

Aedes vereniging van woningcorporaties

Jaarverslag 2007

juni 2008

aedes
vereniging van woningcorporaties

Inhoud

	Pagina
Verslag van de Raad van Commissarissen Aedes over 2007	7
Jaarverslag 2007	11
Jaarrekening 2007	25
- Balans per 31 december 2007	26
- Bezoldiging bestuur, directie en toezichthouders	28
Overige gegevens	29
- Accountantsverklaring	29

Jaarverslag 2007

Verslag van de Raad van Commissarissen Aedes over 2007

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Aedes was in het verslagjaar 2007 als volgt samengesteld:

- de heer J.G.M. Alders (voorzitter);
- de heer drs. F.J.M. Brooymans;
- de heer ir. A. Hoelen;
- mevrouw prof. dr. A.J.M. Roobeek.

De (neven)functies van de commissarissen zijn aan het eind van dit raadsverslag opgenomen.

Vacature de heer drs. E. van der Veen

In een open sollicitatieprocedure heeft de raad in mevrouw R.E. Riemersma MCM een uitstekende opvolger gevonden in de vacature ontstaan door het vertrek naar de Tweede Kamer van de heer drs. E. van der Veen. Mevrouw Riemersma is voorzitter van de Raad van Bestuur van de Thuiszorgorganisatie Het Friese Land en is op 10 januari 2008 door de ledenraad benoemd.

Verantwoordelijkheid

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het toezicht op het bestuursbeleid ten aanzien van de algemene gang van zaken in de vereniging en de met haar verbonden onderneming. De Raad van Commissarissen heeft het bestuur in het verslagjaar waar nodig met raad terzijde gestaan en regelmatig ook buiten de vier reguliere vergaderingen met het bestuur geklankbord over de ontwikkelingen in de vereniging. In die zin was 2007 een belangrijk jaar waarin de uitwerking van het *Antwoord aan de samenleving* een uitwerking moest krijgen in concrete afspraken met de Rijksoverheid.

De rol van de raad is verankerd in de statuten van Aedes en is nader uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op Aedesnet is geplaatst.

Governance

Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben in het jaarverslag 2004 de governance voor het eerst gespiegeld aan de code Tabaksblad. De raad spiegelt zich vanaf 2007 aan de Governancecode Woningcorporaties die vanaf 1 januari 2007 voor de leden van Aedes van toepassing is. Elk jaar wordt de voortgang besproken. De verantwoording daarvan is niet langer als bijlage in het jaarverslag maar op Aedesnet opgenomen (Aedesnet > Over Aedes > Vereniging en werkorganisatie > Raad van commissarissen).

Thema's

In het verslagjaar 2007 heeft de Raad van Commissarissen zich, zoals in de statuten is aangegeven, gericht op twee kernthema's van zijn functie:

- de gang van zaken en in het bijzonder de binding binnen de vereniging;
- de financiële continuïteit van de vereniging en de aan de vereniging verbonden onderneming.

Beoordeling ontwikkeling in vereniging

Ook in 2007 lag een zwaartepunt van de besprekingen in de raad op de ontwikkelingen in de vereniging. De raad heeft de discussie in en buiten de vereniging bij en na het tot stand komen van het *Antwoord aan de samenleving*, het besluit van het kabinet tot integrale vpb en de ontwikkelingen rond het Onderhandelaarsakkoord nauwlettend gevolgd en met het bestuur besproken. Waar nodig is het bestuur van advies gediend. De raad is van oordeel dat door bestuur en werkorganisatie, samen met de ledenraad, bijzonder veel werk is gemaakt om leden bij de besluitvorming te betrekken om op deze wijze draagvlak te verwerven voor de door bestuur en ledenraad uitgezette koers. Soms zelfs onder minder motiverende omstandigheden. De raad is evenwel bezorgd over het feit dat bij een aantal leden het collectieve belang in de vereniging kennelijk minder zwaar weegt, zoals eerder ook bleek bij de bijdrage aan het Korte Termijn Huurbeleid.

Financiële continuïteit vereniging en de met haar verbonden onderneming

Als onderdeel van de beoordeling van de financiële continuïteit van de vereniging en de met haar verbonden onderneming heeft de raad alle daartoe spelende relevante onderwerpen besproken.

- *Accountant*
Met ingang van het verslagjaar 2006 is het accountantskantoor Mazars de accountant van Aedes. Met de accountant is de raad van mening dat de organisatie goed op orde en de vereniging financieel gezond is.
- *Transitie werkorganisatie*
De raad is uitgebreid geïnformeerd over de voortgang van de door het bestuur ingezette transitie van de werkorganisatie in een netwerkorganisatie en heeft het bestuur van advies gediend.
- *Planning en controlcyclus 2007*
Om te beoordelen of Aedes 'in control' blijft, heeft de raad kennisgenomen van het jaarlijkse schema voor planning en programmering van vitale besluitvorming binnen Aedes over de begroting van activiteiten en de rekening en verantwoording van het gevoerde beleid.
- *Bestuursbesluiten 2006/2007*
De raad heeft halfjaarlijks kennisgenomen van bestuursbesluiten, bij de besluiten met financiële gevolgen voor de vereniging werd in het bijzonder stilgestaan.
- *Vermogensbeheer*
IBS is de vermogensbeheerder van Aedes. Vorig verslagjaar is gemeld dat, gelet op tegenvallende performances, is overgegaan naar een andere vermogensbeheerder. In de raad wordt nauwlettend de performance gevolgd en besproken. De resultaten van de beheerder zijn vooralsnog tegenvallend. Bestuur en raad houden hier nadrukkelijk vinger aan de pols.
- *Accountantsverslag 2006 en jaarstukken 2006*
Op basis van het accountantsverslag is de administratieve organisatie en controlfunctie besproken. De raad heeft in mei 2007 de jaarstukken 2006 in aanwezigheid van de accountant Mazars uitgebreid besproken en goedgekeurd. Het jaarverslag kon door het bestuur en de commissarissen worden ondertekend en met een positief advies van de raad ter vaststelling aan de ledenraad worden voorgelegd.
- *Halfjaarverslag Aedes 2007*
De raad is in september 2007 geïnformeerd over de financiële ontwikkeling en de gegeven risico-analyse en ontwikkelingen van het weerstandsvermogen binnen Aedes gedurende de eerste zes maanden om tijdig te kunnen adviseren over eventueel te nemen maatregelen. Over het eerste halfjaar werd een klein positief resultaat geboekt, dat echter deels door een negatief ongerealiseerd koersresultaat teniet werd gedaan.
- *Contributieregeling 2008*
De raad heeft het voorstel om voor 2008 de contributieregeling nog niet te wijzigen besproken en daarover de ledenraad positief geadviseerd. Een en ander is verwoord in het voorstel aan de ledenraad. De ledenraad heeft dit voorstel overgenomen.
- *Begroting 2008*
De raad heeft positief geadviseerd over de door het bestuur opgestelde begroting voor 2008. Vervolgens is de begroting ter goedkeuring aan de ledenraad voorgelegd. Op het onderdeel belangenbehartiging is het bestuur begin 2008 met een nadere uitwerking gekomen waarover het bestuur zich in de vergadering van de raad van 13 februari 2008 heeft verantwoord en welke vervolgens met instemming van de raad in de vergadering van de ledenraad van 21 februari is voorgelegd.

Relatie met de Ondernemingsraad

De raad sprak in het najaar van 2007 in een vergadering met de Ondernemingsraad over de ontwikkelingen in de vereniging en de werkorganisatie. Dit was tevens een eerste kennismaking met de Ondernemingsraad in een nieuwe samenstelling. De raad heeft een positieve indruk over de gedrevenheid, betrokkenheid en gemotiveerdheid die in de werkorganisatie heerst.

Relatie met de ledenraad

De vergaderingen van de ledenraad worden meesttijds bijgewoond door een vertegenwoordiging uit de raad. De raad neemt daarna kennis van alle vergaderstukken voor de ledenraad en volgt nadrukkelijk de discussies en besluitvorming in de ledenraad. De raad is content met de wijze waarop in wisselwerking met de voorzitter en met de leden onderling verantwoordelijkheid wordt genomen voor de uit te zetten koers met oog voor de diversiteit in de achterban. Dit laatste vormt tevens een zorg voor de raad, omdat het bewaren van eenheid in de vereniging in het belang is van het gemeenschappelijk doel. De leden tevens te laten ervaren dat recht wordt gedaan aan de diversiteit aan opvattingen in de vereniging, blijkt geen sinecure.

