnelling op de maatschappelijke opgaven in het algemeen en de flex, de EFG,s, de nieuwbouw en de middenhuur in het bijzonder. In de zomer zijn we gestart met de onderhandelingen voor een nieuwe CAO. Een historische, gegeven de bijzondere economische omstandigheden. Dit laatste leidde ook tot nieuwe doorrekening van de NPA. De afdeling datastandaarden kreeg zowel langs de inhoud als met bemensing steeds meer kleur en richting. Ten slotte hebben we een bijdrage geleverd aan de beeldvorming over de sector naar aanleiding van publiciteit die raakte aan de governancecode. En we hebben in 223 bijeenkomsten kennis gedeeld en samenwerking verbeterd.

Strategische agenda

De strategische agenda hebben we bij Aedes in 2019 samen met onze leden vastgesteld. In de agenda 2020-2023 staan de gezamenlijke ambities van individuele corporaties en van branchevereniging Aedes. Deze zijn in 2021 met de Actieagenda Wonen en in 2022 met de Nationale Prestatieafspraken vertaald in aangescherpte ambities. Ambities die we willen bereiken samen met allerlei maatschappelijke partners.

De ambities zijn verdeeld in 5 hoofdthema's:

1. Huren die bewoners kunnen betalen (betaalbaarheid)
2. Overall voldoende en passende sociale huurwoningen (beschikbaarheid)
3. Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders (duurzaamheid)
4. Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen (leefbaarheid)
5. Goede randvoorwaarden, voldoende geld en gezonde bedrijfsvoering (financiering en sturing)

Governance

De sector werkt al sinds 2005 met een Governancecode Woningcorporaties waarin de uitgangspunten voor goed bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd. In 2022 hebben we deze code uitgebreid met een bepaling over solidariteit in de sector. Deze nieuwe bepaling is per 1 januari 2023 in werking getreden. In het najaar 2023 hebben Aedes en VTW opdracht gegeven voor de evaluatie van de Governancecode. We verwachten de resultaten in de zomer van 2024.

Ontwikkeling ledenaantal

Aedes had begin 2023 262 leden. Dit zijn nagenoeg allemaal Toegelaten Instellingen. Ook is een aantal niet-winstbeogende instellingen (NWI's) en Gemeentelijk Woningbedrijven lid van Aedes. Gedurende 2023 hebben we 5 nieuwe leden bijgekregen, 4 corporaties zijn gefuseerd, waarbij per fusie 2 corporaties samen zijn gegaan en in 2023 is er 1 corporatie opgeheven. Waardoor het aantal leden, eind 2023, 262 was. Per 1 januari 2024 zijn er 2 corporaties samen gegaan tot 1 corporatie, waardoor Aedes met ingang van 1 januari 2024 261 leden heeft. Een overzicht van alle leden van Aedes is hier te vinden.

Ontwikkeling van de werkorganisatie

De werkorganisatie van Aedes bestond eind 2023 uit de volgende afdelingen:

- Belangenbehartiging en Publieke Zaak (BBPZ)
- Sectorontwikkeling en professionalisering (S&P)
- Datastandaarden
- Communicatie
- Bedrijfsvoering
- Staf/verenigingszaken

De werkorganisatie¹ bestond eind 2023 uit 70,7 fte, waarbij er aanvullend nog 4 fte openstaande vacatures waren. In 2023 hebben de medewerkers van Aedes zich verder ontwikkeld op zowel inhoudelijke, relationele als procesmatige vaardigheden. Hiervoor zetten we de 'Aedes-academie' in waarin senior collega's hun kennis en ervaring delen met andere collega's.

Financiën

In 2023 komt het operationele resultaat (inclusief beleggingsresultaat) uit op € 0,8 miljoen. Dit is € 2,4 miljoen positiever dan begroot. Dit komt met name door het positieve resultaat van de beleggingen. Daarnaast zijn er minder kosten gemaakt dan begroot.

Risicoparagraaf

Aedes is een vereniging van leden. Het voornaamste strategische risico voor de organisatie is dat veel leden ineens hun lidmaatschap opzeggen. Dit leidt tot minder contributieopbrengsten en daarmee tot minder organisatorische slagkracht. Vervolgens leidt dit tot minder impact, zowel richting de sector als richting onze externe stakeholders, zoals de overheid. Doordat Aedes haar inzet en activiteiten laat aansluiten bij de behoeften van haar leden, is dit risico beperkt. Hiervoor is een uitgebreid formeel en informeel systeem van ledenbesluitvorming, inspraak en participatie opgezet. De 2 hoogste verenigingsorganen (het ledencongres en het Aedes-bestuur) vertegenwoordigen de leden.

Daarnaast probeert Aedes via haar activiteiten zichtbaar te zijn voor haar leden en hiermee toegevoegde waarde te leveren. Dit doen we via onze verschillende communicatiekanalen (website,

¹ Dit betreft de vaste formatie van Aedes, inclusief tijdelijke contractverhogingen en 4,7 fte voor Datastandaarden. Tijdelijke werknemers, zoals trainees en stagiairs, tellen niet mee in de opgenomen formatie.

Aedes-Magazine, podcast, communities, sociale media, etc.), maar ook door bijeenkomsten waar leden elkaar en Aedes kunnen ontmoeten. Ten slotte houden we regelmatig een ledenonderzoek om de behoefte van leden en hun mening over Aedes te peilen. Het in 2022 gehouden ledenonderzoek laat zien dat de leden op hoofdlijnen tevreden zijn over de vereniging.

Risico's binnen de werkorganisatie

Binnen de werkzaamheden van de werkorganisatie zijn er ook risico's, maar van een andere orde. Dit gaat met name over de inning van de contributie, het voorkomen van fraude, voldoende capabele medewerkers en of wij toegang houden tot onze belangrijkste stakeholders. Om deze risico's zo laag mogelijk te houden hebben we verschillende beheersmaatregelen opgezet. Denk aan een degelijk opgezette AO/IC (inclusief 4-ogen-principe), medewerkertevredenheidsonderzoeken, passende arbeidsvoorwaarden, een professionele OR, trainingen en intervisie voor medewerkers en monitoren van de mate van frequent overleg met onze stakeholders.

Vermogenspositie

Ten aanzien van onze vermogenspositie voert Aedes een conservatief beleggingsbeleid. Aedes heeft een lange beleggingshorizon en een defensieve beleggingsovertuiging waarbij zij streeft naar zoveel mogelijk spreiding in beleggingscategorieën en individuele beleggingen. Het beleggen zelf is extern ondergebracht bij a.s.r. Vermogensbeheer (onderdeel van a.s.r. Nederland). Het beleggingsstatuut beschrijft op welke manier dit plaats vindt: 70% wordt belegd in vastrentende waarden (met als bandbreedtes 40-90%), 20% in aandelen (bandbreedtes 0-35%) en 10% in alternatieven (momenteel commercieel onroerend goed, bandbreedte 0-25%). De vermogensbeheerder bepaalt de posities binnen de bandbreedte. A.s.r. Vermogensbeheer belegt de portefeuille aan de hand van het a.s.r. Socially Responsible Investment beleid. De UN Global Compact is hierbij de basis maar het beleid van a.s.r. is aanmerkelijk uitgebreider.

Meerjarenperspectief

Aedes wil een gezonde financiële positie hebben, zowel qua exploitatie als vermogen. Op dit moment heeft Aedes een ruim vermogen, dat hoger is dan het benodigde weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen is opgebouwd uit één jaar 100% van langjarige kosten (personeelskosten en huisvestingskosten); één jaar 50% van de overige kosten; een buffer van 2 miljoen euro voor eenmalige investeringen. Aedes accepteert de komende jaren een negatief resultaat om extra te investeren in de grote maatschappelijke opgaven waar de sector momenteel voor staat. In het bijzonder investeren wij de komende jaren extra in Datastandaarden. Deze keuzes zijn verwerkt in de meerjarenbegroting die het congres op 23 november 2023 heeft vastgesteld (zie tabel).

(x € 1.000)

Meerjarenbegroting (d.d. 24-11-2023)	2024	2025	2026	2027
	begroting	Meerjarenramingen		
Baten				
Contributies	14.464	14.826	15.197	15.576
Contributie korting	-			
Overige baten	409	426	436	447
Totale Baten	14.874	15.251	15.633	16.024
Lasten				
Programma's	3.100	2.900	2.700	2.600
Datastandaarden	1.500	800	-	-
Staf verenigingszaken	1.000	1.015	1.030	1.045
Communicatie	861	894	928	942
Werkorganisatie				
<i>Personeelskosten</i>	8.110	8.590	8.997	9.318
<i>Huisvesting</i>	940	983	1.027	1.043
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.269	1.327	1.385	1.405
Totale lasten	16.780	16.508	16.067	16.353
Resultaat				
Saldo baten en lasten	-1.906	-1.256	-434	-330
Uitgaven tlv fonds Datastandaardisatie	1.500	800	-	-
Resultaat uit beleggingen	216	221	225	230
TOTAAL RESULTAAT	-190	-235	-209	-100

2. Verantwoording governance 2023

In deze paragraaf, opgesteld onder verantwoordelijkheid van de remuneratiecommissie van Aedes, verantwoordt het bestuur zich over de manier waarop Aedes de principes van goed bestuur (good governance) toepast.

Structuur

Het algemeen bestuur van Aedes bestaat uit 12 bestuursleden en een onafhankelijke voorzitter. Het algemeen bestuur is het verantwoordelijke orgaan voor de toepassing van de principes van goed bestuur. Het congres, dat twee keer per jaar bijeenkomt, vormt binnen de vereniging het hoogste orgaan waarin alle leden zitting hebben. Dit is zowel besluitvormend als toezichhoudend. Het congres stelt onder andere de statuten, reglementen en jaarstukken vast. En daarnaast keurt het congres het voorgenomen beleid van het bestuur goed (strategische agenda en begroting). In 2023 zijn de statuten en het huishoudelijk reglement geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

Bestuur

Bestuursleden worden benoemd voor ten hoogste 4 jaar en kunnen maximaal eenmaal worden herbenoemd. Benoeming gebeurt door het congres. Dit geldt zowel voor de onafhankelijke voorzitter als voor de overige leden van het algemeen bestuur. Buiten de onafhankelijke voorzitter bestaat het algemeen bestuur uit bestuurders of directeuren die de dagelijkse leiding van één van de leden, dus corporaties, hebben. Voor bestuursleden bestaat een vaste profielschets, vastgesteld door het congres. Het congres benoemt uit de leden een kandidaatstellingscommissie, die bij een vacature verantwoordelijk is voor het doen van een voordracht, passend in het profiel. Voorafgaand aan de benoeming van een nieuw bestuurslid wordt een integriteitsverklaring overhandigd.

In mei 2023 is Eric de Ceuster afgetreden als bestuurslid. Tijdens het congres in juni 2023 is Pierre Hobbelen benoemd en Ger Peeters herbenoemd als bestuurslid. In november 2023 zijn Joke Hofman, Tonny van de Ven en Johan Olde Olthof afgetreden als bestuurslid. De eerste 2 na 8 jaar bestuurslid te zijn geweest, de laatste vanwege het aanvaarden van een andere baan. In november 2023 zijn Bothilde Buma en Esther Borstlap benoemd als nieuwe bestuursleden. Er is eind 2023 dus nog 1 vacature voor het bestuur. De nieuwe bestuursleden hebben bij hun aantreden een verklaring ondertekend waarin zij een aantal vragen hebben beantwoord over de handelwijze van de thuisorganisatie en persoonlijke integriteit.

De remuneratiecommissie

Binnen het bestuur bestaat een remuneratiecommissie. Binnen vastgestelde kaders doet deze commissie voorstellen voor de bezoldiging van de bestuursleden en de directie aan het volledige bestuur. De remuneratiecommissie bereidt de zelfevaluatie van het bestuur voor. Deze evaluatie heeft in maart 2023 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. De remuneratiecommissie onderhoudt ook contact met de werkorganisatie door gesprekken met de ondernemingsraad.

Bezoldiging bestuur

De bestuursleden ontvangen allen een gelijke remuneratie voor hun inzet voor de vereniging. Voor de leden van het algemeen bestuur, de voorzitter uitgezonderd, wordt de vergoeding niet aan de persoon uitgekeerd, maar aan de woningcorporatie waar de bestuurder werkt. Dat is zo vastgelegd in het

remuneratiekader. Een nadere toelichting is opgenomen op pagina 33.

