

vereniging van  
**woningcorporaties**



# Begroting 2023

**Aedes vereniging van woningcorporaties**

Definitief, vastgesteld in ledencongres 24 november 2022  
Postbus 93121  
2509 AC Den Haag

# Inhoud

<b>1. Toelichting algemeen</b>	<b>1</b>
<b>2. Begroting 2023</b>	<b>3</b>
<b>3. Toelichting Baten</b>	<b>5</b>
<b>4. Toelichting lasten</b>	<b>6</b>
<b>5. Toelichting resultaat</b>	<b>12</b>
<b>Bijlage 1 Overzicht programma's en projecten</b>	<b>13</b>

# 1. Toelichting algemeen

## **Vooraf**

Voor u ligt de begroting 2023 van Aedes, die het algemeen bestuur van Aedes heeft vastgesteld. Het algemeen bestuur zal deze begroting in het congres van 24 november 2022 ter goedkeuring aan de leden voorleggen. De begroting beschrijft de inzet van brancheorganisatie Aedes voor het komende jaar en tegen welke kosten.

## **Aedes-agenda**

De begroting is de financiële uitwerking voor 2023 van de *Aedes-agenda 2020-2023* waarin de belangrijkste doelen van Aedes, en daarmee van de corporatiesector, zijn vastgelegd. Begin 2021 hebben we onze ambities, samen met die van 33 andere partijen, in de Actieagenda Wonen vastgelegd. Deze ambities hebben vervolgens op 30 juni 2022 een doorvertaling in de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties gehad. De begroting 2023 is daarom zowel op de Aedes-agenda als op de Nationale Prestatieafspraken gebaseerd. In 2023 zullen we toewerken naar een nieuwe agenda voor de daaropvolgende jaren.

## **Aedes ondersteunt haar leden**

Aedes heeft een ondersteunende en faciliterende rol voor haar leden, de woningcorporaties, waar het echte werk moet gebeuren. In de praktijk betekent het dat Aedes zich inspant voor de best mogelijke randvoorwaarden voor corporaties om hun werk zo goed mogelijk te kunnen doen. Bijvoorbeeld door politieke besluitvorming te beïnvloeden om regelgeving werkbaar te maken. Aedes werkt daarnaast als een platform van, voor en met de corporaties die lid zijn, stimuleert innovatie, denk aan innovatieve vormen van samenwerkingsprocessen, en professionalisering. Dit gebeurt onder andere door kennis te delen en het opschalen van bewezen producten en processen.

## **Financiële positie Aedes**

De vereniging heeft een solide financiële positie. Ultimo 2021 beschikte Aedes over een beschikbaar vermogen van 20,78 miljoen euro. Dit is ruim boven het benodigde weerstandsvermogen: een jaar personeels- en huisvestingskosten en 75% van de algemene bedrijfs- en verenigingskosten.

## **Toelichting op de begroting 2023 en meerjarenbegroting**

In de meerjarenbegroting staat de ontwikkeling van de contributie, de ontwikkeling van de baten en lasten en de ontwikkeling van het vermogen. De belangrijkste uitgangspunten en voorstellen voor de begroting zijn:

- Vanwege de maatschappelijke opgave waarvoor de sector en daarmee Aedes staat accepteren we dat we hogere kosten hebben dan baten. Ons huidige beschikbare vermogen ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen laat dit ook toe. De komende jaren werken we geleidelijk toe naar een sluitende exploitatie.
- De totale jaarbegroting van Aedes in 2023 is 15,83 miljoen euro. De verwachte inkomsten zijn 14,01 miljoen euro (exclusief beleggingen).

- De contributie stijgt met 4,0%. De verwachte inkomsten uit contributie zijn 13,61 miljoen euro. Dit is inclusief een contributiekorting van 0,30 miljoen euro. De afgelopen jaren is de contributiekorting geleidelijk afgebouwd en (vooralsnog) is 2023 het laatste jaar dat deze van toepassing is.
- Om de komende jaren te groeien naar een sluitende exploitatie hebben we vanaf 2021 de kosten voor de werkorganisatie bevroren, inclusief communicatie en staf/verenigingszaken. Vanwege de hoge inflatie laten we deze kosten in 2023 weer beperkt stijgen, maar wel minder dan de inflatie. De formatie gaat terug van 67 fte in 2021 naar 65 fte eind 2023, dit is conform eerder gemaakte keuzes.
- De inhoudelijke inzet van Aedes verloopt via programma's. Hiervoor is in 2023 3,30 miljoen euro beschikbaar.
- Aedes heeft vanuit het vermogen een voorziening aangemaakt ter financiering van de inzet op Datastandaarden. In 2023 wordt hiervan 0,70 miljoen euro aangewend. Hieruit dekken we alle kosten die nodig zijn voor deze nieuwe afdeling van Aedes.
- Aedes belegt een deel van haar vermogen. Dit doen we defensief en maatschappelijk verantwoord. Voor de meerjarenbegroting zijn conservatieve inschattingen gemaakt.

## 2. Begroting 2023

(x € 1.000)	2022	2023
	begroting	begroting
<b>Baten</b>		
Contributies	13.373	13.908
Contributie korting	-600	-300
Overige baten	375	400
<b>Totale Baten</b>	<b>13.148</b>	<b>14.008</b>
<b>Lasten</b>		
Programma's	3.440	3.300
Datastandaarden		700
Staf verenigingszaken	924	947
Communicatie	898	920
Werkorganisatie		
<i>Personeelskosten</i>	7.286	7.799
<i>Huisvesting</i>	785	941
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.678	1.227
<b>Totale lasten</b>	<b>15.011</b>	<b>15.833</b>
<b>Resultaat</b>		
Saldo baten en lasten	-1.862	-1.826
Uitgaven tlv bestemmingsfonds *	1.000	
Uitgaven tlv NWR fonds **	650	
Uitgaven tlv fonds Datastandaarden ***		700
Resultaat uit beleggingen	208	212
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b>-4</b>	<b>-913</b>

\* Stichting NWR heeft in 2017 een bedrag van € 7,5 miljoen euro uitgekeerd aan Aedes. Jaarlijks valt hiervan een bedrag vrij uit het hiervoor gevormde bestemmingsfonds.

\*\* De Stichting NWR heeft in 2019 in overleg met Aedes besloten het liquidatiesaldo van 3,6 miljoen beschikbaar te stellen voor financiering van de uitvoering van projecten rond het "Werken aan het wonen van morgen".

\*\*\* Met ingang van 1-1-2023 is er een voorziening aangemaakt ter financiering van de inzet op Datastandaarden. Deze voorziening is deels gevormd vanuit de voormalige fondsen 'bestemmingsfonds' en 'NWR-fonds'.

## Meerjarenbegroting

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<b>Baten</b>	<b>begroting</b>	<b>Meerjarenramingen</b>		
Contributies	13.908	14.256	14.612	14.977
Contributie korting	-300	-	-	-
Overige baten	400	409	419	430
<b>Totale Baten</b>	<b>14.008</b>	<b>14.665</b>	<b>15.031</b>	<b>15.407</b>
<b>Lasten</b>				
Programma's	3.300	3.100	2.900	2.700
Datastandaardisatie	700	1.200	1.500	-
Staf verenigingszaken	947	971	995	1.020
Communicatie	920	943	967	991
Werkorganisatie				
<i>Personeelskosten</i>	7.799	7.838	8.103	8.377
<i>Huisvesting</i>	941	964	988	1.013
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.227	1.258	1.289	1.321
<b>Totale lasten</b>	<b>15.834</b>	<b>16.274</b>	<b>16.742</b>	<b>15.422</b>
<b>Resultaat</b>				
Saldo baten en lasten	-1.826	-1.609	-1.710	-15
Uitgaven tlv fonds Datastandaardisatie	700	1.200	1.500	-
Resultaat uit beleggingen	212	216	221	225
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b>-913</b>	<b>-193</b>	<b>10</b>	<b>210</b>

### Eigen vermogen (Ultimo)

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Beschikbaar vermogen	18.479	18.286	18.296	18.507
Fonds Datastandaarden	2.700	1.500	-	-
Wettelijke reserve	200	200	200	200
<b>Totaal Eigen vermogen</b>	<b>21.379</b>	<b>19.986</b>	<b>18.496</b>	<b>18.707</b>

### Weerstandsvermogen

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Benodigd weerstandsvermogen <sup>1</sup>	14.406	14.829	13.914	14.211
Afwijking t.o.v. weerstandsvermogen	4.073	3.457	4.382	4.296
Afwijking weerstandsvermogen in %	28%	23%	31%	30%

<sup>1</sup> Het weerstandsvermogen is opgebouwd uit een jaar personeelslasten, een jaar huurlasten en 75% van de algemene kosten en verenigingskosten.