De jaarvergadering van de ledenraad wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Daarbij is ook de vicevoorzitter van de raad aanwezig geweest. Het is de raad daarbij opgevallen dat voor de ledenraad het terugkijken en beoordelen van de verantwoording weinig prioriteit heeft en men zich volledig richt op de actuele en toekomstige situatie.

Functioneren bestuur

De raad heeft in maart 2007 de verantwoording over de resultaten van de bestuurder in 2006 geëvalueerd om vervolgens de hoogte van de variabele component van de bezoldiging vast te stellen. Ook zijn op dat moment de doelstellingen voor de bestuurder voor 2007 bepaald.

Bij het vaststellen van de bezoldiging van de bestuurder wordt gebruikgemaakt van de waarderingssystematiek van HAY en is een extrapolatie gemaakt van het loongebouw dat voor Aedes van toepassing is.

Er wordt voor rekening van de werkgever een ouderdomspensioen opgebouwd.

Het functioneren van het bestuur wordt jaarlijks buiten aanwezigheid van de bestuurder door de gehele raad besproken. Over de geleverde prestaties van het bestuur en de performance van Aedes gedurende het jaar 2007 was de raad tevreden.

Specificaties van het bezoldigingsbeleid zoals dat door de raad gevoerd is zijn vermeld na 'de jaarrekening' in deze jaarstukken, waarbij bestuur en directie de transparantie conform de aanbevelingen van de commissie Izeboud betrachten.

Vergoeding

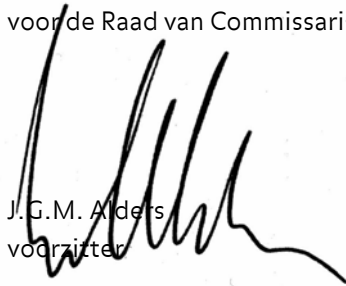
De vergoeding die de raad voor zijn werkzaamheden ontvangt, is in 2002 vastgesteld door de ledenraad en wordt sindsdien jaarlijks geïndexeerd met het CBS-indexcijfer voor de loonkostenontwikkeling CAO-lonen kolom 'inclusief bijzondere beloning'. Over 2007 bedroeg de vergoeding voor de voorzitter 17.200 euro en voor de overige leden ieder 8.600 euro.

Tot slot

De raad is het bestuur, directie en medewerkers dank verschuldigd voor de gemotiveerde, gedreven en betrokken wijze waarop zij zich ook in dit jaar voor Aedes en de aangesloten ondernemingen hebben ingezet.

Hilversum, 8 mei 2008

voor de Raad van Commissarissen,



J.G.M. Alders
voorzitter

Overzicht relevante nevenfuncties leden Raad van Commissarissen en bestuur Aedes in 2007

De heer J.G.M. Alders (1952)

- Commissaris van de Koningin te Groningen (*tot september 2007*).
- Voorzitter Energienet.
- Voorzitter Pensioenfonds Zorg en Welzijn.
- Voorzitter Coöperatie PGGM.
- Voorzitter Raad van Toezicht Groninger Forum.
- Voorzitter Raad van Commissarissen nationale Sport-totalisator.
- Voorzitter Raad voor Rechtsbijstand Leeuwarden.
- Voorzitter overleg partijen Schiphol ('de Alderstafel').
- Lid Raad van Commissarissen Lysias Consulting Group.
- Lid Raad van Toezicht Universitair Medisch Centrum Groningen.
- Lid van de Raad van Advies Arriva.
- Procescoördinator Convenant Gewasbescherming.

De heer drs. F.J.M. Brooymans (1940)

- Directeur-eigenaar van Brooymans BV Interim-management.

De heer ir. A. Hoelen (1938)

- Adviseur bestuur VTW.

Mevrouw prof. dr. A.J.M. Roobeek (1958)

- Hoogleraar verbonden aan Nyenrode Business Universiteit, Leerstoel voor Strategie en Transformatiemanagement.
- Directeur-eigenaar Meeting More Minds BV.
- Directeur-eigenaar van Open Dialogue BV.
- Lid van de Raad van Commissarissen PCM Uitgevers (tot mei 2007).
- Lid van het bestuur Stichting VU Medisch Centrum.
- Lid van de Raad van Commissarissen van Draka Holding NV.
- Lid van de Raad van Commissarissen van Haute Equipe BV (financiële advisering).
- Lid van de Raad van Commissarissen van Amsterdam RAI.
- Voorzitter NCWT (Nederlands Centrum voor Wetenschap en Technologie).
- Lid adviesraad Arthur D. Little Benelux.
- Lid adviesraad Shikar (executive search & advies).

De heer mr. W.D. van Leeuwen (1953)

- Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Thuiszorg Midden-Gelderland.
- Bestuurslid Federatie Opvang.

Jaarverslag 2007

1. Gemeenschappelijkheid

Tijdens het extra congres op 2 februari 2007 zei driekwart van de leden uit overtuiging 'ja' tegen het *Antwoord aan de samenleving*. Daarmee geven we aan waar we richting samenleving en landelijke politiek gezamenlijk voor willen staan. We staan garant voor de noodzakelijke investeringen in woningen en maatschappelijk vastgoed in alle wijken in buurten waarin we werken. We hebben geld vrijgemaakt om de betaalbaarheid van huren te verbeteren. We zijn actief in energiebesparing. Alle bijzondere doelgroepen die dat willen vinden bij de corporaties onderdak. En we willen de komende vier jaar 160.000 nieuwe koop- en huurwoningen bouwen. Het *Antwoord aan de samenleving* maakt de op dat moment net hernieuwde AedesCode concreet.

Op ons eigen reguliere Aedes-congres eind 2006 riep minister Winsemius op om de 'turbo' erop te gooien en te komen met een bod aan de Tweede Kamer en kabinetsformateur om zo de politiek duidelijk te maken dat corporaties wel degelijk investeringsbereid zijn, dat we een belangrijke bijdrage kunnen leveren als het gaat om maatschappelijke vraagstukken, en dat het daarvoor niet nodig is dat de politiek zich een deel van ons vermogen toe-eigent. Met de uitdaging van Winsemius en de opbrengst van de cultuurgesprekken zijn we met elkaar in gesprek geweest. In bijzonder korte tijd hebben we in grote gemeenschappelijkheid een *Antwoord aan de samenleving* geformuleerd. De sfeer was er een van volle zalen, tafels opzij, stoelen in de kring en goed het gesprek met elkaar voeren. Er was gemeenschappelijkheid, een zichtbaar en passend vervolg op de in het jaar daarvoor georganiseerde cultuurgesprekken. Leden hebben dat ervaren als een buitengewoon verbindend proces.

We hadden 2007 graag willen afsluiten met overeenstemming tussen ons en het kabinet over ons *Antwoord aan de samenleving*, over de ambities van het kabinet en over de condities waaronder dat allemaal te realiseren is. Dat liep anders. Het jaar eindigde met eenzijdige interventies van de overheid, een conflict met de minister en daardoor met veel ongenoegen in de vereniging. Hoe is het toch mogelijk dat zo'n grote gemeenschappelijkheid van 2 februari eindigt zoals het nu is geëindigd? Hoe komt het dat we in grote euforie het *Antwoord aan de samenleving* vaststellen en een jaar later in grote boosheid en verwarring constateren dat er wordt geheven? We zien met elkaar de noodzaak om dit proces in 2008 te evalueren. Bij de afronding van de jaarstukken 2007 heeft de Raad van Commissarissen besloten opdracht voor deze evaluatie te geven aan een externe commissie. De eenzijdige interventies van de overheid sterken ons in het nut en de noodzaak van de voorgenomen herijking van de positie van corporaties ten opzichte van de samenleving en de overheid.

