

Definities Aedes-benchmark 2025

Begrip	Definitie
Accountantskosten	Kosten voor de externe en interne financiële administratie, jaarrekening en belastingaangiften. Kosten fiscale en juridische adviseurs e.d. dienen onder advieskosten verantwoord te worden.
Advieskosten	Advieskosten zijn de kosten voor externe bureaus en adviseurs (consultants). Hieronder vallen ook kosten voor ICT-advies, fiscale en juridische adviseurs en andere externe deskundigen die worden ingeschakeld voor adviesdiensten.
Algemene beheer & administratiekosten	Kosten voor de algemene werking van de corporatie zoals beheer- administratieve kosten
beïnvloedbare bedrijfslasten	Uitgaven waarop corporaties zelf invloed hebben (zoals personeelskosten voor verhuur en beheer van woningen en overige bedrijfskosten zoals ICT, huisvesting en verzekeringen).
Bouwkosten	Alle kosten voor het realiseren van een bouwwerk, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en het bijbehorend management volgens een bepaalde opbouw van kostenverdeling te voltooien. Dit omvat directe kosten voor externe partijen (leges, architect, constructeur, adviseurs) en indirecte kosten voor personeel en rente. Subsidies worden niet meegenomen. Het gaat hier om de opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar. Ook als er kosten na oplevering worden gemaakt (nacalculatie) moeten deze toegerekend worden aan de desbetreffende nieuwbouwprojecten. Bedragen zijn inclusief BTW.
Communicatie- en publiciteitskosten	Kosten voor marketing, sociale media, het informeren van huurders en het versterken van het imago
DAEB	Woningcorporaties verlenen diensten van algemeen economisch belang (DAEB): bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen; beheer van maatschappelijk vastgoed; investeren in leefbaarheid.
dPi	De dPi (de Prospectieve informatie) gaat in op de voornemens van de komende vijf jaren van corporaties.
Eenheidscode	De unieke administratieve code van de eenheid binnen de toegelaten instelling, gelijk aan de codering in de WOZ-bezitstabel van de dVi om koppeling op eenheidsniveau mogelijk te maken.
energetische maatregelen	Veranderingen die een woning of gebouw energiezuiniger maken en de energierekening verlagen. Een inschatting van het aandeel van de totale verbeteruitgaven dat is gericht op energetische maatregelen. Onder energetische maatregelen vallen isolatiemaatregelen, verbetering van ventilatiesystemen,

Begrip	Definitie
	het installeren van efficiëntere/duurzamere tapwater- en/of verwarmingssystemen en de installatie van zonnepanelen.
energielabel	Het energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig).
EP2	Primair fossiel energiegebruik in kWh per m ² gebruiksoppervlakte per jaar (kWh/m ² /jr)
Erfpacht	De betaalde of toekomstige betaling van periodieke erfpachtcanon voortvloeiende uit afgesloten of nog af te sluiten erfpacht overeenkomst(en) voor DAEB en niet-DAEB-bezit
Grondkosten	Kosten die gemaakt worden voor het verkrijgen en bouwrijp maken van een perceel om er een gebouw op te zetten, zoals verwervingskosten, kosten van infrastructurele voorzieningen en kosten voor het bouwrijp maken. Bij sloop-nieuwbouw dient de grondwaarde bepaald te worden volgen de RJ (o.a. 645.217b). De kosten van afwaardering van de boekwaarde van gesloopt vastgoed dienen niet te worden meegenomen. Het gaat hier om de opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar. Ook als er kosten na oplevering worden gemaakt (nacalculatie) moeten deze toegerekend worden aan de desbetreffende nieuwbouwprojecten. Bedragen inclusief BTW of overdrachtsbelasting.
Huisvestingskosten	Kosten voor eigen kantoren en huisvesting van de woningcorporatie, waaronder huur, gas, water, energie, zakelijke lasten en verzekeringen. De kosten zijn inclusief afschrijvingen.
ICT-kosten	Kosten voor beheer en onderhoud, licenties, software, hardware en infrastructuur. Kosten voor ICT-advies vallen onder 'Advieskosten'. De kosten zijn inclusief afschrijving op automatisering.
Incidentele kosten overige bedrijfslasten	Kosten van een eenmalig of uitzonderlijk karakter, zoals dotaties aan voorzieningen (niet zijnde reorganisatievoorzieningen) en overige incidentele lasten, bijvoorbeeld juridische kosten of claimkosten.
Inhuur resp. inleen van personeel	Kosten voor inhuur en inzet van extern personeel, zoals uitzendkrachten, ZZP'ers en andere tijdelijke krachten. Deze post komt overeen met de eerder opgegeven kosten in de tabel 'Specificatie personeelskosten'.
Investering woningverbetering	Uitgaven voor werkzaamheden die een gebouw of deel daarvan veranderen, waardoor inrichting, aard of grootte verandert
Kosten omtrent leefbaarheid	Leefbaarheidskosten zoals toegerekend in het functionele model, exclusief salarissen van medewerkers.
Kosten van toezicht	Kosten voor RvC, RvT, RvB en bijdragen aan huurdersvereniging of huurdersvertegenwoordiging.
Lasten onderhoudsactiviteiten	Kosten die voortkomen uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten. Dit zijn de kosten die in aanmerking komen