### 3. Toelichting Baten

#### **Contributie**

Het grootste deel van de inkomsten van Aedes bestaat uit contributies van leden (woningcorporaties). De contributie wordt bepaald op basis van het aantal verhuureenheden. Voor de berekening wordt uitgegaan van het aantal verhuureenheden in exploitatie bij de leden per 31 december 2020.

De contributie voor leden wordt voor 2023 verhoogd met 4,0%. In principe baseert Aedes de contributiestijging op een voorspelling van de stijging van de lonen en de inflatie<sup>2</sup>. Vanwege de bijzondere macro-economische omstandigheden wijkt de vorig jaar voorspelde inflatie fors af van de daadwerkelijk gerealiseerde inflatie<sup>3</sup>. Daarom kiezen we er voor om voor 2023 ook de gerealiseerde inflatie mee te wegen in de contributiestijging. In totaal bedraagt de verwachte contributie 13,91 miljoen euro.

Gelet op de ontwikkeling van de vermogenspositie van Aedes in de afgelopen jaren heeft het bestuur besloten om de leden in 2023, net als de voorgaande jaren, een korting te geven op de contributie. De korting wordt de komende jaren afgebouwd om toe te werken naar een sluitende exploitatie op de lange termijn, waarbij (vooralsnog) 2023 het laatste jaar is dat we een korting toepassen. Voor 2023 wordt een korting toegepast van 0,30 miljoen euro. Hiermee komen de verwachte contributie-inkomsten voor 2023 uit op 13,61 miljoen euro.

#### **Overige baten**

De overige baten bestaan voor een belangrijk deel uit advertentie-inkomsten van Aedes-Magazine en de digitale personeelsadvertenties. Het verwachte totaal van overige baten in 2023 is 0,40 miljoen euro.

---

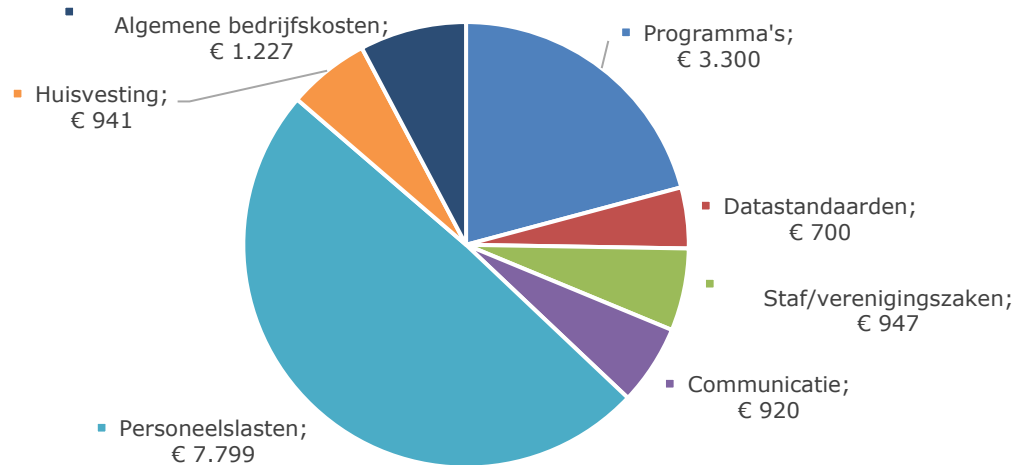
<sup>2</sup> Aedes gebruikt zowel voor voorspelling van de lonen ('CAO loon bedrijven') als de inflatie (cpi) de Macro Economische Verkenning (MEV) van het CPB.

<sup>3</sup> Aedes gebruikt voor de gerealiseerde inflatie de consumentenprijsindex van het CBS.

## 4. Toelichting lasten

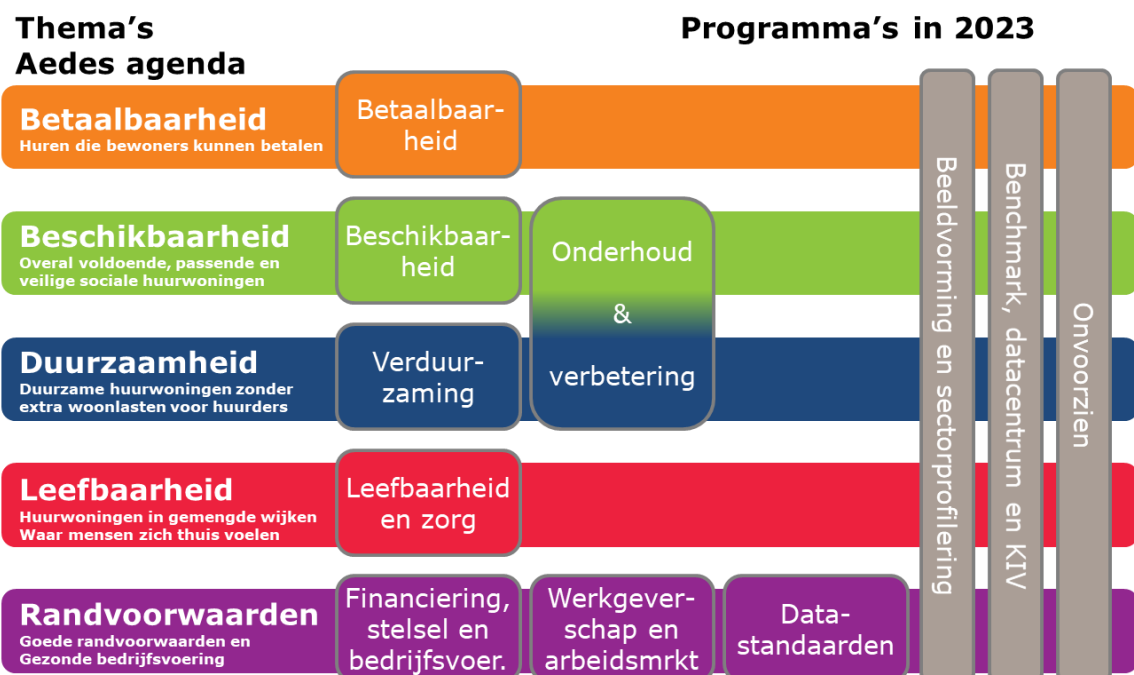
### Algemeen

De totale lasten voor 2023 bedragen 15,83 miljoen euro. In onderstaande cirkeldiagram (bedragen x 1.000 euro) is de verdeling opgenomen. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht.



### Programma's

De inhoudelijke kaders voor de inzet van Aedes worden bepaald door de thema's van de Aedes-agenda. De uitwerking vindt plaats via programma's. De verwachte kosten in 2023 zijn 3,30 miljoen euro. 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 onderstaande tabel is per programma aangegeven aan welke projecten wordt gewerkt in 2023. Een nadere toelichting op de kosten per programma en op de projecten is opgenomen in bijlage 1.