2. Ontwikkelingen in de vereniging

Betrokkenheid leden

Zoals boven beschreven was 2007 een turbulent verenigingsjaar, waaraan veel leden hebben meegewerkt. Er zijn zeer veel bijeenkomsten geweest over het *Antwoord aan de samenleving* en het *Onder-handelaarsakkoord*. Honderden leden waren actief **betrokken**, de ledenraad heeft zestien keer vergaderd in tegenstelling tot normaal vier keer. Dat geeft ook een zeer grote betrokkenheid weer: van leden én van de ledenraad. Het voornemen van de ledenraad om de achterban via de kiesplatforms in het verlengde van *Directe Verbindingen* nadrukkelijk te betrekken bij de invulling van hun rol als ledenraadslid, werpt de eerste vruchten af. Dat blijkt uit de rol die de kiesplatforms hebben gespeeld bij de processen rond de AedesCode, het *Antwoord aan de samenleving* en het *Onderhandelaarsakkoord*. Ze zijn een belangrijke pijler in het betrekken van de leden bij de koers van Aedes. In 2007 zijn de kiesplatforms duidelijk op stoom gekomen.

Onderhandelaarsakkoord

In veel wijken kan en moet het beter. Dat was in 2007 een urgent, politiek feit. Onveiligheid, gebrekkige voorzieningen en een hoge werkeloosheid zijn zaken waarmee bewoners in die wijken te maken hebben. Het ***Antwoord aan de samenleving*** is helder over de ambities van de corporaties in alle wijken. Met het *Antwoord aan*

de samenleving in de hand investeren de corporaties de komende jaren miljarden in alle wijken waar ze actief zijn. De manier waarop was in 2007 onderwerp van heftige politieke discussie, maar dat corporaties staan voor de wijken is duidelijk. Met het aantreden van de nieuwe minister Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI) lag het voor de hand om te bezien hoe de ambities van de corporaties en die van de minister hand in hand zouden kunnen gaan, om zo een maximaal resultaat voor de bewoners van de wijken te bereiken. Veelvuldig bestuurlijk overleg en onderhandelingen met de minister volgden om op grond van het *Antwoord aan de samenleving* en het regeerakkoord op een aantal onderwerpen tot afspraken te komen – de aanpak en garantie bij de 40 wijken, de productie en de vernieuwing van het arrangement tussen corporaties en overheid. Tijdens de gesprekken werd stilaan duidelijk dat de begrotingsdoelstelling van het kabinet minstens zo zwaar woog als de wijkaanpak. In de zomer werd met succes het zogenaamde ‘Bos-fonds’ bestreden. Geen geldstroom van de corporaties via de Rijksbegroting naar de wijken sturen. Daarentegen wel de bereidheid om de financiële inzet van de corporaties in de wijken te intensiveren en te versnellen, op basis van overeenkomsten van de corporaties met de gemeente, want ‘wonen is lokaal’!

Eind augustus zijn de gesprekken opgeschort als reactie op het kabinetsbesluit over de integrale vennootschapsbelasting voor corporaties. Na vier ledenbijeenkomsten en het daaropvolgende besluit van de ledenraad om het vpb-dossier los te koppelen, zijn de onderhandelingen voortgezet resulterend in het **Onderhandelaarsakkoord** van 17 september waarin afspraken werden gemaakt over borging van de benodigde investeringen en een uitzicht op nieuwe verhoudingen tussen corporaties en overheid. Intussen draaide de lobby tegen de integrale vennootschapsbelasting op volle toeren.

Ook de Woonbond en de VNG vonden het onaanvaardbaar dat het kabinet met geld van de corporaties de rijksbegroting sluitend wil maken.

Het akkoord is eind september toegelicht in vier informatieve bijeenkomsten. Ook via onder meer Aedesnet en corporatiemails zijn leden geïnformeerd. Eind oktober en begin november zijn zes ledenraadplegingen gehouden. Daarbij ging het over het advies van de verenigingscommissie Garantie Investeringsfondsen en het akkoord. Het akkoord stond ook geagendeerd bij kiesplatforms en gesprekken met belanghouders.

Op 3 oktober maakte minister Vogelaar de indicatieve toerekening bekend van de additionele inzet van de corporaties over de veertig geselecteerde wijken. Gemeenten kregen tot 1 maart 2008 de tijd om samen met de lokale partijen de financiële paragraaf in het wijkactieplan in te vullen. Daarna zal de minister met de gemeenten de **charters**, de financiële afspraken tussen rijk en gemeenten over de wijkactieplannen, ondertekenen.

De vier grote gemeenten hebben inmiddels aangegeven daartoe alleen bereid te zijn als de rijksoverheid met meer financiële middelen over de brug komt.

De verenigingscommissie Garantie Investeringsfondsen adviseerde de ledenraad in november over de garantie voor de investeringen in de wijken via een **Investeringsfonds**. De leden die de additionele inzet in de 40 wijken moeten leveren, vonden de werking van het Investeringsfonds niet toereikend. De materiële effecten spoorden niet met de afspraken die in het Onderhandelaarsakkoord zijn gemaakt. Dit leverde ook een probleem op met de minister van WWI. De ledenraad besloot op 15 november:

- het advies van de verenigingscommissie over te nemen;
- voor de 40 wijken de faciliteit nader uit te werken, die een oplossing biedt voor gesignaleerde problemen;
- het congres te vragen in te stemmen met het voorgenomen besluit om het akkoord te bekrachtigen.

Tijdens een extra raadgevend **congres** op **23 november** in Utrecht stemde een meerderheid (54,8 procent) van de leden niet in met het voorgenomen besluit van de ledenraad om het akkoord te bekrachtigen. Er was een massaal verzet tegen de opstelling van het kabinet in het fiscaal dossier. Wel bleken de leden solidair met de mensen in de wijken: 73 procent van de leden stemde in met de additionele investeringen van 2,5 miljard in de 40 wijken en een bijdrage van 750 miljoen door corporaties zonder opgave in de 40 wijken (motie De Jong). De ledenraad besloot op 6 december een voorbereidingsgroep ledenraad in te stellen vanwege het uitvoeren van die motie.

AedesCode

Samen met het *Antwoord aan de samenleving* stonden binnen de vereniging de laatste stappen van de aanbevelingen van de commissie Sas centraal. Zoals het implementeren en toepassen van de vernieuwde AedesCode en de Governancecode en het afronden van een visitatiestelsel. De vernieuwde AedesCode en de Governancecode zijn sinds 1 januari 2007 voor alle leden van kracht.

De **AedesCode** is destijds gestart als groeimodel. Dat laat de vernieuwde AedesCode duidelijk zien. Naast een aanscherping waarvoor corporaties staan in artikel 1 laten we met de AedesCode vooral ook zien waarop corporaties aanspreekbaar zijn. Dat we kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar de omgeving waarin we opereren! Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid op het gebied van transparantie en verantwoording via de koppeling aan de Governancecode en het verplicht laten visiteren. Daarmee is de code niet alleen een actuele weerslag geworden van wat de maatschappij van corporaties verwacht, maar sluit het ook aan bij alle discussies die we binnen onze vereniging hebben gevoerd. Leden zijn intensief betrokken geweest bij het proces om de code te koppelen aan het lidmaatschap van Aedes. Na positieve en intensieve besprekingen in de achterban via kiesplatforms heeft de ledenraad op 11 januari 2007 unaniem ingestemd met de vernieuwde code. Een te markeren moment, waarbij de unanimiteit bijdroeg aan de verbondenheid van de vereniging. En dat we vervolgens serieus werk van de AedesCode maken blijkt al uit de **schorsing** voor twee maanden uit het Aedes-lidmaatschap van woningcorporatie AWV Eigen Haard in IJmuiden. De ledenraad besloot daartoe op 22 februari 2007 naar aanleiding van de uitspraak van de commissie AedesCode. Zo'n schorsing is in de geschiedenis van onze vereniging niet eerder voorgekomen. Het onderstreept het grote belang dat we in onze vereniging hechten aan goed bestuur. We hebben een AedesCode die eisen stelt aan 'good governance' en uit het besluit van de ledenraad blijkt dat die code ertoe doet. AWV Eigen Haard heeft stappen genomen waardoor de schorsing kon worden opgeheven.