De auditcommissie

De auditcommissie is een permanente commissie, ingesteld door het algemeen bestuur. Deze commissie adviseert het bestuur over onderwerpen op het terrein van de financiële beleidsvorming, planning en rapportage. De taken en bevoegdheden van de auditcommissie omvatten onder meer toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing uit de werkorganisatie, het beoordelen van de ontwikkeling en een definitie van het weerstandsvermogen, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en het onderhouden van de relatie met de externe accountant. Voorts bespreekt de auditcommissie jaarlijks met de vermogensbeheerder de ontwikkelingen van de beleggingsportefeuille.

Integriteitscode

In overeenstemming met de Governancecode is voor Aedes een Integriteitscode opgesteld. Daarin is vastgelegd dat Aedes staat voor openheid, respect en eerlijkheid.

Klokkenluidersregeling

In overeenstemming met de Governancecode is voor Aedes een klokkenluidersregeling opgesteld: een zorgvuldige procedure voor het melden van misstanden in de werkorganisatie.

Accountant

In beginsel gaan we voor meerdere jaren een relatie met een accountant aan en bepalen we na een aantal jaar of de tijd rijp is voor een andere accountant.

Het bestuur verstrekt jaarlijks de opdracht aan de accountant. Daarvoor tekenen de directeur en de voorzitter van de auditcommissie. De auditcommissie geeft in de aandachtspunten aan of er specifieke zaken zijn waarnaar de accountant moet kijken.

Jaarstukken

Voor het opstellen van de jaarstukken zijn de algemene regels voor organisaties zonder winststreven van toepassing (RJ 640). Soms, zoals bij het weergeven van de hoogte van de remuneratie van bestuur en directie, gaat Aedes verder dan de voorschriften eisen en wil het bestuur de feiten weergeven, zoals dat ook van aangesloten leden wordt gevraagd.

De jaarrekening van Aedes wordt voorbereid door de werkorganisatie, besproken in de auditcommissie en uiteindelijk opgesteld onder verantwoordelijkheid van en ondertekend door het bestuur. Vervolgens worden het jaarverslag en de jaarrekening ter vaststelling en decharge voorgelegd aan het congres.

Meerjarig strategisch plan

Een van de taken van het algemeen bestuur is het initiëren en formuleren van de visie van Aedes. In de strategische agenda worden de hoofdlijnen van het beleid opgenomen, die vervolgens ter goedkeuring voorgelegd worden aan het congres. Naast draagvlak bij onze leden is afstemming met de relevante stakeholders van groot belang vanwege het grote politiekmaatschappelijke speelveld waarin Aedes opereert. In 2023 is begonnen met een herijking van de langetermijnvisie van de vereniging. Tijdens het congres in november is besloten om hier meer tijd voor te nemen in verband met de ingelaste verkiezingen.

3. Algemene toelichting

Exploitatie 2023

In 2023 komt het operationele resultaat (inclusief beleggingsresultaat) uit op € 0,76 miljoen. Dit is € 2,37 miljoen positiever dan begroot. Dit komt met name door het positieve resultaat van de beleggingen. Daarnaast zijn er, met name bij de programma's, minder kosten gemaakt dan begroot.

In 2023 is het resultaat op de beleggingen € 1,68 miljoen. Dit is fors hoger dan begroot (€ 0,21 miljoen positief). Het resultaat is tot stand gekomen door een positief rendement op alle onderdelen van de beleggingsportefeuille, namelijk de vastrentende waarden (8,92%), de aandelen (13,94%) en de vastgoedbeleggingen (14,55%). De beleggingsportefeuille eindigde het afgelopen jaar uiteindelijk op 10,27%. Het resultaat uit de beleggingen is, na aftrek van de betaalde vermogensbeheersvergoeding, in meerdering gebracht op het resultaat.

In juni 2022 heeft het congres ingestemd met het oprichten van een fonds voor Datastandaarden. In totaal is een fonds gecreëerd van € 3,4 miljoen. In 2023 is hiervan € 0,97 miljoen aangewend.

Het vermogen

Het totale eigen vermogen ultimo 2023 bedraagt € 22,61 miljoen. Dit is € 0,76 miljoen hoger dan ultimo 2022. De opbouw van het eigen vermogen bestond eind 2023 uit:

- € 20,06 miljoen Verenigingsvermogen (oftewel vrij beschikbaar vermogen)
- € 2,43 miljoen Fonds Datastandaarden
- € 0,12 miljoen wettelijke reserve

4. Toelichting activiteiten 2023

Langetermijnvisie, Aedes-agenda en programma's

De Aedes-agenda 2020-2023 is een gezamenlijke ambitie van individuele corporaties, van branchevereniging Aedes en van allerlei samenwerkingsverbanden van corporaties. De agenda borduurt voort op de visie voor de langere termijn die in 2016 werd vastgesteld, met als titel *Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners*. De Aedes-agenda is op 21 november 2019 goedgekeurd door de leden van Aedes. De Aedes-agenda bestaat uit 5 inhoudelijke thema's:

- Huren die bewoners kunnen betalen.
- Overall voldoende en passende sociale huurwoningen.
- Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders.
- Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen.
- Goede randvoorwaarden, voldoende geld en gezonde bedrijfsvoering.

Deze thema's van de Aedes-agenda hebben diverse zwaartepunten, samenhang en overlap in belangenbehartiging en sectorontwikkeling. In aanvulling op de Aedes-agenda heeft het ledencongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op datastandaarden.

De werkzaamheden voor de Aedes-agenda en datastandaarden zijn geoperationaliseerd in een aantal programma's. In onderstaand figuur is te zien welke programma's bijdragen aan de thema's van de Aedes-agenda. Sommige programma's dragen bij aan meerdere thema's.



In de tabel op de volgende pagina is, per programma, opgenomen welke projecten er in 2023 in de begroting waren opgenomen. In de laatste kolom is op hoofdlijnen aangegeven in hoeverre dit project is gerealiseerd in 2023. Groen is (grotendeels) gerealiseerd, geel is deels gerealiseerd en rood is (grotendeels) niet gerealiseerd. In blauw zijn projecten opgenomen die in de begroting niet waren voorzien, maar die wel zijn uitgevoerd om in te spelen op actuele behoeftes. In bijlage B is per project een nadere toelichting opgenomen.

Programma	Projecten in 2023	
Betaalbaarheid	Doorontwikkelen systeem van Landelijke Woonruimteverdeling	Red
	Lobby op een goed alternatief voor de Huurtoeslag	Green
	Lobby op een toekomstbestendig en dwingend WWS	Green
	Lobby op een werkbare implementatie Nationale Prestatieafspraken	Yellow
	Kennisprogramma en lobby op Armoedevraagstukken	Green
	Lobby regulering middenhuur	Green
	Kennisdeling doorstroommogelijkheden	Green
	Burgerberaad Wonen	Green
Beschikbaarheid	Bouwstroom & conceptueel bouwen doorontwikkelen	Green
	Ondersteunen corporaties in meer nieuwbouw leveren	Green
	Technische en andere bouwregelgeving zo simpel mogelijk	Green
	Conditie nieuwbouw verbeteren: meer grond / locaties	Green
	Lobby om proces nieuwbouw te versnellen	Green
	Inzet op flexwonen	Green
Verduurzaming	Belangenbehartiging verduurzaming nationaal en Europees	Green
	Versnellen toekomstklaar isoleren (NPA)	Green
	Versnellen aansluiten op aardgasvrije bron (NPA)	Green
	Inzet sectorontwikkeling op versnelling prestatieafspraken verduurzaming	Green
	Circulariteit en klimaatadaptatie	Green
	Inzet wet natuurbescherming	Green
Leefbaarheid en zorg	Ondersteunen corporaties bij adequate huisvesting aandachtsgroepen	Green
	Creëren goede randvoorwaarden bij huisvesting aandachtsgroepen en ouderen	Green
	Ondersteunen corporaties bij stimuleren 'prettig ouder worden in de wijk	Yellow
	Samen met partners werken aan vergroten leefbaarheid in de wijken	Green
	Corporaties ondersteunen bij vergroten van de leefbaarheid in de wijken	Green
	Lange systemen argumentenfabriek	Green
	Opzetten community participatie	Green
Onderhoud en verbetering	Voorkomen van en eventueel implementatie van (mogelijke) aanbestedingsplicht voor corporaties door inzet op lobby en kennisactiviteiten	Red
	Professionalisering van Assetmanagement /Vastgoedmanagement	Green
	Onderhouden dossier Opdrachtgeverschap & Inkoop	Green
	Bevorderen van resultaatgericht samenwerken tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers tbv de kwaliteit en duurzaamheid van vastgoedonderhoud	Green
	Stimuleren veilige en gezonde woningen met best practices aanpak	Green
	Implementatie TCO 3.0	Green
Financiering, stelsel en bedrijfsvoering op de prestaties	Reduceren fiscale lastendruk	Green
	Lange termijn financiële continuïteit sociale huur	Green
	Implementatie Nationale Prestatieafspraken in regionale/lokale prestatieafspraken	Green
	Digitale weerbaarheid corporatiesector vergroten	Green
	Operationaliseren onderlinge solidariteit corporatiesector	Yellow
	Standpunt over rol woningcorporaties in de woningmarkt	Green
	Stimuleren informatie-uitwisseling functienetwerken	Green
	Doorbraakteam middenhuur	Green
Benchmark, datacentrum en KIV	Realiseren Aedes-benchmark 2023	Green
	Onderhoud, beheer en innovatie Aedes-datacentrum	Green
	Monitoring prestatieafspraken	Green
	Kennisinstituut Volkshuisvesting - Denktankfunctie	Green

	Kennisinstituut Volkshuisvesting - Onderzoeksagenda	
Beeldvorming en sectorprofilering	Beeldvorming - Wonen doen we Samen campagne	
	Kies voor Wonen-verkiezingen Provinciale Staten	
	Voorbereiding Corporatiedag 2024	
	Organiseren ledendagen 'Samen Versnellen' met inhoudelijke workshops	
	Innovatie: bijdragen aan een positief beeld over de sector	
	Kies voor Wonen-Tweede Kamer verkiezingen 2023	
Werkgeverschap en arbeidsmarkt: werken aan prestaties	Uitvoering CAO-afspraken 2023	
	Voorbereiden CAO-onderhandelingen 2024 e.v.	
	Voorbereiden nieuwe pensioenregeling	
	Arbeidsmarktcommunicatie om woningcorporaties te positioneren als aantrekkelijke werkgevers	
	Corporatiemedewerkers toerusten om op een professionele manier om te gaan met huurders ook als zij verward gedrag vertonen	
	Professionele netwerken faciliteren online en fysiek	
Datastandaarden	Opbouwen van een actieve community datastandaarden en inrichten van de governance	
	Integreren van VERA in de datastandaarden-afdeling	
	Inrichten van de beheer- en ontwikkelprocessen	
	Voortzetten van reeds opgestarte activiteiten, zoals digitale inkomenstoets	

Staf en Verenigingszaken

Er zijn in 2023 223 bijeenkomsten georganiseerd door Aedes met in totaal 10.243 deelnemers, vrijwel allemaal medewerkers van corporaties. Het aantal bijeenkomsten en deelnemers is iets minder dan voorgaande jaren en ook minder dan gepland in de begroting. Het grootste deel (62%) van de bijeenkomsten is online georganiseerd (62%). Deelnemers waardeerden de inhoud van de bijeenkomsten met gemiddeld een 7,7. De wijze van organiseren is gewaardeerd met een 8,2.

In 2023 hebben 12 bestuursvergaderingen plaatsgevonden, waarvan 3 extra ingelast zijn en online hebben plaatsgevonden. De andere vergaderingen hebben allemaal fysiek plaatsgevonden. De tweedaagse in maart was georganiseerd in Middelburg en de tweedaagse van oktober in Breda. In juni heeft het verenigingscongres plaatsgevonden in Fort Voordorp bij Utrecht en het congres van november vond plaats in Kameryck te Kamerik. Commissievergaderingen en consultatiebijeenkomsten vonden grotendeels online plaats.