<b>Programma</b>	<b>Projecten in 2023 (toelichting in bijlage 1)</b>
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorontwikkelen systeem van Landelijke Woonruimteverdeling</li> <li>• Lobby op een goed alternatief voor de Huurtoeslag</li> <li>• Lobby op een toekomstbestendig en dwingend WWS</li> <li>• Lobby op een werkbare implementatie Nationale Prestatieafspraken</li> <li>• Kennisprogramma en lobby op Armoedevraagstukken</li> <li>• Lobby regulering middenhuur</li> <li>• Kennisdeling doorstroommogelijkheden</li> </ul>
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwstroom &amp; conceptueel bouwen doorontwikkelen</li> <li>• Ondersteunen corporaties in meer nieuwbouw leveren</li> <li>• Technische en andere bouwregelgeving zo simpel mogelijk</li> <li>• Conditie nieuwbouw verbeteren: meer grond / locaties</li> <li>• Lobby om proces nieuwbouw te versnellen</li> </ul>
Verduurzaming	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belangenbehartiging Verduurzaming Nationaal en Europees</li> <li>• Versnellen toekomstklaar isoleren (NPA)</li> <li>• Versnellen aansluiten op aardgasvrije bron (NPA)</li> <li>• Inzet sectorontwikkeling op versnelling prestatieafspraken verduurzaming</li> <li>• Circulariteit en klimaatadaptatie</li> </ul>
Leefbaarheid en zorg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunen corporaties bij adequate huisvesting aandachtsgroepen</li> <li>• Creëren goede randvoorwaarden bij huisvesting aandachtsgroepen en ouderen</li> <li>• Ondersteunen corporaties bij stimuleren 'prettig ouder worden in de wijk'</li> <li>• Samen met partners werken aan vergroten leefbaarheid in de wijken</li> <li>• Corporaties ondersteunen bij vergroten van de leefbaarheid in de wijken</li> </ul>
Onderhoud en verbetering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkomen van en eventueel implementatie van (mogelijke) aanbestedingsplicht voor corporaties door inzet op lobby en kennisactiviteiten</li> <li>• Professionalisering van Assetmanagement /Vastgoedmanagement</li> <li>• Onderhouden dossier Opdrachtgeverschap &amp; Inkoop</li> <li>• Bevorderen van resultaatgericht samenwerken tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers tbv de kwaliteit en duurzaamheid van vastgoedonderhoud</li> <li>• Stimuleren veilige en gezonde woningen met best practices aanpak</li> <li>• Implementatie TCO 3.0</li> </ul>
Financiering, stelsel en bedrijfsvoering op de prestaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduceren fiscale lastendruk</li> <li>• Lange termijn financiële continuïteit sociale huur</li> <li>• Implementatie Nationale Prestatieafspraken in regionale/lokale prestatieafspraken</li> <li>• Digitale weerbaarheid corporatiesector vergroten</li> <li>• Operationaliseren onderlinge solidariteit corporatiesector</li> <li>• Standpunt over rol woningcorporaties in de woningmarkt</li> <li>• Stimuleren informatie-uitwisseling functienetwerken</li> </ul>
Benchmark, datacentrum en KIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseren Aedes-benchmark 2023</li> <li>• Onderhoud, beheer en innovatie Aedes-datacentrum</li> <li>• Monitoring prestatieafspraken</li> <li>• Kennisinstituut Volkshuisvesting - Denktankfunctie</li> <li>• Kennisinstituut Volkshuisvesting - Onderzoeksagenda</li> </ul>
Beeldvorming en sectorprofilering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeldvorming - Wonen doen we Samen campagne</li> <li>• Kies voor Wonen-verkiezingen Provinciale Staten</li> <li>• Voorbereiding Corporatiedag 2024</li> <li>• Organiseren ledendagen 'Samen Versnellen' met inhoudelijke workshops</li> <li>• Innovatie: bijdragen aan een positief beeld over de sector</li> </ul>

Werkgeverschap en arbeidsmarkt: werken aan prestaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoering CAO-afspraken 2023</li> <li>• Voorbereiden CAO-onderhandelingen 2024 e.v.</li> <li>• Voorbereiden nieuwe pensioenregeling</li> <li>• Arbeidsmarktcommunicatie om woningcorporaties te positioneren als aantrekkelijke werkgevers</li> <li>• Corporatiemedewerkers toerusten om op een professionele manier om te gaan met huurders ook als zij verward gedrag vertonen</li> <li>• Professionele netwerken faciliteren online en fysiek</li> </ul>
--	---

*In aanvulling op bovenstaande is budget gereserveerd voor onvoorziene activiteiten, omdat het voor Aedes soms nodig is om in te spelen op actualiteiten.*

### **Datastandaarden**

Het ledencongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op datastandaarden. Hiervoor is een voorziening gemaakt uit het vermogen van in totaal 3,40 miljoen euro. In 2022 is binnen Aedes een nieuwe afdeling ingericht om de werkzaamheden uit te voeren. De financiering van de afdeling vindt voor de jaren 2023-2025 plaats vanuit deze voorziening. Dit gaat om personeelskosten (direct en ondersteunend), projectgelden (inhuur adviesbureaus, bijeenkomsten, etc) en overige bedrijfskosten (huisvesting, ICT, etc). Dit betekent dat een deel van de reguliere bedrijfskosten worden toegerekend aan de nieuwe afdeling. Hiervoor hanteren we administratieve verdeelsleutels. Voor de periode na 2025 wordt te zijner tijd een nieuw besluit aan het congres voorgelegd

In 2023 zetten we 0,70 miljoen euro uit de voorziening in voor Datastandaarden. De belangrijkste werkzaamheden zijn:

- Opbouwen van een actieve community datastandaarden, het inrichten van de governance rond de datastandaardenafdeling, het ontwikkelen van een werkbare en productieve rolverdeling.
- Integreeren van VERA in de datastandaarden-afdeling.
- Inrichten van de beheer- en ontwikkelprocessen van de datastandaardenafdeling.
- Communiceren over de datastandaardenafdeling, haar activiteiten en over specifieke standaarden.
- Het voortzetten van reeds opgestarte activiteiten, zoals:
  - Het landelijk uitrollen van de digitale inkomenstoets.
  - Het bevorderen van de adoptie van de VERA koppeling tussen klantportalen en CRM's.
  - Het uitwerken van een toetsingskader datastandaarden (compliance framework).
- Het maken van een prioritering van mogelijk nieuw op te pakken projecten; Het oppakken van één of enkele van deze projecten. Denk hierbij aan projecten als:
  - De adoptie van digitaal factureren door corporaties conform bestaande standaard Peppol.
  - De adoptie van BIM standaard BIM-ILS bevorderen.
  - Het ontwikkelen van een standaard voor (afrekening van) stook- en servicekosten.

### **Staf en Verenigingszaken**

Aedes is een vereniging van en voor haar leden. Zo worden leden actief betrokken bij alle kernactiviteiten van Aedes zowel op strategisch, tactisch als operationeel niveau. Aedes heeft twee bestuurlijke organen, het bestuur en het congres. In de begroting is rekening gehouden met een algemeen bestuur bestaande uit totaal dertien personen, te weten een onafhankelijk voorzitter en twaalf directeur-bestuurders van corporaties.

Onder bestuurskosten zijn begrepen de vergaderkosten, de jaarlijkse zelfevaluatie en de remuneratie die bestuurders ontvangen. De bestuursleden ontvangen deze remuneratie niet zelf, maar het bedrag

wordt uitgekeerd aan de corporatie. De vergoeding van de voorzitter is gekoppeld aan de maximum WNT-norm. De remuneratie van de overige bestuursleden is bepaald aan de hand van een door het congres vastgesteld kader en is afgeleid van de gemiddelde honorering van directeur-bestuurders.