Governancecode

Het afgelopen jaar heeft ook laten zien dat de **Governancecode** leeft bij onze leden. Veel corporaties hebben hun governance tegen het licht gehouden. Om leden daarbij te ondersteunen heeft Aedes over dit onderwerp een Compact geschreven, workshops georganiseerd, een checklist governance in het jaarverslag opgesteld, sessies door accountmanagers bij leden georganiseerd en praktijkvoorbeelden op Aedesnet geplaatst. In 2007 zijn ook voorbereidingen getroffen voor het instellen van een **monitoringscommissie** in 2008. De onafhankelijke commissie, waartoe de ledenraad begin 2008 heeft besloten, gaat de werking van de code in de praktijk toetsen. De bedoeling is, al naar gelang de bevindingen van de monitoringscommissie, de Governancecode op termijn (drie tot vijf jaar) te actualiseren.

Visitatie

In de AedesCode staat dat elke corporatie zich ten minste eens in de vier jaar **onafhankelijk, extern en gezaghebbend** moet laten **visiteren**. Naast het destijds door Aedes genomen initiatief tot de oprichting van Raeflex en de door die organisatie ontwikkelde methodiek, heeft het Woonnetwerk, bestaande uit zo'n vijftien corporaties, het initiatief genomen om tot een alternatieve visitatiemethodiek te komen en heeft dit neergelegd bij de SEV, die daartoe een Auditraad onder leiding van de heer Steven de Waal instelde. Dit is in 2007 verder uitgewerkt. In enkele pilots zijn diverse corporaties gevisiteerd door Deloitte, ECORYS, Pentascope, PricewaterhouseCoopers en Raeflex. Daarnaast heeft ook KWH pilots uitgevoerd op basis van een eigen systematiek.

Met het oog op de noodzakelijke onafhankelijkheid heeft Aedes zich uitsluitend gericht op het proces en de borging van de randvoorwaarden zoals die in de Aedes-ledenraad zijn vastgesteld: een onafhankelijk, extern en gezaghebbend visitatiestelsel. Inmiddels heeft de ledenraad op 10 januari 2008 ingestemd met de kaders voor de organisatie van de **bestuurlijke inrichting** en inbedding van visitatie. Er worden op korte termijn een stichting met bestuur en een college van deskundigen opgericht. Het bestuur bewaakt de kwaliteit van visiterende bureaus en de kwaliteit van verrichte visitaties. Het verleent bovendien accreditatie aan bureaus die aan de hiervoor geldende eisen voldoen. Het college van deskundigen,

waarin ook leden van landelijke belanghouders zitten, heeft tot taak de methodiek te beheren en waar nodig te actualiseren.

Focus van Aedes

Na de vaststelling door de ledenraad van de **vijf ambities** in de novembervergadering van 2006 is de discussie in de ledenraad in 2007 voortgezet over hoe tot een nadere prioritering te komen van de agenda van de ledenraad op het terrein van de belangenbehartiging. Enkele leden hebben dit in een voorbereidingsgroep bekeken en een nadere oriëntatie gedaan op de focus, core business en rollen van Aedes. De ledenraad werkt op hoofdlijnen en langs de vijf eerder vastgestelde ambities. De kern van die ambities zit in het *Antwoord aan de samenleving* en vinden we verder terug in de bij de kernaspecten van de belangenbehartiging genoemde onderwerpen. De begroting van 2008 van Aedes is inmiddels langs die lijn ingericht en dus anders van opzet dan in voorgaande jaren.

3. Kernaspecten van de belangenbehartiging

Wijkaanpak en afsprakenkader

Als uitvloeisel van het Onderhandelaarsakkoord hebben medewerkers van de werkorganisatie, een groep leden en WWI het *Afsprakenkader over de mogelijke inhoudelijke inzet woningcorporaties in de wijkenaanpak* ontwikkeld. Dit is een handvat om lokaal overeen te komen wat de inhoudelijke reikwijdte kan zijn van de activiteiten van de corporaties in de 40 aandachtswijken, maar ook buiten deze wijken. Het **afsprakenkader** benadrukt het uitgangspunt 'wonen is lokaal' en gaat uit van het transactiemodel. Om ondanks alle onzekerheden over de financieringswijze toch tempo te houden in de afspraken met de gemeente over wijkactie-plannen, reikten we de leden de zogeheten blauwe-hoedbepalingen ('ontsnappingsclausules') aan, waarmee toch verantwoord een akkoord over de financiële paragraaf mogelijk was.

Om publiek en politiek kennis te laten nemen van de vele intensieve en creatieve ingrepen van corporaties in de wijken werd onder meer de **Agenda voor de 40 wijken** samengesteld. Hierin wordt in tekst en beeld duidelijk dat corporaties onmisbaar zijn voor een succesvolle aanpak in de 40 wijken. De Agenda is verstuurd aan minister Vogelaar, Tweede Kamerwoordvoerders WWI, VROM, Onderwijs, Jeugd en enkele opinieleiders in politiek en media.

Om de kennis over effectieve ingrepen in de wijken te bevorderen participeerden we afgelopen jaren samen met leden en wetenschap onder meer in het meerjarig onderzoeksprogramma **Corpovenista**. De verworven inzichten werden in studiebijeenkomsten, artikelen in het Aedes-Magazine en op een aparte website gedeeld. In mei 2008 wordt het programma afgesloten met een slotconferentie.

Sociale pijler

Het *Antwoord aan de samenleving* en de richting die de AedesCode geeft maakten dat we ons meer dan ooit richtten op de **bewoners** in wijken. Inzichten vanuit de WRR (*Vertrouwen in de buurt*) en de VROM-raad (*Stad en Stijging*) stonden aan de basis van deze hernieuwde focus, maar vooral ook de leden zelf. Hun initiatieven kwamen voort uit de wil om mensen in buurten verder te helpen. Die bezieling uitte zich vaak in bestuurlijk activisme dat geen genoegen meer nam met institutionele traagheid, eindeloos polderen en verkokerd denken. Het is duidelijk dat er een herpositionering in de sociale pijler aan de gang is, waarin we de initiatieven en de innovatie van de voorlopers steunen en mogelijkheden en ruimte creëren voor alle leden.

We ondersteunden deze beweging op drie terreinen. **Maatschappelijk vastgoed** is voor veel leden het vertrekpunt voor hun rol in het sociale en economische domein. Vastgoed voor brede scholen, kinderopvang, cultuurhuizen, zorg- en welzijnsfuncties in de wijk en dergelijke ondersteunt de sociale programmering en is voor veel leden core business aan het worden. We steunden die ontwikkeling actief met onder meer het programma Bouwstenen voor sociaal, het Aedes-debat over brede scholen en het daaruit voortkomende Actieteam brede school.

Bij *Vertrouwen in de buurt* lag de focus op actief burgerschap en sociale stijging. Bij de *Kan wél!*-aanpak die Aedes samen met LSA voortzette, sloten zich tientallen nieuwe leden aan, die samen weer honderden initiatieven van bewoners in de wijken mogelijk maakten. *Kan wél!* is inmiddels een statement geworden dat perfect aansluit bij *Corporaties zijn altijd in de buurt*. Inspiratie en kennisontwikkeling leverden we ook door best practices en succesvolle interventies in de keten wonen, welzijn en zorg en in de keten wonen, leren werken onder de aandacht te brengen, zoals *Kamers met kansen* dat met steun van Aedes tot een nationale beweging uitgroeit.

De ketenbenadering staat ook centraal bij de **kwetsbare groepen**. De samenwerking met de Federatie Opvang is voortgezet in *Geef opvang de ruimte*, met onder meer pilotprojecten *Take off* bij zeven leden voor huisvesting en werkervaringsplaatsen voor zwerfjongeren. Samen met de leden uit het Woonnetwerk en de Startfoundation steunden we de *Baanbrekerprijs 2007*. Na de totstandkoming van de pardonregeling voor een groot aantal asielzoekers steunde Aedes het initiatief van een groep leden om met twaalf maatschappelijke organisaties een plan te maken voor de huisvesting en inburgering van deze groep.

Met de activiteiten in de sociale pijler en een goede communicatie daarover droegen we sterk bij aan het versterken van het imago van de branche. En we sloegen nieuwe bruggen naar partners in andere branches. In 2008 zal daaraan een vervolg worden gegeven door een MO-Manifestatie (Maatschappelijk Ondernemen) te organiseren. Daarbij zal ketensamenwerking dicht bij de burger centraal staan.