Communicatie

Aedes-Magazine

Aedes-Magazine is 4 keer verschenen. We hebben aandacht gegeven aan de thema's versnellen van de bouw, renoveren, betaalbare woningen en aandachtsgroepen. De oplage is 4.600 stuks. Het magazine komt terecht bij gemeenten, politici, andere brancheorganisaties, kennisinstututen en op de leestafels van onze leden. Aedes-Magazine verschijnt ook online. De website trekt gemiddeld 7.945 bezoekers per editie (7.395 in 2022). De reden hiervoor is de thematische insteek. 72% van hen zijn nieuwe bezoekers (2022: 76%) geattendeerd via sociale media. 28% van de bezoekers leest het magazine vaker.

Aedes.nl

In 2023 waren er 1.367.653 sessies op de site (2022: 1.059.590). Tijdens deze sessies zijn er 2,3 miljoen pagina's bekeken (2022: 2,1 mln). Gemiddeld duurde een bezoekerssessie bijna 1 minuut en per sessie werden er gemiddeld 1,7 pagina's bezocht. We zien meer bezoekers die gerichter een aantal pagina's per keer bekijken. Het aantal terugkerende bezoekers is iets gedaald naar 45% (51% in 2022).

Social media

Sociale media zijn belangrijk om op te vallen onder de gewenste doelgroepen en hen te attenderen op onze kennis, instrumenten en activiteiten. Het aantal volgers op LinkedIn is flink gestegen en op X iets gedaald (LinkedIn 2023: 24.914 en 2022: 21.730; X 2023: 13.788 en 2022: 13.995). Dat komt overeen met landelijke trends waaruit blijkt dat LinkedIn in populariteit groeit en gebruikers X (voorheen Twitter) verlaten. Belangrijker vinden we de interactie op onze posts (mate waarop volgers reageren). Die is toegenomen op LinkedIn (2023: 4% en 2022: 3,6%) en ook op X (2023: 1,5 % 2022: 1,4%). Onze ambities hebben we daarmee gehaald.

Nieuwsbrieven

Aedes verstuurt verschillende mailings. Ieder met een eigen karakter en doelgroep. De Update heeft 1.995 abonnees. Van hen opent gemiddeld 40% de mailing. Het aantal abonnees voor de Ledenbrief is flink gestegen naar 4.900 (700 abonnees meer dan in 2022). 34% opent deze nieuwsbrief, daarvan klikt bijna 10% naar een achterliggend artikel (cijfers gelijk aan 2022). De Aedes Nieuwsbrief heeft 4.005 abonnees (240 minder dan in 2022 na een opschoonactie; wel zijn dit voornamelijk externe relaties), 37% opent de nieuwsbrief, daarvan klikt 7% door naar een achterliggend artikel (cijfers zijn iets gedaald ten opzichte van 2022).

Achtergrondverhalen – Podcasts

In 2023 zijn er geen nieuwe podcasts verschenen. Wel zijn de bestaande podcasts nog 3.500 keer beluisterd. Daarmee komt het totaal voor 22 uitzendingen op 15.500. De meeste luisteraars hebben een professionele achtergrond en wonen in de Randstad.

Nieuwe videoreeks – Wonen, zo kan het ook!

In 2023 zijn we gestart met een videoreeks onder de titel *Wonen, zo kan het ook!* Met deze reeks willen we uitleg geven bij dilemma's in de sociale huursector en laten zien met welke oplossingen corporaties bezig zijn. Er zijn 3 uitzendingen verschenen, en wel over mogelijkheden om de nieuwbouw te versnellen, hoe corporaties werken aan leefbaarheid in de wijk, wat corporaties doen aan de wachtlijsten en hoe corporaties bijdragen aan de doorstroming. Het aantal keer dat de video's bekeken zijn, varieert van ruim 8.000 tot ruim 10.000 per uitzending. In 2024 zetten we deze reeks door.

Communities

Communities nemen een steeds belangrijkere plek in om kennis te delen. In 2023 zagen we een flinke groei in het aantal deelnemers met 19%. In totaal tellen onze communities nu 12.965 leden (2022: 10.789). Er werden bijna 2.000 berichten geplaatst waarop ruim 5.200 reacties volgden. Het aantal berichten met een reactie ligt daarmee op 66%, wat hoger is dan in 2022 (59%). Communities zijn een goed kanaal om kennis en wetenswaardigheden per interessegebied gericht uit te wisselen.

Aedes in de media

In 2023 publiceerden landelijke dagbladen 48 artikelen over Aedes (2022: 46). Pieken in berichtgeving over Aedes zijn te zien in juni, november en december. Deze zijn terug te leiden tot de uitzending van Nieuwsuur over de privéverhuur van vastgoed door corporatiebestuurders, onze campagne voor de verkiezingen voor de Tweede Kamer en de publiciteit over de benchmark.

Martin van Rijn verschijnt in 357 berichten (2022: 245), zowel in print, online als op RTV. Online verschenen er daarentegen minder vermelding over Aedes, namelijk 1.360 (2022: 1.425).

Werkaanwonen.nl

Deze site met vacatures bij woningcorporaties werd in 2023 339.559 keer bezocht (2022: 362.021). Per bezoek werden bijna 4 pagina's bekeken (1,4 in 2022). 135 corporaties hebben een of meer advertenties geplaatst. Samen waren dat 1.308 vacatures. Het aantal werkzoekenden dat zich inschreef daalde van 229 in 2022 naar 188 in 2023.

De cijfers komen overeen met het landelijke beeld. De krapte op de arbeidsmarkt neemt iets af. Over meerdere jaren bekeken blijkt dat vooral 2021 en 2022 opvallend hoog scoren qua aantal vacatures. We zien dat de campagnes op online mediakanalen waarin we wijzen op woningcorporaties als aantrekkelijke en maatschappelijke werkgevers succesvol zijn en geïnteresseerden naar de site lokken. Het aantal uitgaande kliks op de vacatures (daadwerkelijke sollicitaties) steeg naar 1.916 (1.380 in 2022). Ook dit duidt op een iets minder gespannen arbeidsmarkt.

Jaarrekening 2023

1. Grondslagen van waardering

Activiteiten

De activiteiten van Aedes vereniging van woningcorporaties bestaan voornamelijk uit het behartigen van de belangen van de leden, het organiseren van gemeenschappelijkheid en ontwikkeling in de bedrijfstak en het bieden van service aan leden en geassocieerden. Aedes is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, statutair gevestigd in Den Haag, Koningin Julianaplein 10, 2595 AA, KvK 40478218.

Informatieverschaffing over continuïteit

In 2023 waren er oorlogen in Oekraïne en het Midden-Oosten. In Nederland is het kabinet gevallen. Voor Aedes heeft dit in 2023 geen grote financiële gevolgen gehad, omdat dit geen impact heeft gehad op contributie-inning. Ook had het nagenoeg geen impact op de kosten. Voor de toekomst verwachten wij dat de inkomsten uit contributie niet onder druk komen te staan. Aedes heeft een grote financiële reserve, die is belegd in obligaties, aandelen en vastgoed. Ook het meerjarenperspectief is gezond. Derhalve is de jaarrekening opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Algemene grondslagen voor opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in euro's, volgens de bepalingen van Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 'Organisaties zonder winststreven' en heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders vermeld, waarderen we de activa en passiva volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten rekenen we toe aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. We houden rekening met verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar als die voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het management van Aedes zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Immateriële en materiële vaste activa

De immateriële en materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschaffingswaarde, verminderd met lineair berekende afschrijvingen, gebaseerd op de economische levensduur.

Financiële vaste activa

Effecten

De onder effecten opgenomen obligaties en aandelen waarderen we tegen de actuele waarde, namelijk de beurswaarde per balansdatum.

Gerealiseerde en ongerealiseerde koersresultaten komen ten gunste of ten laste van de exploitatie.

Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd op nominale waarde, verminderd met een voorziening voor eventuele oninbaarheid en hebben naar verwachting een looptijd van maximaal 1 jaar.

Voorzieningen

Voorziening jubileumverplichtingen

Er is een jubileumvoorziening gevormd voor personeelsleden die 25 en 40 jaar in dienst zijn.

De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijd.

Pensioen

De pensioenregelingen van Aedes financieren we door afdrachten aan pensioenuitvoerders: verzekeringsmaatschappijen en bedrijfstakpensioenfondsen. We waarderen de pensioenverplichtingen volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen op balansdatum bestaan, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. Aanvullende verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Aedes en nemen we in de balans op in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichting komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Er zijn geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een toegezegde pensioenregeling. Voor deze pensioenregeling betaalt Aedes een vastgestelde premie. Behalve de betaling van premies heeft Aedes geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Aedes heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Overige schulden en overlopende passiva

Alle overige schulden hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

Financiële instrumenten

In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa), gekochte leningen en obligaties, overige vorderingen, overige financiële verplichtingen.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's van de positie aan een derde zijn overgedragen.

2. Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat bepalen we als verschil tussen de contributies en de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties enerzijds en de kosten en andere lasten over het jaar anderzijds. Resultaten op transacties en uit vermogensbeheer verantwoorden we in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Kostentoe rekening

De kosten van de activiteiten worden toegerekend op basis van de kosten per kernactiviteit, bestaande uit de directe kosten en out-of-pocket kosten. De kosten van bedrijfsvoering, directe personeelskosten, bestuur en directie zijn afzonderlijk getoond en niet toegerekend aan de activiteiten. Deze kosten zijn wel ondersteunend voor de activiteiten, maar onderhouden daarmee niet altijd een directe relatie.

Contributies

Onder de contributies zijn de aan het verslagjaar toe te rekenen contributiebijdragen verantwoord op basis van de contributieregeling zoals die door het congres is vastgesteld.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden lineair berekend en zijn gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Als de verwachting over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigen, verantwoorden we die als een schattingswijziging.

Resultaat uit beleggingen

Het resultaat uit beleggingen bestaat uit directe opbrengsten uit beleggingen, zoals dividend en rente, en (on)gerealiseerde koersresultaten. De vermogensbeheerlasten worden hierop in mindering gebracht.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de kasstromen uit operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De netto kasstroom bestaat uit de netto mutatie tussen de liquide middelen in vergelijking met het voorgaande verslagjaar.

3. Balans per 31 december 2023

Balans per 31-12-2023 na voorstel resultaatbestemming

(x € 1.000)

Activa	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Aedes.nl	47	133
Vernieuwing communities	51	83
Ontwikkeling CRM	6	28
Financiële Software	14	17
	118	262
Materiële vaste activa		
Vaste bedrijfsmiddelen	187	267
	187	267
Financiële vaste activa		
Effecten	16.760	15.122
	16.760	15.122
Vlottende Activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Debiteuren	132	282
Overige vorderingen	152	119
Overlopende activa	441	448
	725	849
Liquide middelen		
Kas	0	0
Bank	6.342	6.915
	6.342	6.915
	24.132	23.415

(x € 1.000)

Passiva	31-12-2023	31-12-2022
Eigen Vermogen		
Verenigingsvermogen	20.062	18.184
Fonds Datastandaarden	2.426	3.400
Wettelijke Reserves	118	262
	<u>22.606</u>	<u>21.846</u>
Voorzieningen		
Voorzieningen	35	35
	<u>35</u>	<u>35</u>
Kortlopende schulden		
Crediteuren	368	462
Omzetbelastingen	24	9
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	228	205
Overlopende passiva	871	857
	<u>1.491</u>	<u>1.534</u>
	<u>24.132</u>	<u>23.415</u>

4. Staat van baten en lasten 2023

(x € 1.000)

Baten	Realisatie 2023	Begroot 2023	Verschil 2023	Realisatie 2022
Contributies	13.531	13.608	-77	12.828
Overige inkomsten	381	400	-19	467
Som der baten	13.912	14.008	-96	13.295

Lasten	Realisatie 2023	Begroot 2023	Verschil 2023	Realisatie 2022
Programma's Aedes Agenda	2.644	3.300	656	2.943
Communicatie	804	920	116	801
Datastandaarden	974	700	-274	0
Staf Verenigingszaken	883	947	64	896
Werkorganisatie	9.525	9.966	441	9.236
Som der lasten	14.830	15.833	1.003	13.876