De belangrijkste besluiten in de vereniging zijn voorbehouden aan de leden in het congres. Aedes houdt doorgaans twee verenigingscongressen per jaar, één in het voorjaar en één in het najaar. Indien nodig worden er extra congressen gehouden. Aedes organiseert daarnaast tal van bijeenkomsten over actuele thema's, zowel om een standpunt in te kunnen nemen als om meningen op te halen, het debat te voeren als ook om kennis uit te wisselen. Ook zullen we doorgaan met de strategische klankbordgroepen en consultatiebijeenkomsten.

In de vereniging is een aantal permanente commissies ingesteld om de vereniging goed te laten functioneren en het bestuur te ondersteunen. Daartoe behoren de Commissie Governancecode Woningcorporaties, Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties, Commissie Onderscheidingen, Remuneratiecommissie, Auditcommissie, Commissie van beroep en de Kandidaatstellingscommissie.

De begroting 2023 van Staf en Verenigingszaken komt uit op 0,94 miljoen euro. Dit is circa 20k hoger dan vorig jaar. We verwachten deze hogere kosten door onder andere de algemene stijging van prijzen voor evenementenlocaties en de remuneratie van voorzitter en bestuur conform de WNT-norm. Het bestuur neemt hierover nog een nader besluit.

### **Communicatie**

Sinds de zomer van 2022 bepalen de Nationale Prestatieafspraken onze communicatieuitingen. We bouwen in 2023 verder aan een heldere communicatielijn waarin we laten zien wat er in de sector speelt, hoe woningcorporaties werken aan de invulling van de NPA, welke knelpunten we daarbij tegenkomen en welke voortgang we boeken. Vanuit openheid en transparantie werken we aan de reputatie van woningcorporaties en hun positionering als maatschappelijke organisaties.

2023 is opnieuw een verkiezingsjaar. Dit keer voor de provinciale staten. We benutten dit moment voor onze lobbyboodschappen en spreken de provincies aan op hun aandeel in de NPA. Ook ondersteunen we de belangenbehartigingsactiviteiten van de leden met basisteksten die zij kunnen gebruiken voor brochures, online content en andere kanalen.

We zetten inmiddels een aantal campagnes in om onze boodschappen te benadrukken. Denk aan Kies voor Wonen (campagne voor verkiezingsboodschappen), Wonen doen we Samen (publiekscampagne) en Werk aan Wonen (arbeidsmarktcampagne). Regelmatig benutten we de content van de ene campagne, in aangepaste vorm, voor een andere campagne. Dit spaart kosten en versterkt de herkenbaarheid.

De website blijft onze belangrijkste bron voor kennisdeling. We werken verder aan toegankelijke dossiers en leggen waar mogelijk dwarsverbanden tussen alle gerelateerde content. Via bezoekersdata analyseren we het gebruik. Daarnaast benutten we alle social mediakanalen om leden en stakeholders op relevante informatie te attenderen. Via dashboards met bezoekersdata monitoren we wat goed werkt en wat minder.

Rapportages waarin dilemma's uit de praktijk aan de orde komen, doen het goed. Na 2 jaar met in totaal ruim 20 podcasts gaan we over op vlogs. Een reizende reporter trekt erop uit om het werk van corporaties en de hindernissen die daarbij soms overwonnen moeten worden te laten zien. Op deze manier willen we vooral bij stakeholders en het brede publiek een realistisch beeld van het corporatiewerk creëren.

In 2023 vernieuwen we (noodgedwongen door de techniek) het platform voor Aedes Magazine online. De thematische insteek van het magazine sluit goed aan bij de behoefte dieper op onderwerpen in te gaan. Het lukt ons ook steeds beter die content vaker te gebruiken als onderwerpen terugkeren in de actualiteit. Op die manier bieden we geïnteresseerde bezoekers op verschillende detailniveaus achtergrondinformatie.

In 2022 is het community platform vernieuwd. Dat biedt ons nu meer mogelijkheden leden met een specifiek interessegebied te bedienen en hen ook naar andere delen van de website te leiden. In 2023 ontwikkelen we dit door waardoor we specifieke functiegroepen nog beter ondersteunen met relevante informatie.

Een van de netwerken die heel actief is op de community zijn de communicatieprofessionals bij leden. Die weten elkaar onderling steeds beter te vinden. Ze delen antwoorden op mediavragen, huurdersinformatie maar ook suggesties voor tooling. Via de community en 10 bijeenkomsten van het Communicatieberaad blijven we collega's in de sector op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen, standpunten en woordvoeringslijnen.

De begroting 2023 van Communicatie komt iets hoger uit dan in 2022, namelijk 920.000 euro. We houden rekening met een inflatiecorrectie door leveranciers.

### **Aedes-werkorganisatie**

De werkorganisatie van Aedes ontwikkelt zich continu met als doel onze leden zo goed mogelijk te ondersteunen.

#### *Personeelskosten*

De verwachte personeelslasten in 2023 zijn 7,79 miljoen euro. Dit is iets hoger dan vorig jaar vanwege hogere salarissen (3,7% conform MEV) en een verwachte stijging van tarieven voor tijdelijke inhuur. Voor de ontwikkeling van onze medewerkers gebruiken we de Aedes-academie waarin we zowel bestaande als nieuwe medewerkers opleiden tot hoogwaardige verenigingsprofessionals.

#### *Huisvestingskosten*

De verwachte huisvestingskosten in 2023 zijn 0,94 miljoen euro. Deze post omvat de kosten van de huur van het kantoorgebouw en parkeerplaatsen, de schoonmaakkosten en de afschrijvingskosten van de inrichting. De laatste jaren heeft Aedes deze kosten bevroren, maar vanwege de hoge inflatie laten we deze kosten dit jaar weer beperkt stijgen. Sinds dit jaar valt ook de catering hieronder in plaats van onder de algemene bedrijfskosten, waardoor de huisvestingskosten relatief veel zijn toegenomen. De verhuurder van het kantoorpand van Aedes heeft aangegeven begin 2026 te starten met een grootschalige renovatie. We verwachten daarom in 2025 (al dan niet tijdelijk) verhuist naar een ander kantoorpand. Als gevolg hiervan worden de investeringen in ons kantoorpand versneld afgeschreven waardoor de kosten hoger uitvallen. In 2023 start Aedes met de verkenning voor de verhuizing.

*Algemene bedrijfskosten*

De totale verwachte algemene bedrijfskosten komen uit op 1,23 miljoen euro. Onder de algemene bedrijfskosten vallen bijvoorbeeld de kosten voor de accountant, de ICT en telefonie. De laatste jaren heeft Aedes deze kosten bevroren, vanwege de hoge inflatie laten we deze kosten dit jaar weer beperkt stijgen. Een deel van de ICT-investeringen inmiddels volledig is afgeschreven waardoor de afschrijvingskosten lager uitvallen. Ten slotte heeft corona ertoe geleid dat bij Aedes medewerkers structureel meer thuiswerken. Dit heeft geleid tot lagere reiskosten, zowel woon-werkverkeer als zakelijke reizen.

## 5. Toelichting resultaat

Het totale verwachte resultaat over 2023 komt uit op een negatief resultaat van 1,14 miljoen euro en is als volgt opgebouwd:

<b>Resultaat</b> (x € 1.000)	
Saldo baten en lasten	-1.826
Uitgaven t.l.v. fonds Datastandaarden	<u>700</u>
<b>Operationeel resultaat</b>	-1.126
Resultaat uit beleggingen	<u>212</u>
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b><u><u>-913</u></u></b>

### *Saldo baten en lasten*

Dit betreft het verschil tussen de baten van in totaal 14,01 miljoen euro (zie hoofdstuk 3) en de lasten, in totaal 15,83 miljoen euro (zie hoofdstuk 4).