Woningmarkt

In ons *Antwoord aan de samenleving* deden we een aanbod flink bij te dragen aan de betaalbaarheid van het wonen, op voorwaarde dat het kabinet in samenspraak met de branche met voorstellen voor een **evenwichtig woonbeleid** op de lange termijn zou komen. Al op de avond van het ledencongres op 2 februari deed het kabinet de deur daarvoor op slot. Ergernis alom daarover: men nam niet eens de ruimte erover na te denken, en ook een staatscommissie was van de baan. Tijdens de tweedaagse vergadering in april discussieerde de ledenraad over de betaalbaarheid en is een adviescommissie ledenraad Evenwichtige woningmarkt benoemd om dit onderwerp uit te werken. Het daaruit ontstane advies, gebaseerd op de uitwerking van de *Declaratie van het wonen*, is op 21 februari in de ledenraad besproken. In het Aedes-debat 'Haal de woningmarkt van 't slot' op 17 maart 2008 zijn we gestopt met te wijzen naar een staatscommissie die de woningmarkt van het slot moet trekken, maar hebben we de actie bij onszelf gelegd. Als de politiek stilstaat, hoeven wij dat nog niet te doen!

Wonen met zorg en welzijn

Corporaties zetten zich actief in om passende oplossingen te vinden voor **ouderen** en groepen die door fysieke of andere **handicaps** zijn aangewezen op specifieke woonvoorzieningen. In het *Antwoord aan de samenleving* is geformuleerd dat 80 procent van de nieuwbouwwoningen geschikt voor ouderen zal zijn. Woonbehoeften van ouderen lopen echter sterk uiteen. VROM en VWS gebruiken als peilpunt voor de behoefte van ouderen het begrip nultredenwoning. De leden van Aedes stellen dat ouderen veel andere kwaliteiten belangrijker vinden en stellen daarom de lokale context centraal. Wonen voor ouderen is maatwerk en een geforceerde investering in gelijkvloerse voorzieningen (zoals VROM en VWS voorstaan) vinden ze niet altijd de goede oplossing. Na een gerichte lobby is in het VROM-VWS Actieplan *Beter (t)huis in de buurt* het begin van erkenning voor dit standpunt ontstaan.

Ook voerden we samen met andere belangenorganisaties een intensieve lobby voor realistische **brandveiligheidseisen**. De in ontwikkeling zijnde eisen van de overheid zouden als gevolg van een definitiekwestie tot extreem hoge kosten leiden voor woonzorgcomplexen, waardoor de realisatie daarvan op de tocht zou komen te staan. Er is nu perspectief op een aanpassing in zicht. Andere acties waren onder meer gericht op het aanpassen van het huidige woningwaarderingsstelsel, de kansen van de gewijzigde financiering voor zorg-onroerend goed ('de tweede kapitaalslastenbrief') en een onderzoek naar de toegang tot de woningmarkt voor vitale senioren en mensen met een functiebeperking in de praktijk.

Een belangrijke ondersteunende rol voor de leden op het terrein van wonen en zorg is weggelegd voor het **Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg**. Het kenniscentrum vierde onder grote belangstelling van leden van beide brancheorganisaties en de ministeries van VROM en VWS in 2007 haar vijfjarig bestaan met een groot congres over innovatiekracht in wonen en zorg. Uit de opkomst en de steun voor het congres werd duidelijk op hoeveel waardering het kenniscentrum kan rekenen. Uit de vele contacten, webraadplegingen, de opkomst voor de Project!mpulsbijeenkomsten en de belangstelling voor andere studiedagen blijkt dat het kenniscentrum in een grote behoefte voorziet.

Financiële positie bedrijfstak

De financieel-economische condities waaronder corporaties werken, vormden een van de grote focuspunten in de belangenbehartiging. Er was een reeks aan opeenvolgende politieke gebeurtenissen die steeds anticipatie, flexibele reactie en nazorg vergden: de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst (VSO), verkiezingen, kabinetsformatie, gesprekken over het *Antwoord aan de samenleving*, Prinsjesdag, Kamerbehandeling Belastingplan en Europa.

In het eerste kwartaal zag de **Vaststellingsovereenkomst** het levenslicht, na algemeen als vernieuwend en bijzonder ervaren onderhandelingen tussen de Belastingdienst en een grote groep van deskundige, betrokken leden. De in april overeengekomen overeenkomst is door 97 procent van de corporaties getekend. Een groot succes.

Rond de kabinetsformatie tot aan de zomer werd parallel hieraan, met initieel succes, gelobbyd tegen het afkomen van corporatievermogens ('Bos-heffing'), zoals eerder in veel verkiezingsprogramma's aangekondigd. Dankzij een lobby met en door leden, gevoed door informatie van Aedes, werden belanghouders, lokaal en landelijk, actief benaderd en grotendeels tot medestander gemaakt. In het maatschappelijke debat ontstond sympathie voor de zaak en opvatting van de corporaties. Desondanks zette het kabinet eenzijdig door met het plan tot invoering van een integrale vpb-belasting voor corporaties, vlak voor Prinsjesdag, een onbegrijpelijke beslissing. De zo mooi tot stand gekomen VSO werd eenzijdig opgezegd, terwijl de inkt nog niet eens droog was.

De tweede helft van het jaar stond in het teken van een nieuwe eendrachtig met leden gevoerde lobby en publiekscampagne. Een campagne tegen de eenzijdige kabinetsmaatregel om corporaties per januari 2008 toch **integrale vennootschapsbelasting** op te leggen. Hoofdboodschap was, en blijft, dat het kabinet een ongelijk speelveld creëert met enerzijds andere maatschappelijke partijen en anderzijds commerciële partijen. Het kabinet spreekt met twee monden: ze vraagt corporaties om medewerking in de wijkaanpak en onrendabele investeringen, maar rooft vermogen af. De publieke opinie bleek gevoelig voor deze 'wereld op zijn kop'. Had de vpb-maatregel niet in een veelomvattend Belastingplan gezeten, dan was er waarschijnlijk geen meerderheid in beide Kamers voor geweest. Nu verwierven de corporaties uiteindelijk weliswaar steun bij de oppositie – ze stemden overwegend tegen het Belastingplan vanwege de vpb-maatregel – maar bij de coalitiepartijen gold een sterk afgedwongen coalitiediscipline. De gewijzigde Wet Vpb staat inmiddels in de Staatscourant en leidde onherroepelijk tot een spaak in het wiel van het Onderhandelaarsakkoord.

Dit is zonder meer een teleurstellend resultaat, maar de verschillende moties vanuit de Kamer (en vooral de kamerbrede motie in de Eerste Kamer) verschaffen Aedes wel positie in de lobby rond de uitvoering van de wet. De moties roepen immers op tot een soepele houding van het ministerie van Financiën en de Belastingdienst bij de afronding van VSO I en onderhandelingen over een nieuwe VSO. De Eerste Kamer bepleit daarnaast een herziening van de fiscale behandeling woningcorporaties zodra de Wet Maatschappelijke Onderneming zal worden ingediend. Op het Aedes-congres van 23 november 2007 werd met 93 procent van de stemmen de **motie Van Nimwegen** over de vpb aangenomen. Aedes werd daarin opgeroepen om alle middelen aan te wenden om te voorkomen dat geld aan de volkshuisvesting wordt onttrokken. Daaruit volgde ook de motivatie om leden te wijzen op mogelijkheden om nog voor 31 december 2007 maatregelen te nemen in het kader van de zogenoemde fiscale optimalisatie. Begin 2008 is op verzoek en met steun van Aedes door één van de leden een kort

geding tegen de staat aangespannen in verband met de (wijze van) opzegging van de VSO. Over andere gerechtelijke procedures (Europa) moet in 2008 nog besluitvorming plaatsvinden.

Bouwen aan kwaliteit

De corporaties zijn hard bezig om de komende jaren 150.000 nieuwe koop- en huurwoningen te bouwen. Zij investeren hiermee uit hun vermogen 25 miljard euro, waarvan 6 miljard euro niet kan worden terugverdiend. Ook dit is in Aedes-verband met elkaar afgesproken in het *Antwoord aan de samenleving*. De **bouwproductie** is in 2007 opnieuw gestegen ten opzichte van vorige jaren en is inmiddels gegroeid tot in totaal zo'n 85.000 woningen, waarvan een belangrijk deel is toe te schrijven aan corporaties.