Resultaat	Realisatie 2023	Begroot 2023	Verschil 2023	Realisatie 2022
Som baten en lasten	-918	-1.825	907	-581
Resultaat uit beleggingen	1.678	212	1.466	-3.503
Operationeel Resultaat	760	-1.613	2.373	-4.084

Resultaatbestemming	Realisatie 2023	Begroot 2023	Verschil 2023	Realisatie 2022
Mutatie bestemmingsfonds	-	-	-	-1.000
Mutatie NWR fonds	-	-	-	-395
Mutatie Datastandaarden	-974	-700	-274	-
Mutatie Verenigingsvermogen	1.734	-913	2.647	-2.689
	760	-1.613	2.373	-4.084

5. Kasstroomoverzicht

	(x € 1.000)	
	31-dec-23	31-dec-22
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo exploitatie	760	-4.084
Afschrijvingen	267	353
Mutaties voorzieningen	-0	-0
Mutaties vorderingen en overlopende activa	124	170
Mutaties kortlopende schulden	-43	-135
	1.108	-3.697
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings/desinvesterings in immateriële vaste activa	-0	-96
Mutaties in financiële vaste activa	-1.638	3,483
Investerings/desinvesterings in materiële vaste activa	-43	-51
	1.680	3.336
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
	-	-
Netto Kasstroom		
	-573	-360
Mutatie Liquide Middelen		
Stand liquide middelen 1 januari	6.915	7.275
Stand liquide middelen 31 december	6.342	6.915
Toename liquide middelen	-573	-360

6. Toelichting op de balans per 31 december 2023

ACTIVA

(x € 1000)

Immateriële activa	Aedes.nl	Communi- ties	Ontwikkeling CRM	Financiële Software	Totaal
Boekwaarde aanschaf	258	96	80	28	462
Cumulatieve afschrijvingen	-125	-13	-52	-11	-201
Boekwaarde begin boekjaar	133	83	28	17	262
Investeringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	-86	-32	-22	-3	-143
Desinvesteringen Aanschafwaarde	0	0	0	0	0
Desinvesteringen Afschrijvingen	0	0	0	0	0
Aanschafwaarde	258	96	80	28	462
Cum. Afschrijvingen	-211	-45	-74	-14	-344
Boekwaarde einde boekjaar	47	51	6	14	118
Afschrijvingstermijn in jaren	3	3	3	3	

In 2023 hebben er geen investeringen plaatsgevonden in de Immateriële activa.

Materiële vaste activa	Bouwkundig	Inventaris	ICT	(x € 1000) Totaal
Aanschafwaarde	624	106	63	792
Cum. Afschrijvingen	-429	-84	-12	-525
Boekwaarde begin boekjaar	195	21	51	267
Investeringen	26	-	17	43
Afschrijvingen	-89	-16	-19	-124
Desinvesteringen Aanschafwaarde	0	0	0	0
Desinvesteringen Afschrijvingen	0	0	0	0
Aanschafwaarde	650	106	80	836
Cum. Afschrijvingen	-518	-100	-31	-649
Boekwaarde einde boekjaar	132	6	49	187
Afschrijvingstermijn in jaren	10/3	5	3	

In 2023 is er geïnvesteerd in de vervanging van een aantal laptops. Daarnaast heeft er een kleine bouwkundig verbouwing plaatsgevonden voor de nieuwe afdeling Datastandaarden.

In verband met de verwachte verhuizing van het kantoor in 2025, wordt een deel van de materiële vaste activa versneld afgeschreven. Materiële vaste activa die niet meegenomen worden naar de nieuwe locatie, worden versneld afgeschreven zodat het in 2025 is afgeschreven binnen een termijn van 3 jaar.

Effecten	(x € 1000)	
	31-dec-23	31-dec-22
Liquiditeiten	89	5
Effecten 31/12	16.670	15.117
Boekwaarde einde boekjaar	<u>16.759</u>	<u>15.122</u>
Waarde per 1/1	15.117	18.593
Aankopen	593	1.967
Verkopen	-337	-1.500
Gerealiseerd koersresultaat	-370	-227
Ongerealiseerd koersresultaat	1.667	-3.716
Waarde per 31/12	<u>16.670</u>	<u>15.117</u>

Voor een toelichting zie pagina 32.

Vorderingen en overlopende activa	(x € 1000)	
	31-dec-23	31-dec-22
Debiteuren	132	282
Overige vorderingen en overlopende activa		
Couponrente	152	119
Vooruitbetaalde facturen	432	394
Door te belasten projectkosten	-	-
Nog te ontvangen bedragen	9	53
	<u>593</u>	<u>567</u>

Het debiteurensaldo van € 132.176 bestaat voor € 98.450 uit nog te ontvangen advertentie-inkomsten van Aedes-Magazine en Werk aan Wonen, voor € 22.355 aan nog te ontvangen bijdragen van Nestas communicatie die een bijdrage levert voor de Huurkrant 2023, en voor € 11.371 aan doorbelaste kosten Governancecode.

Liquide middelen	(x € 1000)	
	31-dec-23	31-dec-22
Kas	0	0
Bank	6.342	6.915
	<u>6.342</u>	<u>6.915</u>

Het saldo dat niet direct nodig is voor operationele werkzaamheden is gestort op een spaarrekening.

PASSIVA

Eigen vermogen	Verenigings- vermogen	Wettelijke reserves	Fonds Datastan- daarden	(x € 1.000)
				Totaal
Balans per 1 januari 2023	18.184	262	3.400	21.846
Mutatie wettelijk reserves	144	-144	-	-
Mutatie vermogen	1.734	-	-974	760
Balans per 31 december 2023	20.062	118	2.426	22.606

Wettelijke reserve

De wettelijke reserve immateriële vaste activa (IVA) staat tegenover de geactiveerde investeringen. Het aanhouden van de wettelijke reserve vloeit voort uit Artikel 365 lid 2 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek om zekerheden in te bouwen voor de crediteuren. De wettelijke reserve bouwt af in lijn met de mutatie van de immateriële vaste activa.

Fonds Datastandaarden

Het ledencongres heeft in 2022 een bedrag beschikbaar gesteld van € 3,4 miljoen voor projecten die ten goede komen aan datastandaardisatie. Vanuit dit fonds is in 2023 voor € 1,0 miljoen besteed aan Datastandaarden.

Voorziening

Jubileumuitkering	(x € 1.000)	
	31-dec-23	31-dec-22
Stand per 1 januari	35	36
Bij: dotaties	0	0
Af: onttrekkingen	0	0
Stand per 31 december	35	35

De voorziening jubileumuitkeringen is gebaseerd op een blijfkans voor 25 jaar en 40 jaar jubileum. De voorziening is gewaardeerd tegen een contante waarde op basis van 0,3% disconteringsvoet.

Kortlopende schulden	(x € 1.000)	
	31-dec-23	31-dec-22
Crediteuren	368	462
Belastingen en Sociale verzekeringen		
Loonheffing	134	142
Sociale lasten	94	63
Omzetbelasting	24	9
	252	214
Overlopende passiva		
Reservering vakantiegeld en -dagen	560	509
Nog te betalen kosten	120	95
Vooruit ontvangen bedragen	0	165
Nog af te dragen pensioenen	191	88
	871	857
	1.491	1.534

De post crediteuren is verminderd ten opzichte van 2022. Dit komt met name door snelheid van het verwerken van de facturen en goedkeuringsproces.

De post omzetbelasting is hoger dan vorig jaar omdat er eind 2023 veel door te belasten kosten waren die zorgden voor een relatief hoge post af te dragen BTW.

In het afgelopen jaar zien we een toename in de niet-opgenomen vakantiedagen. Dit komt omdat de meeste medewerkers meer verlofuren toegekend hebben gekregen dan is besteed en/of verkocht. De reservering Vakantiegeld/dagen komt uit op € 560.000.

De post nog te betalen kosten € 216.000 bestaan uit de overlopende kosten die in 2024 pas gefactureerd zullen gaan worden. Deze kosten zijn ten laste van projecten uit 2023 geboekt, omdat de werkzaamheden ook in 2023 zijn uitgevoerd.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huur

De vereniging is een huurverplichting aangegaan tot 1 januari 2025 voor het kantoorpand en parkeerplaatsen van Aedes in Den Haag. De normale jaarlijkse totale huursom van 2024 bedraagt € 614.425 inclusief servicekosten en inclusief BTW. Jaarlijks wordt de huursom geïndexeerd.

Horeca- en catering voorziening

De vereniging is een verplichting aangegaan tot 1 januari 2025 voor de exploitatie van de horeca- en cateringvoorziening in het kantoorpand van Aedes in Den Haag. De normale jaarlijkse totale verplichting van bedraagt € 138.788 inclusief BTW. Jaarlijks wordt dit geïndexeerd.

Leaseverplichtingen

De vereniging is leaseverplichtingen aangegaan voor 9 auto's.

De leaseverplichtingen vervallen als volgt (bedragen x € 1.000):

	31-dec-23	31-dec-22
Binnen 1 jaar	75	148
Binnen 1 tot 5 jaar	16	49
Na 5 jaar	-	-
	91	196

Bankfaciliteiten

Aedes vereniging van woningcorporaties heeft per 31 december 2023 een bankgarantie voor huur afgegeven van € 143.816.

Printers

De vereniging is een verplichting aangegaan tot 1 april 2024 voor de huur (inclusief het gebruik en onderhoud) van printers in het kantoorpand van Aedes in Den Haag. De normale jaarlijkse totale verplichting bedraagt € 63.326 inclusief BTW.

Beleidsdekkingsgraad pensioenfondsen

De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie en beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. De risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. Eind december 2023 was de beleidsdekkingsgraad bij SPW 131,5% en hiermee hoger dan de door de DNB vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,8%.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

7. Toelichting op de staat van baten en lasten 2023

BATEN

Contributies

De contributie is iets lager (€ 0,08 miljoen) dan begroot. Dit komt met name door een fusie die pas na het opstellen van de begroting bekend is geworden. De contributie van één grote corporatie is namelijk lager dan de contributie van de twee aparte kleinere corporaties. Daarnaast is er een onjuistheid geconstateerd met de dvi-data die bepalend is voor de contributiehoogte van leden. Het rechtzetten hiervan heeft geleid tot een lagere contributie bij een aantal corporaties. De contributiekorting in 2023 is toegepast conform de begroting. Dit gaat om een korting van € 0,3 miljoen. De contributie is door alle leden betaald in de eerste maanden van het jaar.

Overige inkomsten

De overige inkomsten in 2023 zijn € 0,38 miljoen. Dit is lager dan begroot. Dit komt met name door minder advertentie-inkomsten via Aedes-Magazine en op de website Werk aan Wonen.

LASTEN

Werkorganisatie	Realisatie	Begroot	Vershil	(x 1000) Realisatie
	2023	2023	2023	2022
<i>Personeelskosten</i>				
bruto loonsom	4.901	5.092	191	4.870
Sociale lasten	719	862	143	674
pensioen	688	712	24	687
uitzend en inleen	776	797	21	606
overige personeel	189	176	-13	133
Totaal personeel	7.273	7.639	366	6.969
<i>Huisvesting</i>	761	771	10	682
<i>Algemeen</i>	1.491	1.556	65	1.584
	9.525	9.966	441	9.236

Voor de werkorganisatie is in 2023 € 9,53 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,44 miljoen lager dan begroot. In onderstaande alinea's is een nadere toelichting opgenomen.

Personeelskosten

De werkorganisatie bestond eind 2023 uit 70,7 fte, waarbij er aanvullend voor 6 fte openstaande vacatures waren. Eind 2022 was de formatie 66,9 fte, waarbij er aanvullend een openstaande vacature was van 3,9 fte. Gedurende het jaar was er sprake van veel openstaande vacatures waardoor de personeelskosten (bruto loonsom en sociale lasten) lager zijn uitgevallen dan begroot. In aanvulling hierop zijn de sociale lasten lager dan begroot door het doorbelasten van ondersteunende medewerkers aan de afdeling datastandaarden (zie toelichting bij 'Datastandaarden'). De doorbelasting valt ten gunste van deze post. Doordat de kosten voor datastandaarden hoger zijn dan begroot, vallen

de kosten lager uit op deze post.