### *Uitgaven t.l.v. fonds Datastandaarden*

Het ledencongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op datastandaarden. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 is hiervoor een 'fonds Datastandaarden' gemaakt van in totaal 3,40 miljoen euro. Dit fonds is gevormd vanuit de voormalige fondsen 'bestemmingsfonds' en 'NWR-fonds'. De doelstellingen van deze fondsen sluiten goed aan bij de doelen van Datastandaarden. Naar verwachting is de resterende waarde van beide fondsen eind 2022 3,40 miljoen euro, waardoor deze gelijk zijn aan de benodigde middelen om het fonds voor Datastandaarden te creëren. Eventuele overschotten of tekorten worden gesaldeerd vanuit het beschikbare eigen vermogen van Aedes, hierover leggen we verantwoording af in het jaarverslag 2022.

In 2023 benutten we 0,70 miljoen euro vanuit het fonds Datastandaarden ter financiering van de activiteiten in 2023. Ultimo 2023 verwachten we dat de resterende waarde van het fonds 2,70 miljoen euro zal zijn.

### *Resultaat uit beleggingen*

Het vermogen van Aedes wordt defensief en maatschappelijk verantwoord belegd door de ingehuurd vermogensbeheerder ASR. Dat neemt niet weg dat koersfluctuaties altijd mogelijk blijven. Dit is ook de ervaring van de afgelopen jaren waarin als gevolg van macro-economische ontwikkelingen de koersen van aandelen, obligaties en vastgoedportefeuilles veel fluctuaties hebben ondergaan. Indien de ruimte van het benodigde weerstandsvermogen het toelaat, kunnen positieve koersresultaten uiteindelijk worden besteed aan de inzet van Aedes. In 2023 wordt een positief beleggingsresultaat verwacht van 0,21 miljoen euro. Dit bestaat uit zowel directe opbrengsten van de beleggingsportefeuille (dividend en couponrentes) als renteopbrengsten van deposito's en vorderingen.

## Bijlage 1 Overzicht programma's en projecten

In de tabel is een overzicht opgenomen van de programma's die Aedes in 2023 uitvoert en aan welke thema('s) van de Aedes-agenda deze bijdragen. Op de volgende pagina's is per programma een toelichting opgenomen op de projecten.

Programma	Thema's Aedes Agenda					Totaal
	Betaalbaarheid *	Beschikbaarheid *	Verduurzaming *	Leefbaarheid *	Randvoorwaarden*	
Betaalbaarheid	€ 225.000					€ 225.000
Beschikbaarheid		€ 187.500				€ 187.500
Verduurzaming			€ 186.000			€ 186.000
Onderhoud		€ 81.000	€ 81.000			€ 162.000
Leefbaarheid en zorg				€ 125.000		€ 125.000
Financiering en bedrijfsvoering					€ 184.000	€ 184.000
Werkgeverschap					€ 216.500	€ 216.500
Beeldvorming	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000	€ 245.000
Benchmark, datacentrum en KIV	€ 301.000	€ 301.000	€ 301.000	€ 301.000	€ 301.000	€ 1.505.000
Onvoorzien	€ 52.800	€ 52.800	€ 52.800	€ 52.800	€ 52.800	€ 264.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 627.800</b>	<b>€ 671.300</b>	<b>€ 669.800</b>	<b>€ 527.800</b>	<b>€ 803.300</b>	<b>€ 3.300.000</b>

\* De titels staan voor de thema's van de Aedes-agenda:

- *Betaalbaarheid: Huren die bewoners kunnen betalen*
- *Beschikbaarheid: Overal voldoende en passende woonruimte*
- *Verduurzaming: Duurzame woningen zonder extra woonlasten*
- *Leefbaarheid: Huurwoningen in gemengde wijk waar mensen zich thuis voelen*
- *Randvoorwaarden: Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering*

**Programma betaalbaarheid**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Doorontwikkelen systeem van Landelijke Woonruimteverdeling	In 2023 zetten we weer gezamenlijk met de koplopergroep (en steeds meer volgers) stappen naar de begin 2020 geformuleerde stip op de horizon; een landelijk woonruimteverdeelsysteem, zowel qua regels als systeem (website). De focus ligt op het ontwerpen en realiseren van het platform. Ook wordt verder gewerkt aan de Landelijke Monitor Woonruimteverdeling.
Lobby op een goed alternatief voor de Huurtoeslag	Het kabinet heeft in 2022 plannen gepresenteerd voor de genormeerde huur in de Huurtoeslag. Eind van 2022 zal dit worden besproken in het Parlement en zal Aedes met een alternatief voorstel komen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de gesprekken over de huurtoeslag in 2023 door zullen gaan. Doel voor Aedes is dat er een huurtoeslagstelsel komt waarbij de belangrijke betaalbaarheids- en volkhuisvestelijke elementen van het huidige systeem overeind blijven.
Lobby op een toekomstbestendig en dwingend WWS	Het kabinet heeft in 2022 aangekondigd het woningwaarderingstelsel (WWS) te willen herzien. Zo moet het simpeler en dwingender, wat huurders ten goede komt. Dit traject zal in 2023 gaan lopen.
Lobby op een werkbare implementatie Nationale Prestatieafspraken	In de Nationale Prestatieafspraken zijn een drietal betaalbaarheidsmaatregelen opgenomen. In 2022 zullen de voorbereidingen getroffen worden om dit in te voeren, in 2023 wordt dit verder uitgewerkt. Dit vergt lobby enerzijds en informatie over en gesprekken met leden over de implementatie anderzijds.
Kennisprogramma en lobby op Armoedevraagstukken	Hoe kunnen corporaties hun huurders helpen, als zij met armoede en/of huurachterstanden te maken krijgen? In 2022 is gestart met dit Kennisprogramma, in de vorm van kennissessies en een 'gereedschapskist'. Ons startpunt is hierbij steeds vanuit de bewoner (ipv systeem) effectief en snel helpen. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt, en wordt aan corporaties handvaten aangereikt om hier (nog) beter mee om te gaan in samenwerking met partners. Daarnaast zal Aedes (samen met Woonbond) ook actiever gaan lobbyen voor het verbeteren van de inkomenspositie van huurders.
Lobby regulering middenhuur	Het kabinet wil de middenhuur verder reguleren. Aedes is hier voorstander van: de balans tussen 'vraag en aanbod' in het middensegment is verstoord. De regulering raakt echter ook het werk van corporaties.
Kennisdeling doorstroommogelijkheden	We brengen in kaart hoe corporaties omgaan met doorstroming en hoe andere corporaties daarvan kunnen leren. Het gaat om doorstroom van ouderen, iets waar BZK en VWS ook proactief mee bezig zijn, maar ook om andere doelgroepen. Secundair brengen we ook wettelijke en andere knelpunten in beeld en lobbyen we daarop.



**Programma beschikbaarheid**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Bouwstroom & conceptueel bouwen doorontwikkelen	Programma Bouwstromen wat ingezet is verder begeleiden en uitbouwen. Ten minste nog 3 bouwstromen aanjagen en laten starten. Tevens de methodiek van Bouwstromen evalueren en de lesson learned naar alle deelnemende corporaties (50) terug brengen opdat ze in de toekomst een nog betere bouwstroom aanpak kunnen inzetten (bouwstromen 2.0).
Ondersteunen corporaties in meer nieuwbouw leveren	Kennisdeling over duurzame nieuwbouw, transformatie en gebiedsontwikkeling met en tussen corporaties met als doel de bouw van woningen te versnellen en op te schalen (te voldoen aan de nationale Prestatieafspraken).
Technische en andere bouwregelgeving zo simpel mogelijk	Versnellen ontwikkel- en bouwproces door vermindering of beperken toename regeldruk door (onnodige) technische eisen en voorschriften.
Conditie nieuwbouw verbeteren: meer grond / locaties	Zorgen dat de randvoorwaarden voor (meer) nieuwbouw zo goed mogelijk zijn op het gebied van grond en locaties.
Lobby om proces nieuwbouw te versnellen	Ons inspannen om samenwerking en processen rondom nieuwbouw zo snel en soepel mogelijk te laten verlopen.