Bij bouwprojecten hebben corporaties te maken met verschillende regelingen, vergunningen, administratieve lasten en procedures: van ruimtelijke ordening tot bouwbesluit, van aanbestedingseisen tot precario en van Habitat- en Vogelrichtlijn tot welstand. We hebben ons ingezet voor een gunstig investeringsklimaat, het wegnemen van belemmeringen, kennisontwikkeling en informatieoverdracht. Doel is dat leden efficiënt en tegen zo laag mogelijke kosten kunnen investeren in nieuwbouw en bestaande wijken en het beheren van bestaand vastgoed.

Samen met andere brancheverenigingen en het ministerie is onderzoek gedaan naar de knelpunten in de woningproductie (de zogenoemde **knelpuntenmonitor woningproductie**) en organiseerden we samen met wetenschappers en de praktijk een expertmeeting waarin mogelijke oplossingen werden besproken. Na indringende gesprekken met het ministerie en lobby in de Tweede Kamer konden we vaststellen dat die niet zonder invloed waren geweest op het Actieplan woningproductie dat na de zomer door het ministerie werd uitgebracht.

Zo hebben we het rijk ervan kunnen overtuigen dat in sommige regio's de **woningbouwregisseur** als aanjager van de productie moet worden ingevoerd, de corporaties betrokken moeten worden bij de invoering van de omgevingsvergunning, er deregulering en stimulering komt voor de transformatie van bestaande gebouwen tot woningen, erkend wordt dat tot de woningproductie van corporaties ook de woningen worden gerekend die ontstaan door splitsing en verbouwing.

Onder meer op ons aandringen heeft het rijk ingezien dat het mantra van bouwen, bouwen, bouwen losgelaten moet worden. Samen met leden agendeerden we met kracht de **krimp**. Het ministerie komt met een actieplan krimp in 2008.

Ook op deelreinen van de corporatiepraktijk werden resultaten geboekt en praktische tools ontwikkeld, zoals op het gebied van het verwijderen van **asbest**. We ontwikkelden een Aedes-protocol *Asbestverwijdering bij mutatie en klachtenonderhoud*. Met dit protocol kunnen corporaties een 'paraplu-sloopvergunning' met hun gemeente overeenkomen, zodat onverwacht aangetroffen asbest snel en veilig kan worden verwijderd. Uit de contacten met leden bleek een behoefte aan specifieke voorlichting en ontwikkeling voor corporaties op het terrein van bouwen en beheren. Op drie voorlichtingsbijeenkomsten over het aanpakken van asbest kwamen zo'n 300 geïnteresseerde deelnemers.

De cursus *Projectontwikkeling* die we samen met de Universiteit Nyenrode organiseerden kreeg een hoge waardering van de 44 deelnemers.

De deelnemers aan de cursusreeks *Van woonvisie naar prestatieafspraken* die we met de Bestuursacademie organiseerden, waardeerden de cursus met een 7,5.

Energie en milieu

Energiebewust ondernemen en ontwikkelen is een hot item. Om de ambitieuze doelstellingen op het gebied van energie en milieu in het *Antwoord aan de samenleving* te bevorderen stelde de ledenraad een adviescommissie in. De commissie ontwikkelde het Plan van aanpak *Huren met energie* dat 10 januari 2008 door de ledenraad is overgenomen. Hieraan gingen een geslaagde startbijeenkomst over de energieaanpak en vier bijeenkomsten met leden over knelpunten, financiering en strategie vooraf. Met SenterNovem werd de

energiebesparingsverkenner voor corporaties ontwikkeld en samen met andere brancheorganisaties als Bouwend Nederland, EnergieNed, PeGo en Uneto-Vni werd gewerkt aan het nationale energiereductieplan *Meer met minder*.

Woonruimteverdeling

Na jaren van agenderen is minister Vogelaar in 2007 gestart met een fundamentele herziening van de **Huisvestingswet**. Aedes heeft in een discussie met leden en in vijf regionale debatten over de toekomst van de woonruimteverdeling gesproken. Het woonruimteverdelingssysteem moet de woonwensen van de consument faciliteren en een oplossing bieden aan lokale vraagstukken. De resultaten daarvan zijn in een gezamenlijke brief van de Vereniging Nederlandse Gemeenten, Interprovinciaal Overleg, Woonbond en Aedes naar de minister gestuurd. Eind november is de kadernotitie over de herziening van de Huisvestingswet naar de Tweede Kamer gestuurd. Het gezamenlijke advies is daarin nadrukkelijk meegenomen.

Overeenkomst schuldenregistratie

Aedes werkt aan het terugdringen van **schulden**, onder meer door samen met Bureau Krediet Registratie (BKR) en andere maatschappelijke organisaties een centrale schuldenregistratie op te zetten naast de al bestaande kredietregistratie van BKR. Het initiatief heeft brede steun in Kamer en kabinet. In januari stemde de ledenraad in met de gevolgde lijn. Het systeem moet 1 januari 2009 operationeel zijn.

Maatschappelijk ondernemen

Op 12 juli heeft het ministerie van Justitie een voorontwerp wetsvoorstel '**Rechtsvorm maatschappelijke onderneming**' openbaar gemaakt voor een consultatie langs maatschappelijke organisaties. In november stuurde Aedes een reactie aan de minister waarbij zij pleit voor een modaliteitenregeling: de maatschappelijke onderneming als modaliteit op bestaande rechtsvormen in het Burgerlijk Wetboek. Eind 2007 besloot het NTMO een eigen voorstel als alternatief voor de rechtsvorm te schrijven, dat aan de minister zal worden aangeboden.

Het **Kennisplatform Maatschappelijk Ondernemen (KMO)** is ook in 2007 verder gegaan met het bijdragen aan de fundamentele (langetermijn)ontwikkelingen van het maatschappelijk ondernemen. Vertrekpunt zijn de actuele behoeften van corporaties die eigentijds invulling willen geven aan dat maatschappelijk ondernemerschap. Rond de vier thema's maatschappelijke sturing, investeringsvraagstukken, vitale coalities, en besturen, managen en ondernemen zijn onder meer 17 zeer goed bezochte en gewaardeerde workshops, expertmeetings en een symposium gehouden en zijn 18 essays, handreikingen, onderzoeken en checklists verschenen, die als pdf via het MO-plein op Aedesnet te downloaden zijn.

Benchmarking

In 2007 heeft Aedes in haar lobbyactiviteiten rond benchmarking, volgens het ledenraadsbesluit van februari 2006, consequent het standpunt onder de aandacht gebracht dat benchmarking primair als sturingsinstrument gebruikt moet blijven worden en niet als verantwoordingsinstrument. Tijdens de ledenraadsvergadering van 5 april 2007 heeft de **adviescommissie Kwaliteitsmaatstaf Benchmarking** (commissie Van Rijn) het rapport *Beter Meten, benchmarking de maat genomen* gepresenteerd, een voorstel voor een minimale kwaliteitsstandaard voor benchmarks in de branche. De ledenraad besloot tot implementatie van de kwaliteitsmaatstaf over te gaan. De commissie Van Rijn heeft daarop kort na de zomer 2007 het rapport *Gewoon beginnen. Bouwstenen voor een goed beoordelingsproces van benchmarks* opgeleverd, waarin ze haar adviezen ontvouwt voor de inrichting van het beoordelingsproces van benchmarks. Daarin staat hoe aan de hand van elf criteria benchmarks op kwaliteit worden beoordeeld en van een 'keurmerk' voorzien. De ledenraad heeft het advies van de commissie Van Rijn overgenomen.

In februari 2007 is er naast de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex nog een tweede benchmarkaanbieder bijgekomen: de Woonbench, een initiatief van vijftien corporaties.