De externe personeelskosten (uitzend en inleen) zijn lager uitgevallen dan begroot, maar hoger dan voorgaande jaren doordat er langdurige vervanging nodig is geweest vanwege uitval door ziekte, zwangerschap en openstaande vacatures.

De overige personeelskosten zijn hoger dan begroot. Dit komt met name doordat de reiskosten voor woon-werkverkeer hoger zijn uitgevallen dan begroot omdat er meer op kantoor wordt gewerkt.

Huisvesting

De kosten van de huisvesting komen hoger uit dan begroot doordat de huurverhoging en afrekening servicekosten te laag waren ingeschat. In aanvulling hierop zijn de kosten lager dan begroot door het doorbelasten aan de afdeling datastandaarden (zie toelichting bij 'Datastandaarden'). Doordat de kosten voor datastandaarden hoger zijn dan begroot, vallen de kosten lager uit op deze post.

Het huidige huurcontract van het kantoorpand loopt tot 1 januari 2025, met de mogelijkheid voor Aedes om een jaar te verlengen. De verhuurder heeft aangegeven voornemens te zijn het kantoorpand te willen renoveren vanaf begin 2026. Tot op heden is er nog geen definitieve besluitvorming over de renovatie, maar wij richten ons op een verhuizing in de eerste helft of zomer van 2025. Dit kan betekenen dat een deel van de investeringen die betrekking hebben op het gebouw, sneller moet worden afgeschreven dan eerder voorzien.

Algemene bedrijfslasten

Onder de algemene bedrijfslasten vallen onder andere ICT-kosten, wervingskosten en opleidingskosten. De kosten zijn lager dan begroot door het doorbelasten aan de afdeling datastandaarden (zie toelichting bij 'Datastandaarden'). Doordat de kosten voor datastandaarden hoger zijn dan begroot, vallen de kosten lager uit op deze post..

Staf Verenigingszaken	Realisatie	Begroot	Verschil	(x € 1.000)
	2023	2023	2023	Realisatie
				2022
Bestuurskosten	498	545	47	501
Kosten vereniging	352	350	-2	358
Commissie Governance code	33	52	19	38
	883	947	64	896

Voor Staf en verenigingszaken is in 2023 voor € 0,88 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,06 miljoen lager dan begroot. Dit komt onder andere doordat het Aedes-bestuur gedurende het jaar niet altijd compleet is geweest door een aantal mutaties, waardoor de kosten hiervoor lager uitvielen.

Communicatie	(x € 1.000)			
	Realisatie	Begroot	Vershil	Realisatie
	2023	2023	2023	2022
Aedes-Magazine	177	209	32	156
Aedes Online	325	350	25	350
Monitoring	160	162	2	150
Profilering	141	198	57	145
	803	920	116	801

Voor Communicatie waren de kosten in 2023 € 0,80 miljoen. Dit is lager dan begroot. Dit komt met name doordat een aantal kosten lager uitvielen dan begroot. Dit komt met name door lagere afschrijvingskosten in 2023. Daarnaast zijn er minder kosten gemaakt aan werkbezoeken en promoties. In aanvulling hierop zijn de kosten lager dan begroot als gevolg van het doorbelasten aan de afdeling datastandaarden (zie toelichting bij 'Datastandaarden'). Doordat de kosten voor datastandaarden hoger zijn dan begroot, vallen de kosten lager uit op deze post.

Datastandaarden	(x € 1.000)			
	Realisatie	Begroot	Vershil	Realisatie
	2023	2023	2023	2022
Diensten werkorganisatie	184	155	-29	-
Personeelskosten	521	414	-107	-
Programmakosten	269	131	-138	-
	974	700	-274	-

Het ledencongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op datastandaarden. De financiering hiervan vindt voor de jaren 2023-2025 plaats vanuit het vermogen (totaal € 3,4 miljoen), hieruit is een 'fonds Datastandaarden' gecreëerd. Bij opstellen van de begroting is ingeschat dat er in 2023 voor € 0,7 nodig was voor datastandaarden. Nadat eind 2023 de afdeling datastandaarden is gevormd is een beter inzicht gekomen in de benodigde werkzaamheden. Op basis hiervan is, in overleg met de audit-cie, besloten extra middelen aan te wenden vanuit het fonds in 2023. Uiteindelijk is in 2023 voor € 0,27 miljoen aan hogere kosten gemaakt dan begroot.

De programmakosten voor Datastandaarden worden direct geboekt op deze post. Dit geldt ook voor de directe personeelskosten. Dit is anders dan bij de andere programma's, waar deze kosten vallen onder de personeelskosten. Daarnaast boeken we een deel van de ondersteunde kostenposten (zoals ondersteunend personeel, huisvesting, communicatie) door aan Datastandaarden. We benaderen datastandaarden alsof het een zelfstandige organisatie is met eigen financiën.

Aedes-agenda²	Realisatie	Begroot	Vershil	(x € 1.000) Realisatie
	2023	2023	2023	2022
Betaalbaarheid	448	628	180	503
Beschikbaarheid	518	671	153	621
Duurzaamheid	517	670	153	437
Leefbaarheid	439	528	89	436
Randvoorwaarden	722	803	81	945
	2.644	3.300	656	2.943

In 2023 is in totaal € 2,64 miljoen aan kosten gemaakt voor de Aedes-agenda. Dit is € 0,66 miljoen lager dan begroting. Dit komt doordat binnen de Aedes-agenda op alle thema's minder kosten zijn gemaakt dan begroot (zie tabel). Een toelichting is opgenomen in onderstaande alinea's. Elk thema is verder uitgewerkt in een aantal programma's. Een toelichting op programma's is opgenomen in bijlage B.

1. Huren die bewoners kunnen betalen

Voor het thema Huren die bewoners kunnen betalen is in 2023 € 0,45 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,18 miljoen lager dan begroot. Dit komt met name doordat er minder geld is uitgegeven aan het Landelijk Platform Woonruimteverdeelsysteem.

2. Overal voldoende en passende sociale huurwoningen

Voor het thema Overal voldoende en passende sociale huurwoningen is in 2023 € 0,52 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,15 miljoen lager dan begroot. Dit komt met name doordat er minder geld is uitgegeven aan de lobby Ruimtelijke Ordeningen en Van NPA naar woondeals.

3. Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders

Voor het thema Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders is in 2023 € 0,52 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,15 miljoen lager dan begroot. Dit komt met name doordat er minder geld is uitgegeven aan de European Green Deal.

4. Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen

Voor het thema Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen is in 2023 € 0,44 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,09 miljoen lager dan begroot. Dit komt met name doordat er minder geld is uitgegeven aan Netwerk Wonen en zorg en Videorapportage resultaten in de wijk.

5. Goede randvoorwaarden, voldoende geld en gezonde bedrijfsvoering

Voor het thema Goede randvoorwaarden, voldoende geld en gezonde bedrijfsvoering is in 2023 € 0,72 miljoen aan kosten gemaakt. Dit is € 0,08 miljoen minder dan begroot. Dit komt met name doordat er veel minder kosten waren op het programma Arbeidsmarktcampagne.

² De gebruikte namen in de tabel staan voor de volgende thema's in de Aedes-agenda:

- *Betaalbaarheid: Huren die bewoners kunnen betalen.*
- *Beschikbaarheid: Overal voldoende en passende sociale huurwoningen.*
- *Duurzaamheid: Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders.*
- *Leefbaarheid: Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen.*
- *Randvoorwaarden: Goede randvoorwaarden, voldoende geld en gezonde bedrijfsvoering.*

RESULTAAT

(x € 1.000)

	Realisatie	Begroot	Verschil	Realisatie
	2023	2023	2023	2022
Som baten en lasten	-918	-1.825	907	-581
Resultaat uit beleggingen	1.678	212	1.466	-3.503
Operationeel Resultaat	760	-1.613	2.373	-4.084

Operationeel resultaat

In 2023 komt het operationele resultaat uit op € 0,76 miljoen positief. Dit is € 2,47 miljoen positiever dan in de begroting was opgenomen. De toelichting hierop is in voorgaande paragrafen opgenomen.

Resultaat uit beleggingen

Het behaalde rendement uit beleggingen in 2023 was € 1,68 miljoen positief. Dit komt door het positieve sentiment op de beurzen en het hogere renteniveau. Het resultaat uit beleggingen is opgebouwd uit:

- Directe opbrengsten uit beleggingen (€ 304.748)
- Opgelopen rente (€ 68.801)
- Gerealiseerde (€ -369.972) en niet-gerealiseerde koersresultaten (€ 1.666.947)

Dit maakt dat het totale rendement uit beleggingen uit komt op € 1,68 miljoen positief. In de begroting was uitgegaan van een klein positief resultaat.

Voorstel resultaatbestemming

(x € 1.000)

	Realisatie	Begroot	Verschil	Realisatie
	2023	2023	2023	2022
Mutatie bestemmingsfonds	-	-	-	-1.000
Mutatie NWR fonds	-	-	-	-395
Mutatie Datastandaarden	-974	-700	-274	-
Mutatie Verenigingsvermogen	1.734	-913	2.647	-2.689
Operationeel resultaat	760	-1.613	2.373	-4.084

Het positieve operationele resultaat van 2023 is € 0,76 miljoen. Het voorstel aan het congres is om van dit resultaat, € 0,97 miljoen ten laste te brengen van het Fonds Datastandaarden. Dit sluit aan bij gemaakte afspraken over de benutting van dit fonds. Hierdoor blijft er een positief resultaat over van € 1,73 miljoen, dat we toevoeging aan het vrij besteedbare verenigingsvermogen.

8. Bezoldiging bestuur en directie

Remuneratie bestuursleden (behalve voorzitter)

De remuneratie die de bestuursleden voor hun inzet ontvangen wordt uitbetaald aan de corporatie waar zij in dienst zijn. Alle bestuursleden zijn directeur-bestuurder van een van de aangesloten corporaties. Tussen de bestuursleden en Aedes is geen arbeidsovereenkomst gesloten. Voor de inzet als bestuurslid wordt een vergoeding toegekend van een dagdeel per week te weten € 456,54 (incl. BTW) per dagdeel. Deze vergoeding is bepaald door een terugrekening van het gemiddelde salaris van bestuurders in de branche. Naast deze vergoeding bestaat geen mogelijkheid tot declaratie van kosten.

Beloning algemeen bestuur

In onderstaande tabel zijn de vergoedingen (bedragen incl. BTW) opgenomen voor het algemeen bestuur van Aedes in 2023. De verschillen in uitgekeerde vergoedingen hebben te maken met de zittingsduur in 2023.

Bestuurslid	Woningcorporatie	Vergoeding 2023
De heer M. Acharki	Rochdale	€ 23.739,76
De heer E. de Ceuster	Woongoed	€ 7.761,08
Mevrouw A.J. van de Ven	Alwel	€ 21.913,63
De heer P. Hobbelen	Thuisvester	€ 12.782,95
Mevrouw M. Kool	Salland Wonen	€ 23.739,76
De heer G. Peeters	Wonen Limburg	€ 23.739,76
Mevrouw J. Hofman	Woonbedrijf Ieder1	€ 21.913,63
De heer R. Sitton	Woonbron Rotterdam	€ 23.739,76
Mevrouw B. Buma	Woonservice	€ 2.282,67
Mevrouw E. Borstlap	Woonborg	€ 2.282,67
De heer H.P. Kip	Woonin	€ 23.739,76
De heer J. Olde Olthof	Reggewoon	€ 21.913,63
De heer B. Halm	Hof Wonen	€ 23.739,76
Mevrouw C. Droste	Elkien	€ 23.739,76

Beloning voorzitter

Martin van Rijn is op 1 september 2020 als Aedes voorzitter gestart. Met hem is een arbeidsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd, te weten voor de duur van de benoemingsperiode van 4 jaar. In zijn arbeidsovereenkomst is vastgelegd dat bij tussentijdse beëindiging geen sprake zal zijn van enige beëindigingsvergoeding. De functie van voorzitter van Aedes valt formeel niet onder de Wet Normering Topinkomens, toch conformeerde de heer Van Rijn zich aan de voor de branche geldende beloningsnormen.

Zijn arbeidsovereenkomst is gebaseerd op een inzet van gemiddeld 32 uur per week, waarbij hij, in voorkomende gevallen, 7 dagen per week voor zijn functie beschikbaar is. De heer Van Rijn beschikt over een leaseauto met een fiscale waarde van € 79.840.