**Programma verduurzaming**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Belangenbehartiging Verduurzaming Nationaal en Europees	Aedes lobbyt op verduurzaming om corporaties zo goed mogelijk in staat te stellen hun vastgoed te verduurzamen met betaalbare woonlasten voor huurders. De lobby richt zich nationaal vooral op de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken, de verdere ontwikkeling van energieprestaties, energielabels. In Europees verband lobbyen we op de haalbare en betaalbare uitwerking van Fit for 55 (European green Deal) en de EPBD voor woningcorporaties.
Versnellen toekomstklaar isoleren (NPA)	In de Nationale Prestatieafspraken hebben we afgesproken dat in 2030 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar zijn geïsoleerd. Om de versnelling in te zetten, starten we met een nieuw platform voor leden. Binnen dit platform werken we samen om knelpunten te identificeren en zo gezamenlijk te werken aan de aanpak hiervan, met als doel om samen te versnellen.
Versnellen aansluiten op aardgasvrije bron (NPA)	In de Nationale Prestatieafspraken hebben we afgesproken dat in 2030 450.000 woningen van het aardgas af zijn. Corporaties zijn sterk afhankelijk van derden en de processen zijn lang. De focus ligt op belangenbehartiging wetgeving wijkaanpak en herziening warmtewet, de Routekaart ter ondersteuning van de gesprekken met gemeenten over de Transitie Visie Warmte, de koplopersgroep platform warmtenetten, en een kennisprogramma met VNG.
Inzet sectorontwikkeling op versnelling prestatieafspraken verduurzaming	Voor het versnellen van verduurzaming op zowel isolatie als de aardgasvrije bron ondersteunen we corporaties met praktische instrumenten. De routekaart stelt corporaties in staat de afspraken te vertalen naar eigen beleid voor eigen vastgoed en in de regio. We faciliteren de versnelling bovendien door het corporaties met Samen Sneller - samen beter en sneller te leren wat effectieve verduurzamingsoplossingen zijn om Nationale Prestatie Afspraken te halen. In de opzet van dit bottom up programma focussen we op de praktische afspraken voor het wegwerken van de E,F,G labels en de verduurzaming van installaties.
Circulariteit en klimaatadaptatie	We bepalen het standpunt voor de rol en positie van Aedes op het gebied van circulariteit, inclusief biobased bouwen (nieuwbouw) en circulair slopen, en ook het standpunt voor klimaatadaptatie. De lobby zal in 2023 veel intensiever zijn omdat initiatieven als het Lenteakkoord 2.0 en Het Nieuwe Normaal voorsorteren op normering. Aan koplopers bieden we een passend kennisprogramma voor circulariteit dat zich richt op het verkennen van de circulaire businesscase, laaghangend fruit, geen-spijtmategelen en de mategelen met de grootste impact.

**Programma Leefbaarheid en zorg**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Ondersteunen corporaties bij adequate huisvesting aandachtsgroepen	We werken aan adequate huisvesting met voldoende zorg en begeleiding voor aandachtsgroepen. Dat doen we door het opzetten van een ondersteuningsstructuur voor corporaties. Daarmee worden corporaties geholpen de adequate huisvesting van aandachtsgroepen op te nemen in strategie, beleid en plannen, ook worden ze ondersteund in het maken van goede afspraken met partners en inspireren we corporaties met nieuwe woon- en beheerconcepten. Belangrijk is dat corporaties een goed beeld hebben van de aandachtsgroepen per gemeenten en in- en uitstroom.
Creëren goede randvoorwaarden bij huisvesting aandachtsgroepen en ouderen	We creëren de juiste randvoorwaarden voor adequate huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen. Door betere samenwerking en integraal beleid tussen en met stakeholders, door goede randvoorwaarden, het vergroten van beschikbaarheid van locaties, en betere spreiding van de doelgroepen, kunnen corporaties sneller en beter aandachtsgroepen huisvesten.
Ondersteunen corporaties bij stimuleren 'prettig ouder worden in de wijk'	Corporaties worden ondersteund bij het realiseren van geclusterde (zorg)woningen waar senioren met en zonder zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen en om doorstroming te stimuleren. We doen dit door het stimuleren van kennisdeling en we werken aan de juiste randvoorwaarden, zoals voldoende financiële mogelijkheden voor het realiseren van deze woningen.
Samen met partners werken aan vergroten leefbaarheid in de wijken	We werken aan leefbare en vitale wijken en buurten. Hiermee verbeteren we door intensievere samenwerking de leefbaarheid op de langere termijn. Dit doen we door het organiseren van kennisuitwisseling van wat er wel kan en door het agenderen van de punten die nodig zijn om wijkgericht werken te versterken. Waar mogelijk leggen we een link naar de veerkrachtkaarten.
Corporaties ondersteunen bij vergroten van de leefbaarheid in de wijken	We ondersteunen corporaties bij het versterken van de leefbaarheid van wijken. Dit doen we door het aanbieden van relevante kennis(sessies), tools en data. Daarmee krijgen corporaties meer kennis en handelingsperspectieven om samen met partners te kunnen werken aan leefbaarheid.