Begrip	Definitie
	voor doorbelasting aan de huurder, ongeacht of dit ook daadwerkelijk plaatsvindt of mogelijk is
Lasten servicecontracten	Kosten die voortkomen uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten. Dit zijn de kosten die in aanmerking komen voor doorbelasting aan de huurder, ongeacht of dit ook daadwerkelijk plaatsvindt of mogelijk is
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	Kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden die in eigendom zijn (zoals achterpadverlichting op eigen terrein, onderhoud van terreinafscheiding, camera's aan de gevel etc.)
Leefbaarheid	Leefbaarheid kosten zoals toegerekend in het functionele model aan leefbaarheid, excl. de aan medewerkers betaalde salariskosten.
Leefbaarometer	Instrument van de overheid dat de leefbaarheid in Nederlandse buurten meet en vergelijkt op basis van factoren zoals veiligheid, voorzieningen, woningen en sociale samenhang.
Mutatie actieve latenties	Mutatie in de voorziening (passieve belastinglatentie) welke leidt tot een belastingschuld op grond van de vennootschapsbelasting, vanwege verrekenbare tijdelijke verschillen.
Mutatiegraad	Het percentage van de bestaande woonruimten verhuurd aan een nieuwe huurder.
Mutatieonderhoud	Kosten voor onderhoud dat noodzakelijk is om de woongelegenheden na mutatie weer verhuurbaar te maken. Let op: Exclusief de toegerekende organisatiekosten.
niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	Uitgaven waarop corporaties geen invloed hebben zoals belastingen en heffingen.
Obligoheffing	De obligoheffing is een jaarlijkse heffing die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) int bij deelnemende woningcorporaties om het risicovermogen op peil te houden.
Obligoheffing WSW	De obligoheffing is een jaarlijkse heffing die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) int bij deelnemende woningcorporaties om het risicovermogen op peil te houden.
Onroerendezaakbelasting	Kosten inzake onroerendezaakbelasting, welke wordt geheven over onroerende zaken in eigendom
Opbrengsten servicecontracten	Opbrengsten waarvoor ook een kostencomponent onder de 'lasten servicecontracten' is opgenomen. Dit zijn zowel opbrengsten van afgesloten serviceabbonementen (zonder 'een-op-een' relatie met de lasten) als lasten die 'een-op-een' worden doorbelast aan huurders
Operationele kasstroom	Netto huuropbrengsten, het saldo van onder meer huurinkomsten en onderhoudsuitgaven.
Overige belastingen en heffingen	Overige belastingen en heffingen welke als niet-beïnvloedbare kosten worden beschouwd. Let op: U dient hier niet obligoverplichting WSW te verantwoorden
Overige belastingen en heffingen (excl AW heffing)	

Begrip	Definitie
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	Exploitatiekosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft. Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn: onroerendzaakbelasting; waterschapsbelasting; rioolheffing; overige belastingen en heffingen; heffing huurcommissie; verzekeringskosten; erfpacht
Overige exploitatiekosten	Kosten die direct gerelateerd zijn aan het bezit en beheer van het vastgoed, maar niet tot de directe huur- of onderhoudskosten behoren (eventueel terugkerend).
Overige kantoorkosten	Kosten die onder de overige bedrijfslasten zijn verantwoord voor zover deze betrekking hebben op contributies en abonnementen, contributie Aedes, drukwerk en portie, vervoermiddelen e.d
Overige kosten (nieuwbouw)	Kosten die niet onder de bouw- en grondkosten vallen maar wel gemaakt worden om nieuwbouw te realiseren. - Hieronder vallen bijvoorbeeld de ontwerpkosten, toegerekende eigen productie en geactiveerde rentekosten. - Het gaat hier om de opgeleverde nieuwbouw in het boekjaar. - Ook als er kosten na oplevering worden gemaakt (nacalculatie) moeten deze toegerekend worden aan de desbetreffende nieuwbouwprojecten. - Kosten inclusief BTW
Overige organisatiekosten	Kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Over het algemeen zal de categorie 'overige organisatiekosten' van beperkte omvang zijn in relatie tot de overige categorieën binnen de winst-en-verliesrekening. Een nadere uiteenzetting van deze kosten moet in de toelichting op de jaarrekening worden opgenomen. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn - rekening houdend met de aard en omvang van de woningcorporatie - kosten op het gebied van: governance en bestuur; portfolio management; treasury; jaarverslaggeving en control; personeel en organisatie; personeelsvereniging en OR
Overige personeelskosten incl opleidingskosten	Kosten zoals wervingskosten, opleidingskosten, arbodiensten, bedrijfskleding en jubilea. Alle kosten gerelateerd aan personeel die niet tot het reguliere basissalaris of sociale lasten behoren, maar wel noodzakelijk zijn om het bedrijf uit te oefenen
Overige sector specifieke heffingen (= AW heffing)	De bijdrageheffing die woningcorporaties betalen om de kosten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) te dekken. Dit is een jaarlijkse heffing die is vastgelegd in de Woningwet en wordt verdeeld over de corporaties.
OZB	De Onroerendezaakbelasting (OZB) is een gemeentelijke belasting die wordt betaald door eigenaren van woningen, bedrijfspanden of andere onroerende zaken.
Personeelskosten lasten onderhoudsactiviteiten	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Lasten onderhoudsactiviteiten.