Naam	Salaris 2023 incl. vakantietoeslag	Pensioenpremie werkgeversaandeel	Onkosten- vergoeding
Martin van Rijn	€ 153.719,34	€ 21.241,26	-

Beloning directie

De remuneratiecommissie beoordeelt de algemeen directeur en stelt in opdracht van het bestuur de remuneratie vast. Bij het aantreden van de huidige directeur, Jeroen Pepers, is in 2016 in de arbeidsovereenkomst op basis van een fulltime dienstverband een vast salaris overeengekomen. Er is geen sprake van een bonus. Vanaf 2016 beoordeelt de remuneratiecommissie, in overleg met het algemeen bestuur, jaarlijks het functioneren van de directeur. In 2020 is besloten vanwege goed functioneren om een nieuw contract met hem af te sluiten. De heer Pepers beschikte over een leaseauto met een fiscale waarde van € 47.764. In 2023 heeft de heer Pepers zijn fulltime dienstverband beëindigd. De heer Willem de Vreeze is aangetreden als de huidige directeur. De heer de Vreeze beschikte over een leaseauto met een fiscale waarde van € 44.045.

Naam	Jaarsalaris 2023 incl. vakantietoeslag	Pensioenpremie Werkgeversaandeel	Onkostenvergoeding (internet vergoeding)
Jeroen Pepers	€ 59.104,95	€ 7.085,53	€ 160,-
Willem de Vreeze	€ 85.904,96	€ 12.372,96	€ 280,-

Den Haag, 28 mei 2024

Martin van Rijn
voorzitter



Henk Peter Kip
vicevoorzitter



Marijke Kool
lid



Esther Borstlap
lid



Bert Halm
lid



Mohamed Acharki
lid



Pierre Hobbelen
lid



Ger Peeters
lid



Bothilde Buma
lid



Chantal Droste
lid



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het algemeen bestuur van Aedes vereniging van woningcorporaties

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Aedes vereniging van woningcorporaties te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Aedes vereniging van woningcorporaties op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 640 Organisaties zonder winststreven (RJ 640).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de staat van baten en lasten over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Aedes vereniging van woningcorporaties 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.

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:

- ▶ Verslag van het bestuur over 2023;
- ▶ Verantwoording governance 2023;

- ▶ Algemene toelichting;
- ▶ Toelichting activiteiten 2023;
- ▶ Bezoldiging bestuur en directie;
- ▶ Samenstelling commissies in 2023;
- ▶ Nadere toelichting programma's in 2023.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van RJ 640 is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole 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 en de overige gegevens in overeenstemming met RJ 640.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de auditcommissie voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 640 (RJ 640). 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 vereniging 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 vereniging te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vereniging haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De auditcommissie is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vereniging.

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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Den Haag, 13 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.W.A. van Nuland', is written over a light blue rectangular background.

N.W.A van Nuland RA

Bijlage A. Samenstelling commissies in 2023

1. Door het Congres ingestelde verenigingscommissies

Commissie van Beroep

- Dhr. M.A. de Booij, De Leeuw van Putten, Spijkenisse
- Mw. W. Van Erp Taalman Kip, SWZ, Zwolle
- Dhr. J. Huibers, Rentree, Deventer
- Mw. B.R.E. Mossinkoff (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Kandidaatstellingscommissie

- Mw. Y. Winkelhorst, IJsseldal Wonen, Twello
- Dhr. T. van Dalen, Kleurrijk Wonen, Tiel
- Dhr. C. Tip, Intermaris, Hoorn, vanaf 23 nov 2023
- Mw. C.F. van Dreven, Haag Wonen, Den Haag, tot 23 nov 2023
- Mw. P. van der Wier – de Bouwvereniging, Harlingen (plv. lid)
- Dhr. A. Jongstra, Ons huis, Apeldoorn, vanaf 15 juni 2023 (plv. lid)
- Mw. B.R.E. Mossinkoff (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

2. Door het bestuur ingestelde adviescommissies

Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties

- Dhr. J.M.H.M. van Vucht, Area, Uden
- Dhr. R. van den Boom, Woonkwartier, Zevenbergen
- Dhr. D. Visser, Woonstichting SSW, Bilthoven
- Dhr. R. Sitton, Woonbron, Rotterdam (voorzitter)
- Mw. C. Beumer, Woningstichting Sint Joseph, Almelo
- Dhr. R. Wiersema, Thius, Tiel
- Dhr. W.J. van Lokven, Mooiland, Grave
- Dhr. S. Burgmeijer, Clink diensten, Rotterdam
- Mw. E. Penders, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Mw. C.M. Jongerius (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties
- Dhr. E. Steinmeier, Aedes vereniging van woningcorporaties

Bestuursadviescommissie Onderscheidingen Aedes

- Dhr. P. Bevers, Beveland Wonen, Goes
- Mw. L. Marchesini, Tablis Wonen, Sliedrecht
- Mw. A.A.C. Bouckaert, Woonconcept, Meppel
- Mw. B.R.E. Mossinkoff (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Remuneratiecommissie

- Mw. J. Hofman MBA, ieder1, Deventer, tot 23 nov 2023
- Dhr. B. Halm, Hofwonen, Den Haag (voorzitter)
- Dhr. M. Acharki, Rochdale, Amsterdam
- Mw. B.R.E. Mossinkoff (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Auditcommissie

- Dhr. H.P. Kip, Woonin, Utrecht
- Mw. J. Hofman MBA, ieder1, Deventer, tot 23 nov 2023
- Mw. A.J. van de Ven, Alwel, Roosendaal, tot 23 nov 2023
- Mw. B.R.E. Mossinkoff (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

3. Door het bestuur ingestelde onafhankelijke commissies

Commissie Governancecode:

- Dhr. mr. dr. E. Helder, lid afdeling Advisering van de Raad van State (voorzitter)
- Dhr. mr. dr. J.Ph. Broekhuizen, advocaat-partner bij Kennedy Van der Laan (vicevoorzitter)
- Mw. drs. I.R. Vunderink, senior managing consultant Berenschot
- Mw. mr. D.H.R.M. Rethmeier-Marres, oud-advocaat (plaatsvervangend lid)
- Mw. mr. J. Broese van Groenou (ambtelijk secretaris)

Bijlage B. Nadere toelichting programma's 2023

Financiële resultaten per programma

In onderstaande tabel is per programma opgenomen aan welk thema van de Aedes-agenda dit bijdraagt. Daarnaast is opgenomen wat de begroting was (bovenste getal), de uiteindelijke realisatie (middelste getal) en het eventuele verschil (onderste getal). Alle getallen zijn in duizenden euro's.

Programma	Thema's Aedes Agenda					Totaal
	Betaalbaarheid*	Beschikbaarheid*	Duurzaamheid*	Leefbaarheid*	Randvoorwaarden*	
Betaalbaarheid	225.000 <u>97.312</u> 127.688					225.000 <u>97.312</u> 127.688
Beschikbaarheid		187.500 <u>96.939</u> 90.561				187.500 <u>96.939</u> 90.561
Verduurzaming			186.000 <u>95.912</u> 90.088			186.000 <u>95.912</u> 90.088
Leefbaarheid en zorg				125.000 <u>88.619</u> 36.381		125.000 <u>88.619</u> 36.381
Financiering					184.000 <u>272.134</u> -88.134	184.000 <u>272.134</u> -88.134
Werkgeverschap					216.500 <u>98.533</u> 117.967	216.500 <u>98.533</u> 117.967
Onderhoud en verbetering	32.400 <u>28.114</u> 4.286	32.400 <u>28.114</u> 4.286	32.400 <u>28.114</u> 4.286	32.400 <u>28.114</u> 4.286	32.400 <u>28.114</u> 4.286	162.000 <u>140.571</u> 21.429
Benchmark, datacentrum & KIV	301.000 <u>278.326</u> 22.674	301.000 <u>278.326</u> 22.674	301.000 <u>278.326</u> 22.674	301.000 <u>278.326</u> 22.674	301.000 <u>278.326</u> 22.674	1.505.000 <u>1.391.631</u> 113.369
Beeldvorming	49.000 <u>72.453</u> -23.453	49.000 <u>72.453</u> -23.453	49.000 <u>72.453</u> -23.453	49.000 <u>72.453</u> -23.453	49.000 <u>72.453</u> -23.453	245.000 <u>362.264</u> -117.264
Onvoorzien**	52.800 <u>0</u> 52.800	52.800 <u>0</u> 52.800	52.800 <u>0</u> 52.800	52.800 <u>0</u> 52.800	52.800 <u>0</u> 52.800	264.000 <u>0</u> 264.000
Totaal	660.200 <u>476.205</u> 183.995	622.700 <u>475.832</u> 146.868	621.200 <u>474.805</u> 146.395	560.200 <u>467.512</u> 92.688	835.700 <u>749.560</u> 86.140	3.300.000 <u>2.643.915</u> 656.085

De gebruikte namen in de tabel staan voor de volgende thema's in de Aedes-agenda:

- *Betaalbaarheid: Huren die bewoners kunnen betalen.*
- *Beschikbaarheid: Overal voldoende en passende sociale huurwoningen.*
- *Duurzaamheid: Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders.*
- *Leefbaarheid: Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen.*
- *Randvoorwaarden: Goede randvoorwaarden, voldoende geld en gezonde bedrijfsvoering.*

**Er zijn in 2023 onvoorziene gebeurtenissen geweest die tot extra activiteiten en kosten hebben geleid. De nieuwe activiteiten zijn toebedeeld aan de verschillende programma's (zie bijlage B). De benodigde kosten zijn gefinancierd uit meevallers elders binnen de programma's, waardoor er geen beroep is gedaan op de pot Onvoorzien.

Inhoudelijke resultaten per programma

Per programma is per project een toelichting opgenomen over de resultaten in 2023.

Programma Betaalbaarheid

Project	Toelichting resultaten project 2023
Doorontwikkelen systeem van Landelijke Woonruimteverdeling	Het verenigingscongres heeft in 2023 tegen de verdere doorontwikkeling van een landelijk Woonruimteverdeelsysteem gestemd. Daarom is dit project gestopt. Wel wordt nog gewerkt aan een Landelijke Monitor Woonruimteverdeling.
Lobby op een goed alternatief voor de Huurtoeslag	Het voorstel voor de normhuren is ingetrokken. Op dat punt hebben we – samen met andere partijen zoals de Woonbond en VNG – een succesvolle lobby kunnen voeren. Het is nu wachten op de plannen van een nieuw kabinet.
Lobby op een toekomstbestendig en dwingend WWS	In het kader van de Wet Betaalbare Huur wordt ook het WWS aangepast. Dit wordt gemoderniseerd en dwingend gemaakt. Hoewel de wet nog door de Tweede en Eerste Kamer moet worden aangenomen, zijn we grotendeels tevreden over de punten die nu zijn opgenomen in het nieuwe WWS.
Lobby op een werkbare implementatie Nationale Prestatieafspraken	De meeste afspraken zijn op een goede en werkbare manier in wet- en regelgeving geland. Daar waar er problemen dreigden is dat opgepakt. De lobby om de passend toewijzengrenzen te differentiëren naar energieprestatie loopt echter nog. Ook wordt nog gewerkt aan een nieuwe Vergoedingentabel.
Kennisprogramma en lobby op Armoedevraagstukken	De aandacht voor de inkomenspositie en bestaanszekerheid van lage inkomens is groter dan ooit. Hieraan heeft ook Aedes een bijdrage kunnen leveren, al blijft die aandacht ook in 2024 nodig. Met de bijeenkomst op 7 december over de rol van corporaties bij Armoede en Schulden, hebben we ook naar onze eigen rol gekeken.
Lobby regulering middenhuur	De Wet Betaalbare Huur is in 2023 tot stand gekomen. Aedes is grotendeels blij met de wet. De wet is ter advisering bij de Raad van State geweest en wordt begin 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd.
Kennisdeling doorstroommogelijkheden	Om corporaties te helpen goede maatregelen te nemen om doorstroom te bevorderen, is een Gereedschapskist gepresenteerd. Ook was er een webinar. Hiermee hebben we de aandacht voor dit thema vergroot.
Burgerberaad wonen	Gedurende het jaar kwam er een verzoek voor een bijdrage van Aedes aan het Burgerberaad Zaanstad. We hebben hieraan een inhoudelijke en financiële bijdrage geleverd.