### Programma Onderhoud & verbetering

Project	Toelichting
Voorkomen van en eventueel implementatie van (mogelijke) aanbestedingsplicht voor corporaties door inzet op lobby en kennisactiviteiten	Het college van Eurocommissarissen heeft in de zomer van 2022 de besluitvorming op de agenda gehad om de mogelijke aanbestedingsplicht voor corporaties aanhangig te maken bij het Hof. Op verzoek van Samsom is dit 'on hold' gezet om nog een laatste keer na te gaan of deze zaak in der minne geregeld kan worden. Daarom verwachten wij dat er eind 2022 meer duidelijkheid komt over een mogelijke Hofzaak. In 2023 zullen wij ons, zowel in de lobby als bij een eventuele Hofzaak, blijven verzetten tegen een aanbestedingsplicht voor corporaties. De kans dat er een rechtszaak komt en 'we' deze niet winnen wordt steeds groter. In 2023 zetten we ook maximaal in om corporaties voor te bereiden op de (mogelijke) aanbestedingsplicht, zodat corporaties zelfstandig kunnen aanbesteden en uiteindelijk geen vertraging oplopen in belangrijke inkoop- aanbestedingstrajecten.
Professionalisering van Assetmanagement /Vastgoedmanagement	Huurders wonen in een fijne en veilige woning. Aedes ondersteunt corporaties bij het structureel goed onderhouden van woningen met extra aandacht voor de veiligheid van woningen/complexen. Alle corporaties zetten stappen om vastgoedmanagement professioneel te ontwikkelen/opstellen/inrichten. Zij hebben daarmee een goede basis voor lange termijn beheer van hun vastgoed. Woningen voldoen zo altijd aan een minimaal kwaliteitsniveau en er is een duidelijke relatie en afstemming van het gehele vastgoed (portefeuille-strategie). We helpen corporaties om de prestaties, risico's en kosten gedurende de gehele levenscyclus van haar vastgoed te beheersen met het doel om het strategische plan van de organisatie te realiseren.
Onderhouden dossier Opdrachtgeverschap & Inkoop	Door opdrachtgeverschap op organisatieniveau in te richten en inkoop professioneel te organiseren, kunnen corporaties risico's beheersen, taken efficiënt en effectief uitvoeren en kosten besparen. We zetten in op strategische & tactische inzichten, kaders en tools voor het vakgebied opdrachtgeverschap. Opdrachtgeverschap, inkoop, aanbesteden, contractmanagement en leveranciersmanagement zijn de belangrijkste thema's. Deze thema's staan centraal in het Aedes inkoopgroei model waarmee we leden van fase 1-2 laten doorgroeien naar 3-4. Het inkoopgroei model is de basis om complexe inkooptrajecten (bouwstroom, verduurzaming, ICT) door corporaties goed uit te laten voeren en voldoende voorbereid te zijn op Europees Aanbesteden. Het inkoopnetwerk en inkoop samenwerking zijn de kapstok om alle kennis samen te brengen.
Bevorderen van resultaatgericht samenwerken tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers tbv de kwaliteit en duurzaamheid van vastgoedonderhoud.	We bieden onze leden kennis over resultaatgericht samenwerken (RGS): strategische & tactische inzichten en kaders over samenwerken tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers. De 2 belangrijkste thema's zijn: resultaatgericht samenwerken, Kwaliteit in Balans en variantenstudie. Deze thema's staan ook centraal in de ontwikkelkalender bij Stichting RGS. Het gaat om het versnellen, het wegwerken van categorie 5 of 6 woningen en het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van vastgoedonderhoud. Het netwerk van Stichting RGS zetten we in als de kapstok om alle kennis vanuit de keten samen te brengen.
Stimuleren veilige en gezonde woningen met best practices aanpak	Samen komen we tot goedkopere en innovatieve manieren om woningen veiliger te maken. We zetten in op het 'verzekeren' tegen veiligheidsrisico's. Dat kan door het delen van kennis en inzet op wet- en regelgeving. We focussen op structureel en risico-gestuurd beleid gericht op preventie en gezondheid. Dit doen we stap voor stap, zodat inhoudelijke onderwerpen zoals asbest, schimmel en brandveiligheid uiteindelijk worden meegenomen binnen reguliere onderhoud, renovatie- en leefbaarheids processen (bijvoorbeeld Kwaliteit in Balans en Beeldkwaliteit).
Implementatie TCO 3.0	Met inzichten vanuit de TCO-benadering (Total Cost of Ownership) kunnen corporaties een betere keuze maken voor het vastgoed. Zo'n integrale lange termijn benadering doorbreekt het korte termijn denken. Op deze manier hangen investeringskeuzes niet alleen meer af van de hoogte van de stichtingskosten, maar houden we rekening met alle exploitatiekosten die corporaties nog jarenlang betalen. Met het model sturen we op interne samenwerking. Bij het ontwikkelen van gebouwen betreft een corporatie niet alleen de ontwikkelingsafdeling, maar ook de beheerafdeling en vice versa. Met inzichten uit de TCO kan Aedes inzetten op lobby trajecten.

**Programma Financiering, stelsel en bedrijfsvoering op de prestaties**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Reduceren fiscale lastendruk	Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing blijft de fiscale lastendruk voor corporaties hoog en zal deze zonder ingrijpen de komende jaren verder stijgen. Aedes zet zich daarom langs 3 lijnen in om de fiscale lastendruk te reduceren. Ten eerste brengen we de fiscale lastendruk in kaart, hierbij verbreden wij onze aandacht ook naar lagere overheden en btw. Inzicht in de fiscale lastendruk vormt de basis voor een krachtige lobbylijn op de afschaffing van de belastingen ATAD/VPB voor corporaties. Als laatste zetten wij in op een verduidelijking van de toepassing van fiscale regels voor corporaties.
Lange termijn financiële continuïteit sociale huur	De Nationale Prestatieafspraken (NPA) stellen hoge ambities voor corporaties. Met afschaffing van de verhuurderheffing is dit de komende jaren financieel haalbaar maar op lange termijn komt de verdien capaciteit van de corporatiesector onder druk. Daarom is afgesproken een nadere verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om te komen tot een strategie waarbij ook op de lange termijn de financiële continuïteit en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave gewaarborgd is.
Implementatie Nationale Prestatieafspraken in regionale/lokale prestatieafspraken	In de NPA zijn meer dan 100 afspraken opgenomen. De uitvoering van deze afspraken zal moeten worden bijgehouden. De uitvoering van deze afspraken zullen in belangrijke mate hun inhoudelijke uitwerking krijgen in de betreffende programma's. Vervolgens belandt dit in wet- en regelgeving. Dit wetgevingstraject zal worden begeleidt door een projectleider. Specifiek voor dit programma zal daarnaast stil moeten worden gestaan bij de governance van de NPA en hiermee samenhangend de governance op lokaal niveau.
Digitale weerbaarheid corporatiesector vergroten	De corporatiesector wordt in toenemende mate geraakt door cyberaanvallen. Wat vraagt het van corporaties om hun cybersecurity op orde te brengen? Hierover is al veel informatie beschikbaar. In een handreiking brengen we de verschillende aspecten van cybersecurity op een handzame wijze in kaart. Dit zodat het voor corporaties duidelijk is wat moet gebeuren om de basis op orde te brengen.
Operationaliseren onderlinge solidariteit corporatiesector	Op het congres van 7 juni 2022 was er breed draagvlak voor onderlinge solidariteit binnen de vereniging. De onderliggende principes zijn ook onderdeel van de NPA. De volgende stap is vastlegging van de principes in de governacecode en dit vervolgens uit te werken in een werkwijze die kan worden toegepast bij voorkomende cases. De onderlinge solidariteit binnen de vereniging kan niet los worden gezien van de projectsteun die BZK verder zal uitwerken in wet- en regelgeving. Beide zaken zullen in samenhang worden uitgewerkt.
Standpunt over rol woningcorporaties in de woningmarkt	De inrichting van de woningmarkt zal de komende jaren onderwerp van discussie zijn en blijven. Om een actieve en effectieve lobby te kunnen voeren is een duidelijke standpunt nodig over de rol van sociale volkshuisvesting en woningcorporaties in de woningmarkt.
Stimuleren informatie-uitwisseling functienetwerken	Door informatie-uitwisseling binnen de functienetwerken van corporatiemedewerkers wordt kennis verspreid en synergievoordelen tussen corporaties benut.

**Programma Benchmark, datacentrum en KIV**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Realiseren Aedes-benchmark 2023	De Aedes-benchmark 2023 is de 10e editie. Er zal stil worden gestaan bij dit jubileumjaar en verkend worden wat mogelijkheden voor doorontwikkeling zijn. De aanlevering van data via het portaal van SBR-wonen zal verder worden verbeterd. Bij de bestaande prestatievelden worden verbeteringen doorgevoerd waar nodig en gekomen tot een benchmark voor 2023. Een nieuwe verdieping Leefbaarheid wordt ingericht. Om de gebruikswaarde van de benchmark zo groot mogelijk te maken, zal ook dit jaar weer een benchlearningprogramma worden georganiseerd.
Onderhoud, beheer en innovatie Aedes-datacentrum	Het Aedes-datacentrum blijft dé plek voor corporatiedata. We houden het Aedes-datacentrum actueel en relevant. Dit doen we door huidige databronnen te actualiseren, visualiseren en te ontsluiten. Begin 2023 zal het datacentrum worden vernieuwd.
Monitoring prestatieafspraken	We realiseren de eerste Monitor prestatieafspraken zodat corporaties hiervan kunnen sturen en leren, als ook inzetbaar als lobby-informatie.
KiV - Denktankfunctie	Het KiV - Kennisinstituut Volkshuisvesting - heeft als één van de hoofddoelen om de denktank van Aedes te zijn. Het KiV kijkt naar lange-termijn-ontwikkelingen en niet 'waan-van-de-dag-discussies' in de woningmarkt en de sociale huisvesting, die wel relevant zijn of mogelijk worden voor corporaties. Een belangrijk 'middel' hierbij is het grote, jaarlijkse Themaonderzoek, waarbij we naar een specifiek onderwerp buiten die waan van de dag onderzoek willen laten doen. O.a. uit denksessies met collega's bij Aedes, een Wetenschappelijke Klankbordgroep en de Scriptieprijs halen we input op. Daarnaast zijn we partner bij de Discussiedagen Sociale Huisvesting en Corpovenista, waarbij we ook input ophalen en input kunnen leveren over belangrijke discussies in de sector.
KiV - Onderzoeksagenda	Een tweede belangrijk doel van het KiV is om de interne onderzoeksagenda van Aedes te monitoren en op orde te houden. Waar zitten hiaten of juist dubbelingen? Wat zijn interessante uitkomsten van onderzoeken? Ook proberen we een overzicht te maken van externe, relevante onderzoeken voor de sector. Tot slot maken we jaarlijks een aantal relevante 'factsheets' over bepaalde onderwerpen, waarmee we op een onderwerp media- of politieke aandacht proberen te bereiken.