Begrip	Definitie
Personeelskosten lasten servicecontracten	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Lasten servicecontracten
Personeelskosten lasten verhuur en beheeractiviteiten	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Lasten verhuur/beheeractiviteiten.
Personeelskosten leefbaarheid	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Leefbaarheid
Personeelskosten overige activiteiten	Personeelskosten welke toegerekend worden aan overige activiteiten
Personeelskosten overige organisatiekosten	Personeelskosten welke toegerekend worden aan Overige organisatiekosten.
Planmatig onderhoud	Kosten voor onderhoud dat de corporatie in een meerjarenonderhoudsplanning heeft opgenomen, waaronder ook het 'groot onderhoud', waarbij diverse activiteiten uit de onderhoudsplanning worden samengevoegd. Let op: Exclusief de toegerekende organisatiekosten.
Reorganisatiekosten	Kosten die gepaard gaan met een ingrijpende verandering in de structuur of organisatie van een bedrijf, zoals het inkrimpen, uitbreiden of anders inrichten van de werkzaamheden.
Reparatieonderhoud	Kosten voor onderhoud dat wordt uitgevoerd naar aanleiding van klachten en/of reparatieverzoeken van bewoners of gebruikers. Let op: Exclusief de toegerekende organisatiekosten.
Rioolheffing	Rioolheffing is een gemeentelijke belasting waar de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, de afvoer van regenwater en het beheer van het grondwaterpeil mee bekostigd worden
Salderingsregeling	Een regeling waarbij eigenaren van zonnepanelen hun zelf opgewekte stroom kunnen wegstrepen tegen hun eigen verbruik, waardoor ze minder betalen voor elektriciteit. De salderingsregeling stopt vanaf 1 januari 2027.
Saneringsheffing	Bijdrage die verstrekt wordt aan een woningcorporatie die financiële problemen heeft.
Sectorspecifieke heffingen (AW-heffing)	Bijdrageheffing ten behoeve van de Autoriteit woningcorporaties. Deze is in de dVi opgenomen in tabel 3.4.7 onder: Overige sectorspecifieke heffingen
Stichtingskosten	Optelsom van bouwkosten, grondkosten en overige kosten voor het realiseren van nieuwbouw. Alleen stichtingskosten aanleveren voor eenheden die in de WOZ-bezitstabel bij de variabele Eenheidsoort zijn aangemerkt als 'Woonruimte' of 'Intramuraal zorgvastgoed'. Stichtingskosten voor overig vastgoed worden in de Aedes-benchmark niet gebruikt. Kosten voor gebouwde parkeerplaatsen dienen niet meegenomen te worden in de aangeleverde stichtingskosten maar kosten voor gemeenschappelijke ruimten in nieuwbouwcomplexen wel.
Toegerekende organisatiekosten	Indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn toe te rekenen aan de



Begrip	Definitie
	onderhoudsactiviteiten en de investeringen in woningverbetering.
Vennootschapsbelasting	Belasting over de belastbare winst
Verbeteruitgaven	Kosten en uitgaven voor het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van woningbezit. Deze uitgaven omvatten investeringen in onder andere isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en het aansluiten op warmtenetten
Verkoopkosten	Kosten voor verkoop zoals makelaarskosten (courtage) en advertentie- en marketingkosten. Daarnaast kunnen er specifieke kosten zijn, zoals advieskosten en kosten voor het opstellen van verkoopdocumentatie, en mogelijk ook kosten gerelateerd aan specifieke regels, zoals de aanbiedingsplicht voor huurders
Verliesverrekening	Voor welk belastingbedrag is sprake van verliesverrekening op grond van de vennootschapsbelasting
Verzekeringen	Kosten zoals een opstalverzekering (soms ook brandverzekering genoemd) die schade aan het bouwwerk dekt. Afhankelijk van de situatie kunnen ook aanvullende verzekeringen nodig zijn, zoals een aansprakelijkheidsverzekering voor de huurder (in geval van schade die door de huurder wordt veroorzaakt) of verzekeringen voor de huurdersbelangen.
VvE-kosten	Kosten voor een VvE-bijdrage, servicekosten en exploitatiekosten, die voor eigenaren niet volledig doorberekend mogen worden aan huurders, alleen de kosten voor direct gebruik van de woning of complex
Waterschapsbelasting	Waterschapsbelasting is een gemeentelijke belasting waar de gemeentelijke taken op het gebied van waterbeheer mee bekostigd worden.
WWS	Woningwaarderingssysteem, is een puntensysteem waarmee de kwaliteit van een woning wordt bepaald op basis van kenmerken zoals grootte, voorzieningen en energiezuinigheid.