Programma Beschikbaarheid

Project	Toelichting resultaten project 2023
Bouwstroom & conceptueel bouwen doorontwikkelen	Bouwstromen hebben zich veelal zelfstandig doorontwikkeld. De evaluatie van de bouwstromen is in 2024 gereed. Conceptueel bouwen wordt vanuit het project flexwonen en vanuit de lobby verder gestimuleerd. Op gebied van optoppen zijn er regelmatige kennissessies geweest.
Ondersteunen corporaties in meer nieuwbouw leveren	Er is gewerkt aan een sociaal statuut bij sloop/nieuwbouw samen met de Woonbond. Op Flora & Fauna zijn stappen gezet met het Soortenmanagement Plan. We namen deel aan het Kennisprogramma Stedelijke Transformatie.
Technische en andere bouwregelgeving zo simpel mogelijk	Vanuit verschillende overlegstructuren benadrukken we de betaalbaarheid en werkbaarheid van nieuwe regelgeving. We lobbyen hard om de lokale koppen op landelijke regelgeving te voorkomen.
Conditie nieuwbouw verbeteren: meer grond / locaties	Voor het verbeteren van de kennis en kunde in gebiedsontwikkeling van corporaties, hebben we verschillende producten in de steigers staan. Met Ontwikkelaars zijn gesprekken gestart om langjarige samenwerkingen te stimuleren. Onderzoek naar sociale grondprijs is gestart. Lobby daarop heeft oa geresulteerd in een aangenomen onderzoeksmotie in de Tweede Kamer.
Lobby om proces nieuwbouw te versnellen	We hebben deelgenomen aan de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties die rapporten en handreikingen heeft opgeleverd, naast concrete interventies om woningbouwprojecten vlot te trekken. Daarnaast lobbyen we actief op versnellen van de nieuwbouw met de Uitvoeringsagenda Wonen die we in het kader van de formatie van een nieuw kabinet, samen met andere uitvoeringspartijen opstellen.
Inzet op flexwonen	We hebben een gezamenlijk inkooptraject georganiseerd voor het inkopen van flexwoningen. We hebben corporaties bij die inkoop ondersteund. Daarnaast hebben we deelgenomen aan de gezamenlijke Taskforce om belemmeringen weg te nemen. Ook hebben we gelobbyd voor een goede garantieregeling, daar is nog wat werk te doen omdat als grondslag niet de stichtingskosten zijn genomen maar de kale prijs van de woning, wat leidt tot een te hoog risico voor corporaties. Als laatste hebben we gelobbyd voor een ruimere stimuleringsregeling flexwoningen.

Programma Verduurzaming

Project	Toelichting resultaten project 2023
Belangenbehartiging verduurzaming nationaal en Europees	Op nationaal niveau hebben we gewerkt aan aanpassing van de labelsystematiek voor kleine woningen, uitwerking en uitvoering van de tijdelijke tegemoetkoming voor blokaansluitingen, publicatie van de EPV 2.0 en voorbereiding SPOR, het opstellen van een position paper op de brede verduurzamingsopgave voor een rondetafelgesprek in de Tweede Kamer en lobbytrajecten voor het instemmings-/initiatiefrecht en subsidies. In het kader van de European Green Deal hebben we gelobbyd voor het voorkomen van labelherziening en normering op individueel woningniveau in de EPBD en het voorkomen dat woningcorporaties (indien zij aanbestedingsplichtig worden) jaarlijks een deel van hun MGW naar BENG moeten renoveren in de EED. In de NRL vormt de gekozen vorm van natuurbescherming van gebieden buiten N2000 gebieden geen bedreiging voor woningbouw.
Versnellen toekomstklaar isoleren (NPA)	De definitie van toekomstklaar is vastgesteld en via de website en een webinar toegelicht. Tot die tijd is prioriteit gegeven aan de EFG-labels. Er is een doorbraakteam van start gegaan dat later is doorgegaan als platform EFG, zonder bestuurlijke betrokkenheid. Het onderzoek naar doelmatige isolatie is geïntegreerd in het bredere onderzoek dat in 2024 input moet geven voor de evaluatie van de NPA.
Versnellen aansluiten op aardgasvrije bron (NPA)	Versnelling ontbreekt nog, maar er zijn gesprekken met BZK en EZK gevoerd over vertraging bij warmtenetten. Er is nog veel te doen voor gemeenten in de energietransitie. Er is goed contact met Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW). Het Acanthus-arrest staat op de agenda bij BZK en EZK en er wordt gewerkt aan een structurele oplossing. Lobby op wetgeving (WGIW, WCW), en nieuwe subsidie (opvolger SAH) loopt. Er is een kennisprogramma via Platform Warmtenetten en Warmtetour opgezet. Voor hybride warmtepompen is samenwerking gezocht met de installatiebranche en is inventarisatie gedaan van de knelpunten die corporaties ervaren.
Inzet sectorontwikkeling op versnelling prestatieafspraken verduurzaming	Het platform EFG heeft voor 4 knelpunten een product ontwikkeld: de menukaart treintjes voor het bundelen van verduurzaming, de wegwijzer data energielabels, de wegwijzer flora en fauna en de toolbox VVE's die begin 2024 wordt gepubliceerd. Verder is de Routekaart als instrument doorontwikkeld om scenario's voor verduurzamingsplannen te vergelijken en een gemeenschappelijke buurtrapportage te maken.
Circulariteit en klimaatadaptatie	Voor het thema circulariteit is een interne klankbordgroep opgezet, komt er naar verwachting een gunstigere Milieu Prestatie Gebouw voor kleinere woningen, is een kennisprogramma ontwikkeld met als doel grip te krijgen op de invloed van de MPG op de bouwkosten en bouwopgaven, is een circulair groeiemodel opgezet met kennispartijen en corporaties samen, hebben we verkennend onderzoek gedaan naar de circulaire business case en is een stoomcursus georganiseerd. Voor klimaatadaptatie is een standpunt bepaald. Samen met Groene Huisvesters zijn bijeenkomsten georganiseerd op het thema circulariteit en klimaatadaptatie.
Inzet wet natuurbescherming	De Wet natuurbescherming is tussentijds opgenomen in het jaarprogramma, omdat dit het meest genoemde knelpunt bij verduurzaming is. We hebben deelgenomen aan de Taskforce Natuurinclusief isoleren en hebben een interne klankbordgroep opgericht. Er is een voor het platform EFG een wegwijzer Flora en Fauna ontwikkeld.

Programma Leefbaarheid en zorg

Project	Toelichting resultaten project 2023
Ondersteunen corporaties bij adequate huisvesting aandachtsgroepen	Het ondersteunen van corporaties bij het omgaan met de nieuwe plannen voor het huisvesten van aandachtsgroepen uit het programma <i>Thuis voor iedereen</i> ging dit jaar langzaam van start. Dat kwam doordat het programma's in de regio's minder snel van start kon gaan dan het Rijk had gepland. Inmiddels zijn de koploperregio's goed van start en hebben we daar regelmatig contact mee. Monitoring van aandachtsgroepen is begonnen onder leiding van de VNG, dit gaat goed. In 2024 willen we met de kennis die we opdoen materialen ontwikkelen om alle regio's te ondersteunen.
Creëren goede randvoorwaarden bij Huisvesting aandachtsgroepen en ouderen	Lobby op de garantieregeling flex is inmiddels afgerond. Na consultatie is ons belangrijkste punt om totale stichtingskosten als uitgangspunt op te nemen niet overgenomen. Hier blijven we op lobbyen bij een nieuw kabinet. In de Wet regie is opgenomen dat iedere gemeente een fair share aandachtsgroepen moet huisvesten én dat ze voldoende corporatiewoningen moeten realiseren. Ook moeten alle gemeenten met voorrang woningen toewijzen aan bepaalde groepen. Wel is dit allemaal minder dwingend opgenomen dan bedoeld. In het

	laatste kwartaal hebben we ons vooral gericht op versnellen huisvesting statushouders en het stimuleren van de lijn <i>van opvang naar huisvesting</i> , waarbij geld voor (crisis)noodopvang wordt bestemd voor huisvesting om zo statushouders versneld te laten uitstromen uit (crisis)noodopvang.
Ondersteunen corporaties bij stimuleren 'prettig ouder worden in de wijk	Lobby op subsidieregeling voor zorggeschikte woningen is inmiddels afgerond. We hebben scherp in de onderhandelingen gezeten waardoor de subsidie uiteindelijk nog aardig is opgeplust. Door capaciteitstekort hebben we niet alles kunnen realiseren op dit thema, zo hebben we niet volgens planning een handreiking kunnen maken voor het proces woonzorgvisies. Die publiceren we in Q1 2024. Wel hebben we het congres <i>Thuis in de wijk</i> mede georganiseerd en hebben we meerdere bijeenkomsten van het Netwerk Wonen en Zorg georganiseerd.
Samen met partners werken aan vergroten leefbaarheid in de wijken	De 10 werkzame principes zijn uitgewerkt, de partners zijn op zoek naar concrete projecten/uitdagingen om deze in de praktijk te brengen. Uiteindelijk was het gereserveerde budget in 2023 niet nodig.
Corporaties ondersteunen bij vergroten van de leefbaarheid in de wijken	Veerkracht-rapport is gepubliceerd en er zijn filmpjes gemaakt om het toe te lichten. We hebben enkele werkzaamheden voor de update van de veerkrachtkaarten naar voren gehaald van 2024 naar 2023. Daarvoor was ruimte in het programmabudget, er was voldoende capaciteit en de data was er al.
Lange systemen argumentenfabriek	Op adviseurs- en bestuurdersniveau waren er meerdere bijeenkomsten over wonen, zorg en pensioen. Inmiddels is dit afgerond, in 2024 komt er mogelijk een vervolg.
Opzetten community participatie	De community is live gegaan.

Programma Onderhoud en verbetering

Project	Toelichting resultaten project 2023
Voorkomen van en eventueel implementatie van (mogelijke) aanbestedingsplicht voor corporaties door inzet op lobby + kennisactiviteiten	Er kwam in 2023 geen nieuws over een mogelijke aanbestedingsplicht. Om die reden staan de resultaten van het programma op 'rood'.
Professionalisering van Assetmanagement /Vastgoedmanagement	In 2023 is dit nieuwe programma gestart met focus op Portefeuillestrategie, Assetmanagement en Property. Speerpunten binnen dit programma zijn (op verzoek van leden) doelstellingen, samenwerking en vastgoeddata. De <i>Leidraad Vastgoedsturing</i> is ontwikkeld na gesprekken met leden en experts. Naast de Leidraad zijn bouwstenen voor vastgoedsturing, een handleiding voor portefeuillestrategie en een KPI's-tool opgeleverd. Een netwerk voor Portefeuille- en Assetmanagement is gestart (90 deelnemers eind december). Daarnaast is een Assetmanagementspel ontwikkeld.
Onderhouden dossier Opdrachtgeverschap & Inkoop	Voor het netwerk opdrachtgeverschap en inkoop zijn diverse netwerkbijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast is een intervisiegroep opgestart. Er is een nieuwe voorzitter gekozen (Peggy van Bavel, Mooiland) en we hebben ondersteuning vanuit een klankbordgroep (6 leden, diverse corporaties). Begin 2023 leverde we een update van verschillende leidraden en tools op.
Bevorderen van resultaatgericht samenwerken tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers tbv de kwaliteit en duurzaamheid van vastgoedonderhoud	De communicatie rondom RGS is in 2023 op stoom gekomen. Er zijn 4 webinars georganiseerd en diverse praktijkverhalen gedeeld. Daarnaast is er gewerkt aan het digitaliseren van de Kwaliteit in Balans-norm en is er een publicatie ontwikkeld over de variantenstudie in één dag. Zowel de deelnemers aan de bestuurlijke leerlijn als die van de expertgroep zijn diverse malen bij elkaar gekomen.
Stimuleren veilige en gezonde woningen met best practices aanpak	Voor dit project zijn meerdere kennissessies georganiseerd (bijv. over de vergewisplicht en brandveiligheid) daarnaast is er een pilot met hygrometers gestart en zijn diverse publicaties geüpdatet. Voor asbest is het afschalingsonderzoek naar borstweringspanelen afgerond en ingeleverd bij het VIP-asbest voor validatie. Het tweede afschalingsonderzoek is begin 2024 klaar. Het gros van de werkzaamheden lag in 2023.
Implementatie TCO 3.0	Diverse workshops voor het implementeren en het belang van de TCO-methodiek met als vertrekpunt levenscycluskosten, onderhoudsbudgetten en de impact van investeringsbeslissingen. Aan de al bestaande toolbox voegde we een implementatieplan toe.