**Programma Beeldvorming en sectorprofilering**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Beeldvorming - Wonen doen we Samen campagne	Met de Wonen doen we Samen-campagne willen we in 2023 de beeldvorming over woningcorporaties positief beïnvloeden bij stakeholders. We laten zien wat corporaties allemaal doen om bij te dragen aan de Prestatieafspraken. Doel: stakeholders zien woningcorporaties als een betrouwbare partner voor vitale wijken, innovatie in nieuwbouw en verduurzaming van de woningen.
Kies voor Wonen-verkiezingen Provinciale Staten	Aedes stimuleert leden actief de regionale politiek te beïnvloeden bij de provinciale staten-verkiezingen in maart 2023. Corporaties profileren zich richting regionale politici actief als lokale partners in wonen en bouwen politieke contacten op en verstevigen die. Doel is dat overal lokale politici een beter beeld krijgen van het werk en de waarde van woningcorporaties en dat ze daar positiever tegenover staan. Uiteindelijk moet dat resulteren in gunstiger condities in de regionale politiek en een woonbeleid van provincies waarin sociale huisvesting en corporaties een goede plek innemen.
Vorbereiding Corporatiedag 2024	In 2024 organiseren we een nieuwe corporatiedag waarvoor we zoveel mogelijk medewerkers willen bereiken. In 2023 starten we met de voorbereidingen.
Organiseren ledendagen 'Samen Versnellen' met inhoudelijke workshops	We starten in 2023 met de ledendagen waarin we geclusterd bijeenkomsten en workshops voor leden aanbieden. Doel is meer bundeling in de activiteiten en daarmee de relatieve reistijd ten opzichte van de duur van de bijeenkomst voor leden te verlagen. Daarnaast leidt dit tot meer kansen voor netwerken.
Innovatie: bijdragen aan een positief beeld over de sector.	De communicatie laat zien dat we aan de slag zijn met Innovatie en de toekomst. We stimuleren en versnellen de vernieuwing in de sector. We geven inzicht in nieuwe ontwikkelingen (van binnen en buiten de sector), we stimuleren de uitwisseling van innovatieve voorbeelden en lessons learned tussen corporaties, we bevorderen het gesprek, het contact en de samenwerking tussen corporatiemedewerkers op dit moment.

**Programma Werkgeverschap en Arbeidsmarkt: werken aan prestaties**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Uitvoering CAO-afspraken 2023	We voeren in 2023 2 afspraken uit die CAO-partijen hebben gemaakt in het CAO-akkoord 2022-2023. Het gaat om de campagne 'Leren en ontwikkelen' gericht op zowel corporaties als op hun medewerkers. Doel is te stimuleren dat zij meer met leren en ontwikkelen aan de slag gaan. Ook gaan we onderzoek doen naar een 'Waar je werkt'-beleid met het doel voor de volgende CAO ideeën te verzamelen voor een duurzaam mobiliteitsbeleid. Tot slot gaan we samen met de andere CAO-partijen dit jaar verder met de modernisering van het Handboek functie-indeling Woondiensten. Doel is om het Handboek toekomstbestendiger en gebruiksvriendelijker te maken. Zodra het Handboek is gemoderniseerd volgen er diverse kennissessies voor P&O'ers met als doel dat het Handboek binnen de sector overal hetzelfde wordt toegepast.
Vorbereiden CAO-onderhandelingen 2024 e.v.	De onderhandelingen voor een nieuwe CAO starten uiterlijk 1 oktober 2023. Het doel voor 2023 is tweeleding. Allereerst willen we komen tot een bestuurlijk gedragen werkgeversinzet met daarin werkgeversvoorstellen die zowel aantrekkelijk en marktconform zijn voor zowel nieuwe als huidige medewerkers, jong en oud. Het tweede doel is om de onderhandelingen voor een nieuwe CAO op te starten (om naar verwachting in 2024 te komen tot een nieuwe CAO).
Vorbereiden nieuwe pensioenregeling	Het kabinet heeft met werknemers- en werkgeversorganisaties nieuwe afspraken over pensioenen en AOW gemaakt in een pensioenakkoord. Aedes en de vakbonden zijn samen met SPW begonnen met het vertalen van het pensioenakkoord naar een toekomstige pensioenregeling voor de woningcorporaties. In 2023 zullen naar alle waarschijnlijkheid de volgende onderwerpen centraal staan: definitief vaststellen premie en ambitie, in kaart brengen transitie-effecten, het maken van een transitieplan en het opstellen van de nieuwe regeling. Uiterlijk 1 januari 2027 moet de huidige pensioenregeling vervangen zijn door een nieuwe pensioenregeling.
Arbeidsmarktcommunicatie om woningcorporaties te positioneren als aantrekkelijke werkgevers	In onze sector is er sprake van een versnelde vergrijzing. De komende jaren krijgen we te maken met een grote uitstroom van oudere medewerkers. Tegelijkertijd is er op dit moment in heel Nederland krapte op de arbeidsmarkt. Hoewel het aantal nieuwe medewerkers, ook onder de 35 jaar, in onze sector toeneemt, is dit nog niet voldoende. Inzet op instroom van nieuwe (jonge) medewerkers is nodig om het corporatiewerk van morgen te kunnen blijven doen. Bekendheid van de sector vergroten op de arbeidsmarkt bij potentiële medewerkers is essentieel. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor Aedes. In 2023 maken we een meerjaren plan hoe we dit arbeidsmarktprobleem de komende jaren gaan aanpakken. Naast Aedes hebben corporaties zelf natuurlijk ook een rol in het aantrekken van nieuwe mensen. Om die reden willen we in 2023 corporaties stimuleren meer met dit onderwerp aan de slag te gaan en na te laten denken over toekomstig benodigd personeel.
Corporatiemedewerkers toerusten om op een professionele manier om te gaan met huurders ook als zij verward gedrag vertonen	Uit onderzoek van Aedes blijkt dat corporaties meer agressie richting medewerkers ervaren door huurders met verward gedrag. Aedes heeft in 2022 een toolkit ontwikkeld voor medewerkers hoe verward gedrag te herkennen en hoe hiermee om te gaan. In 2023 zullen we sessies over het gebruik van deze toolkit organiseren. Doel is dat medewerkers veiliger kunnen werken.
Professionele netwerken faciliteren online en fysiek	We brengen corporatiemedewerkers uit het hele land bij elkaar met vergelijkbare interesses of functies. Van bestuurder en directielid tot manager en senior beleidsadviseur. Om vakgenoten te ontmoeten, ervaringen te delen en met elkaar in gesprek te gaan over verschillende (arbeidsmarkt)thema's. Dit alles om hun werk leuker en makkelijker te maken en een platform te bieden om onderling kennis en ervaring uit te wisselen.