Branchereputatie

Ook 2007 stond weer in het teken van het verbeteren van het imago van corporaties. Het algemene publiek was daarbij een belangrijke (nieuwe) doelgroep. In 2007 werkte Aedes daarvoor intensief samen met leden. Door de resultaten van individuele corporaties, via verbinding en samenwerking, naar buiten te brengen, werd een gezamenlijke impuls gegeven aan het **imago van de branche**. Dus niet alleen van Aedes naar Den Haag, maar meer vanuit alle leden naar hun bewoners en belanghouders.

Aedes heeft een aantal activiteiten ontwikkeld in 2006 en in 2007 voortgezet. Zoals het netwerken met communicatieadviseurs van leden (werkbezoeken, lunchbijeenkomsten, overleg met Cover en de nieuwsbrief), het inspelen op kansen in de media (zoals een kennistrip voor journalisten), het professionaliseren van het reputatiemanagement van leden (met onder meer een mediatraining voor directeur-bestuurders), en het organiseren van maatschappelijke debatten. In 2007 werd ook de focus op de leus *Corporaties zijn altijd in de buurt* en een extra focus op jongeren voortgezet en hebben we de maatschappelijke betrokkenheid van corporaties zichtbaar gemaakt via ingezonden stukken in de landelijke media en interviews. Door het verbinden en samenwerken hebben we de resultaten van individuele corporaties beter over het voetlicht gebracht, bijvoorbeeld met de eigen twaalfdelige televisiereeks die in 2007 onder de titel *Geboren en getogen* bij SBS6 is uitgezonden en waarin BN-ers teruggaan naar hun oude buurt.

Werkgeversfunctie

Op 3 april 2007 is een principeakkoord gesloten voor de **CAO Woondiensten 2007-2008**. Een akkoord waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over een nieuwe structuur voor de CAO in 2009, een grote stap is gemaakt in de verbetering van het bruto-nettotraject, een 40-urige werkweek op individueel niveau mogelijk is geworden, de bijsturingsclausule (APC) is afgeschaft en een afspraak is gemaakt om de loopbaanontwikkeling te bevorderen. In april 2007 zijn twee ledenraadplegingen gehouden waarin leden zich positief uitspraken over het bereikte CAO-resultaat. De verenigingscommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties adviseerde unaniem positief over het principeakkoord en de ledenraad stemde unaniem in met het bereikte principeakkoord.

Om toe te werken naar de nieuwe structuur van de CAO 2009 is in 2007 gestart met de **pilot** rondom de structuur CAO waarin deelnemende corporaties kunnen experimenteren met het op ondernemingsniveau afspraken maken over arbeidsvoorwaarden met de regionale vakorganisaties. Op 3 september 2007 heeft Aedes daarvoor een kickoff van de pilot georganiseerd.

In 2007 is op het vlak van **pensioenen** veel aandacht besteed aan de voorbereiding en besluitvorming rond de invoering van de principes voor goed pensioenfondsbestuur bij SPW. In 2008 wordt dit uitgevoerd in de vorm van een nieuw verantwoordingsorgaan naast de deelnemersraad en een Raad van Toezicht.

De pilot **Traineeprogramma toptalenten**, opgezet om net afgestudeerde hbo'ers en academici aan te trekken en klaar te stomen voor – op termijn – belangrijke managementposities binnen corporaties, is in 2007 succesvol afgerond. Daarom is in 2007 gewerkt aan de continuering van het traineeprogramma. Voor 2008 hebben twaalf corporaties zich voor anderhalf jaar aan het traineeprogramma verbonden. Ook is in 2007 veel aandacht besteed aan de opstart en begeleiding van het **arbeidsmarktonderzoek** en de **loopbaanadviestrajecten** in de branche die vanuit het Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties (FLOW) zijn georganiseerd.

Tot slot zijn de belangen van werkgevers in de branche behartigd in 35 functieclassificatiegeschillen waarin een uitspraak is gedaan bij de Commissie Geschil en Onderhoud Handboek.

Internationale Zaken

Het Europese debat over staatssteun en het werkdomein van corporaties is nog niet afgerond. Brussel wacht op de uitkomst van de nationale governancediscussie. In 2007 speelde Europa uiteraard steeds een rol op de achtergrond van de gesprekken met minister Vogelaar.

Samen met de klankbordgroep van leden over Europa heeft de **Europese belangenbehartiging** zich in 2007 gericht op de zorg voor het Europa-proof maken van de corporaties en op het beïnvloeden van regelgeving die van belang is voor het functioneren van corporaties. Zaken als openbare aanbesteding, het liftenkartel en de

voortgaande Europese discussie over diensten van algemeen economisch belang (DAEB) kwamen daarbij aan de orde. Onze lobby heeft bijgedragen aan het bijvoegen van een protocol bij het nieuwe EU-Verdrag. Dat protocol gaat over de positie van DAEB en dus ook over de corporaties. Kern van het protocol is dat lidstaten een ruime bevoegdheid hebben bij het inrichten en organiseren van hun DAEB's.

Voor het Europa-proof hebben we ingezet op een brede definitie van sociale woningbouw, dat wil zeggen huurwoningen met een maximale huurprijs van 630 euro per maand, maatschappelijk vastgoed en activiteiten in het kader van wijkaanpak, sociale cohesie en dergelijke. Helaas is de politieke discussie daarover in Nederland nog steeds niet afgerond en dus ook niet de discussie tussen de Nederlandse regering en de Europese Commissie (EC).

Vooraf dankzij de samenwerking met **CECODHAS**, de Europese koepel van nationale volkshuisvestingsorganisaties, waren we ook in 2007 in staat ontwikkelingen in Brussel tijdig te signaleren en actief mee te werken aan beïnvloeding van regelgeving die van betekenis is voor het functioneren van de Nederlandse corporaties. Zo zijn met de Europese Commissie goede werkafspraken gemaakt over de evaluatie in 2008 van de Vrijstellingsbeschikking op basis waarvan corporaties de staatssteun die zij ontvangen niet vooraf hoeven te melden bij de EC.

Onze eerdere inzet voor een meer proactieve rol van CECODHAS heeft in 2007 duidelijk effect gehad. CECODHAS zet zich meer in om aan Europese Commissie en parlement te laten zien wat de sociale huisvesters in Europa te bieden hebben. Binnen CECODHAS hebben we nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de unieke positie en meerwaarde van de maatschappelijke onderneming. Onze inzet is om, net als binnen Nederland het geval is, in Europa draagvlak te krijgen voor de maatschappelijke onderneming.

In november 2007 werd een Aedes-werkruimte in het CECODHAS-kantoor geopend. Het vormt de fysieke uiting van de goede positie die Aedes inmiddels in het Europese netwerk heeft en de nauwe band met CECODHAS.

Aedes was als adviseur intensief betrokken bij de netwerkorganisatie Caneye. Deze stimuleert de onderlinge samenwerking tussen de zes woningstichtingen op de Nederlandse **Antillen** en Aruba. Ook is begonnen met de vorming van een netwerk van Nederlandse corporatiedirecteuren om een twinning tussen Nederlandse en Antilliaanse woningstichtingen tot stand te brengen. Om nieuwe financieringsmogelijkheden te onderzoeken werkten we nauw samen met DIGH.

In 2007 zijn in de samenwerking met Zuid-Afrika tussen de ministeries van volkshuisvesting van beide landen, Aedes en de VNG, nu het volkshuisvestingsbeleid is uitgewerkt, concrete plannen uitgewerkt om de productie van sociale huurwoningen in de aangewezen herstructureringsgebieden aanzienlijk te verhogen.

Relatiemanagement leden

Sinds het proces rond *Directe Verbindingen* is de betrokkenheid met en deelname aan overleg om de koers van Aedes in de belangenbehartiging te bepalen aanzienlijk vergroot. De ledenbijeenkomsten rond en in vervolg op het *Antwoord aan de samenleving* vergden veel creativiteit en flexibiliteit van de werkorganisatie, maar evenzeer van directeur-bestuurders!

De individuele **accountmanagers** merken dit in hun dagelijkse contacten met hun leden. In het individueel accountmanagement is de trend dat door voortgaande fusies het aantal leden per accountmanager afneemt, maar dat zijn/haar contacten met de individuele leden steeds intensiever worden, naast en boven de twee reguliere accountgesprekken per jaar. Uit het ledenonderzoek blijkt dat de inzet en service van de accountmanager als klankbord, informatieverschaffer en kanaal voor de belangenbehartiging onverminderd goed wordt gewaardeerd met een zeven plus.