Programma Financiering, stelsel en bedrijfsvoering op de prestaties

Project	Toelichting resultaten project 2023
Reduceren fiscale lastendruk	In 2023 hebben wij de snelle toename van de VPB-last voor woningcorporaties geagendeerd bij de politiek. Verschillende partijen namen afschaffing/reductie van de VPB-plicht voor woningcorporaties op in hun verkiezingsprogramma en er werd een motie aangenomen om de VPB-last van woningcorporaties linksom of rechtsom te compenseren.
Lange termijn financiële continuïteit sociale huur	Verslechterde economische ontwikkelingen noodzaak om de doorrekeningen van de Nationale Prestatie Afspraken te actualiseren. Met deze doorrekeningen agenderen we het onderliggende financiële probleem van woningcorporaties bij de politiek: corporaties hebben geen duurzaam prestatie-model. Aedes is een traject gestart samen met BZK, Aw en WSW om samen een concept uit te werken van een duurzaam prestatie-model plusde doorwerking die dit heeft op de financiële mogelijkheden van corporaties voor de maatschappelijke opgave uit de NPA en verder.
Implementatie Nationale Prestatieafspraken in regionale/lokale prestatieafspraken	Via de lobby op de regiewet heeft Aedes ingezet op strakke kaders voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen, een evenwichtige verdeling van urgenten en meer wederkerigheid in de (nakoming van) lokale prestatieafspraken. Maandelijks organiseerde wij een overleg met vertegenwoordigers van de woondealregio's om ervaringen en lessen uit te wisselen en de regionale en landelijke inzet af te stemmen. Ook ontwikkelden wij een handreiking voor het maken van concrete prestatieafspraken met gemeenten.
Digitale weerbaarheid corporatiesector vergroten	Mede op basis van lessen geleerd uit eerdere digitale inbraak bij 8 woningcorporaties verzamelde Aedes concrete handleidingen, stappenplannen en instrumenten om alle corporaties op weg te helpen in hun informatiebeveiliging. Daarnaast werd een programma opgezet waarmee we corporaties in 2024 verder ondersteunen in het verbeteren van hun cyberweerbaarheid. In dit programma is een reeks webinars en andere trainingen opgenomen waarvan corporaties gebruik kunnen maken.
Operationaliseren onderlinge solidariteit corporatiesector	Nadat de principes van solidariteit in de governancecode zijn opgenomen, hebben we in 2023 gesprekken gevoerd met BZK over hoe verder doorwerkt in de uitwerking van projectsteun door BZK. Eind 2023 kreeg dit zijn beslag in een Kamerbrief over solidariteit en projectsteun. Aedes werkt in 2024 de solidariteit in de corporatiesector beleidsmatig verder uit.
Standpunt over rol woningcorporaties in de woningmarkt	Het standpunt voor de woningmarkt is door het KiV uitgewerkt en wordt meegenomen in de uitwerking van de Aedes-visie.
Stimuleren informatie-uitwisseling functienetwerken	De verschillende netwerken hebben in 2023 weer diverse bijeenkomsten gehad.
Doorbraakteam middenhuur	In het doorbraakteam middenhuur zijn verschillende hulpmiddelen ontwikkeld om door corporaties ervaren belemmeringen/drempels in de realisatie van de middenhuur weg te nemen. Deze hulpmiddelen helpen corporaties in het ontwikkelen van de business case, beheersen van aanvullende risico's, afwegingen maken op portefeuilleniveau en het aantrekken van ongeborgde financiering. Ook hebben we in 2023 de belangrijkste knelpunten in beeld gebracht bij het aantrekken van ongeborgde financiering en een pakket aan oplossingsrichtingen die de financieringsruimte voor corporaties kan vergroten.

Programma Benchmark, datacentrum en KIV

Project	Toelichting resultaten project 2023
Realiseren Aedes-benchmark 2023	De Aedes-benchmark 2023 is in november gepubliceerd. Nieuw dit jaar is de verdieping Leefbaarheid
Onderhoud, beheer en innovatie Aedes-datacentrum Monitoring prestatieafspraken	Naast onderhoud en beheer zijn innovaties doorgevoerd zoals single sign-on. De dienstverlening vanuit het datacentrum/datateam is uitgebreid met o.a. factsheets en een ticketing systeem voor efficiëntere afhandeling van ledenvragen. De Aedes-forecast is dit jaar voor het eerst gerealiseerd.
Kennisinstituut Volkshuisvesting - Denktankfunctie	Het KiV heeft dit jaar het <i>Themaonderzoek over Basiskwaliteit</i> afgerond, en een nieuw <i>Themaonderzoek over Urgenten</i> gestart. Ook is er een succesvolle scriptieprijs georganiseerd, waren er 2 Wetenschappelijke Klankbordgroepen en hebben we – intern – een aantal 'sprints' gehad. Op deze manier levert het KiV een bijdrage om Aedes ook na te laten denken over dossier overstijgende en langetermijnthema's.
Kennisinstituut Volkshuisvesting - Onderzoeksagenda	Vanuit het KiV is de onderzoeksagenda van Aedes gemonitord.

Programma Beeldvorming en sectorprofilering

Project	Toelichting resultaten project 2023
Beeldvorming - Wonen doen we Samen campagne	In totaal zijn er in 2023 4 flights geweest van de campagne Wonen doen we samen. Ook is er media-inzet in magazines van VNG en Binnenlands Bestuur geweest.
Kies voor Wonen-verkiezingen Provinciale Staten	Campagne is afgerond conform projectplan, waarbij besloten is geen Kieswijzer te (laten) maken aangezien dat bij nader inzien niet logisch was voor provinciale verkiezingen.
Voorbereiding Corporatiedag 2024	Corporatiedag 2024 heeft een datum, locatie en thema. Ook is keynote vastgelegd en is contact gezocht met de corporaties Apeldoorn waar we de dag organiseren. De verschillende deelsessies zijn vormgegeven en de inschrijvingen zijn begin november gestart..
Organiseren ledendagen 'Samen Versnellen' met inhoudelijke workshops	Er zijn 3 Aedes Kennis- en Netwerkdagen georganiseerd met in totaal 27 bijeenkomsten, meer dan 500 deelnemers en een score van een 8,3.
Innovatie: bijdragen aan een positief beeld over de sector	Innovatie is structureel ondergebracht in de nieuwsbrief met een lampje. De ambassadeurs van de community Innovators en Elevators worden gefaciliteerd door Aedes. Er is een wisseling geweest met ambassadeurs.
Kies voor Wonen – Tweede Kamer verkiezingen 2023	Nieuwe activiteit na val van het kabinet. Hiervoor is een plan van aanpak door een interne projectgroep opgesteld en extra budget aangevraagd. Veel activiteiten gedaan: o.a. radiowoondebat met BNR radio, samenwerking Woonbond en VEH voor Woonkieskompas, landelijke opiniepeiling, participatie van 200-250 huurders/woningzoekenden in landelijk huurderfestival van Woonbond, en paginagrote advertentie op dag voor verkiezingen in AD.

Programma Werkgeverschap en arbeidsmarkt: werken aan prestaties

Project	Toelichting resultaten project 2023
Uitvoering CAO-afspraken 2023	De nieuwe versie van het Handboek functie-indeling Woondiensten wordt in tweede helft van 2024 verwacht. De campagne Leren en Ontwikkelen (uitgevoerd door FLOW in opdracht van CAO-partijen) is in 2023 gestart en loopt tot eind 2023.
Voorbereiden CAO-onderhandelingen 2024 e.v.	Op 12 juni zijn de onderhandelingen voor een nieuwe CAO gestart. 10 oktober 2023 hebben werkgevers een eindbod voor een nieuwe CAO gedaan. Het eindbod is afgewezen en er zijn regionale werkonderbrekingen geweest. Na een schriftelijke ledenraadpleging en informatiebijeenkomst en een nieuw gesprek met de bonden is in januari 2024 een onderhandelingsresultaat tot stand gekomen. Dit is door alle partijen goedgekeurd.
Voorbereiden nieuwe pensioenregeling	De voorbereiding van de nieuwe pensioenregeling is in volle gang. Samen met de vakbonden is er een aantal keuzes gemaakt over het type toekomstige regeling, het invaren van pensioenrechten, de premie en ambitie en de datum van overgang naar nieuwe stelsel. CAO-partijen hebben met ondersteuning van SPW/APG de transitie-effecten in kaart gebracht en een concept-transitieplan gemaakt. Dit concept wordt in het eerste kwartaal van 2024 voorgelegd aan het Aedes-bestuur. Hieraan voorafgaand zal een ledenraadpleging worden georganiseerd.
Arbeidsmarkt-communicatie om woningcorporaties te positioneren als aantrekkelijke werkgevers	We zetten woningcorporaties als aantrekkelijk werkgever op de kaart door onze arbeidsmarktcampagne via social media. Intern zijn we bezig met een meerjarenplan hoe we het arbeidsmarktvaagstuk de komende jaren willen aanpakken. Bij het formuleren van dit meerjarenplan gaan we bestuurders betrekken.
Corporatiemedewerkers toerusten om op een professionele manier om te gaan met huurders ook als zij verward gedrag vertonen	De Toolkit Verward gedrag is geactualiseerd. De informatie uit deze toolkit en het bijbehorende stappenplan helpen bij het herkennen van en reageren op verward gedrag, het inschakelen van hulpverlening, het aanpakken van eventuele overlast en het handelen tijdens en na crisissituaties. Ten opzichte van de vorige versie zijn in deze geactualiseerde toolkit onder andere wetswijzigingen doorgevoerd, projecten geüpdatet en is een stappenplan toegevoegd dat snel wegwijs maakt in de toolkit.
Professionele netwerken faciliteren online en fysiek	De P&O Netwerkdagen waren in juni en november. Netwerk Vrouwen & Leiderschap heeft 2 netwerkbijeenkomsten en 1 intervisiediner achter de rug. Dit voorjaar zijn 3 bestuursleden afgetreden en 4 nieuwe dames toegetreden tot het netwerkbestuur. De najaars- en winterbijeenkomst zijn in voorbereiding. Jong Aedes: er zijn in 2023 tot op heden 5 activiteiten georganiseerd en het netwerkbestuur is aangevuld met een aantal nieuwe leden.

Programma Datastandaarden

Project	Toelichting resultaten project 2023
Opbouwen van een actieve community datastandaarden en inrichten van de governance	De tactische werkgroep en strategische klankbordgroep hebben uitgebreid geadviseerd over het portfolio van Aedes Datastandaarden in de komende jaren. Er is een klankbordgroep softwareleveranciers gestart met circa 30 deelnemende partijen. Onze eigen vertegenwoordigingen zijn herijkt en teruggebracht tot een kern waar we hernieuwde energie in steken.
Integreren van VERA in de datastandaarden-afdeling	Aedes heeft VERA per 1 april in beheer genomen . We verkennen de toekomstbestendigheid van de huidige inhoudelijke opzet. En we verkennen hoe we de synergie tussen VERA en de Aedes ILS kunnen vergroten.
Inrichten van de beheer- en ontwikkelprocessen	Het beheer van de Aedes ILS en het Referentiegrootboekschema is gereactiveerd en in een eerste versie beschreven. De inrichting wordt naar behoefte bijgesteld. Er is een start gemaakt met het beschrijven van een levenscyclus voor standaarden.
Voortzetten van reeds opgestarte activiteiten, zoals digitale inkomensstoets	Rond de digitale inkomensverklaring zijn de voorbereidingen voor de livetest zeer vergevorderd. Ook hebben we kunnen voorkomen dat BZK aanvullende eisen op zou leggen aan corporaties, woonruimteverdelers of hun leveranciers.