In 2007 is een afwegingskader geformuleerd op basis waarvan steeds meer wordt gekozen voor de optie niet zelf **producten** te ontwikkelen en de accountmanager deze vervolgens als adviseur op locatie te laten begeleiden, maar te benutten wat in de markt aanwezig is en de leden op de mogelijkheden te wijzen. Zo is per 2008 het Maatschappij Relatie Management (MRM)-instrument 'in de markt' geplaatst.

Vanuit de werkorganisatie is in 2007 via pilots uitgeprobeerd of het mogelijk is om door **instrumentinnovatie** maximaal rendement uit de schaarse beschikbare tijd van leden te halen. Collectieve accountgesprekken, casuïstiekbijeenkomsten en avondsessies zijn daarvan voorbeelden. In 2008 wordt daarmee doorgegaan en worden de pilots geëvalueerd.

In 2007 bleef de totale hoeveelheid **netwerken** (circa negentig) per saldo constant. De functie van de vereniging als platform voor ontmoeting en binding vindt grotendeels plaats via de professionele, thematische en regionale netwerken. De (gebruikelijke) dynamiek rond netwerken leidde tot verdieping van de ondersteuning van enkele netwerken, opheffing van een aantal sluimerende (vaak ook als gevolg van de fusies) en aanwas van een aantal nieuwe groepen. Het beleid rond beprijzing en de verschillende dienstverleningspakketten werd opgeschoond.

Via onder andere Aedes-Magazine en congresflyers werd informatie verstrekt over welke netwerken er zijn voor de leden. Daarin wordt ook steeds gewezen op de mogelijkheid voor managers, naast directeur-bestuurders, om zich aan te sluiten bij bestaande netwerken, nieuwe netwerken te vormen (bijvoorbeeld nieuw netwerk vestigingsdirecteuren), of om meer Aedes-ondersteuning te zoeken (bijvoorbeeld in het geval van Woonzaken Zuid-Nederland). Leden geven aan behoefte te hebben aan landelijk opererende netwerken die zich richten op beleidsspecifieke functies/beleidsterreinen zoals: controllers, gebiedsontwikkeling, monumenten en strategisch voorraadbeleid.

Relatiemanagement belanghouders

Voor Aedes is het voor het succes in de belangenbehartiging zeer belangrijk om de relatie met belanghouders maximaal te benutten. In 2007 heeft de hele werkorganisatie langs verschillende invalshoeken extra aandacht besteed aan dit onderdeel van relatiemanagement. Naast het opfrissen en structureel borgen van het 'reguliere' relatiemanagement is aandacht besteed aan vernieuwing. Dit door het investeren in nieuwe netwerken op landelijk niveau en het stimuleren en versnellen van netwerken op lokaal/regionaal niveau. Eind 2007 is met behulp van een extern bureau een onderzoek gestart naar hoe een aantal belanghouders de samenwerking met Aedes ervaart en op welke wijze deze kan worden verbeterd. Dit onderzoek wordt in 2008 afgerond en dient als opmaat naar een tweejaarlijks onderzoek onder de belanghouders, vergelijkbaar met het tweejaarlijkse Aedes-ledenonderzoek.

4. Services

Aedesnet

In 2007 is het nieuwe Aedesnet gelanceerd waarop de bezoekers in belangrijke mate zelf bepalen welke informatie wordt gepresenteerd. De beschikbare informatie is beter afgestemd op verschillende groepen gebruikers en het is mogelijk informatie exclusief aan directie en management van leden beschikbaar te stellen. Naast de vele verbeteringen lag de focus in 2007 vooral op het oplossen van technische onvolkomenheden en problemen. Hierdoor is er minder inzet geweest op het verder doorontwikkelen van Aedesnet.

Publicaties

In 2007 heeft Aedes 39 losse publicaties en brochures uitgegeven die in soms zeer grote aantallen door leden worden afgenomen. Voorbeelden hiervan zijn de Huurkrant, de Woonkostenkrant, de Energiekrant, de CAO Woondiensten 2007-2008 en 159 vragen over fiscaliteiten. Er zijn drie Compacts verschenen, met als bestseller de Compact *Werk maken van goed (corporatie)bestuur*. Daarnaast werden leden en belanghouders op de hoogte gehouden van actualiteit en achtergronden door een reeks nieuwsbrieven van Aedes, zoals Spotlight, Beleidssignalen, CorporatieInformatie en themanieuwsbrieven zoals over de Branchereputatie en over Transparantie & Verantwoording.

Infodesk

Het gebruik door leden van de Infodesk is gestegen, na een jarenlange afname van het aantal vragen aan de Infodesk. De toename geldt vooral vragen over de Aedes-belangenbehartiging (waarbinnen vragen over de werkgeversfunctie het grootste aandeel vormen) en vragen over het gebruik van het vernieuwde Aedesnet. In de zomer van 2007 is een campagne gestart om de branchespecifieke meerwaarde van de Infodesk beter onder de aandacht te brengen. Naast het gebruik van de Infodesk is ook de waardering van de leden voor deze service verder gestegen: 93 procent van de directeuren en 95 procent van de MT-leden is (erg) tevreden over de Infodesk.

5. Werkorganisatie

Ledenonderzoek

In september 2007 vroegen we de leden via ons tweejaarlijks **ledentevredenheidsonderzoek** naar hun oordeel over de Aedes-werkorganisatie. Binnen alle hectiek van dat moment vormden de resultaten van het onderzoek voor ons een ankerpunt voor reflectie en het vaststellen van de behoud- en verbeterpunten van onze werkorganisatie met als doel de belangen van de leden het best mogelijk te dienen. Uit de resultaten blijkt dat de leden hun brancheorganisatie op vrijwel alle punten positiever waarderen dan bij het vorige onderzoek (2005). Ook blijkt uit het onderzoek dat we scherp moeten blijven en ons moeten blijven ontwikkelen op essentiële punten van belangenbehartiging, binding en services. Daarbij zijn flexibiliteit, gerichtheid op de focus van Aedes en de doelmatigheid leidraad en zal in 2008 in nauwe relatie tot de resultaten van de discussie over de sturing en structuur van de vereniging worden gewerkt aan de verdere stroomlijning van de netwerkorganisatie.

6. Financiën

Resultaat

Het operationele resultaat op de activiteiten van Aedes bedraagt over 2007 1,4 miljoen euro positief. Hoewel de extra inspanningen in de belangenbehartiging op dit onderdeel tot hogere kosten heeft geleid, hebben hogere opbrengsten bij de media, onderuitputting van het budget voor regionale netwerken en lagere kosten bij de werkorganisatie vooral als gevolg van onderbezetting van de personeelsformatie geleid tot dit positieve operationele resultaat.

Het uiteindelijke totale positieve resultaat bedraagt, ten gevolge van bijzondere lasten en getroffen voorzieningen, 438.000 euro.

Weerstandsvermogen

Na verwerking van het resultaat 2007 in het vermogen bedraagt het berekende beschikbare vermogen 17,818 miljoen euro.

Het benodigde weerstandsvermogen op basis van de begroting 2008 is gecalculeerd op 17,306 miljoen euro. De ruimte in het beschikbare vermogen bedraagt 512.000 euro ofwel 3 procent van het berekende weerstandsvermogen. Beleidsmatig is een marge van 10 procent acceptabel.

7. Vooruitblik: netwerk

Begon 2007 in euforie, 2008 startte met ongeloof en onbegrip vanwege het eenzijdige kabinetsbesluit tot heffen. Aan de verdere uitvoering van de motie Van Nimwegen wordt in 2008 onverminderd gevolg gegeven, inclusief het gebruik van juridische middelen. Het eerder aangekondigde kort geding wordt doorgezet en de mogelijkheid voor een klacht of procedure in Brussel zorgvuldig bestudeerd.

Dit jaarverslag begon met het centrale thema voor 2007: de gemeenschappelijkheid binnen onze vereniging. Dat laat onverlet dat de verschillen in onze vereniging, in keuzes die er worden gemaakt, toenemen. Naast een evaluatie van het verenigingsproces noodzaakt ons dat om in 2008 na te denken over de structuur en sturing van

onze vereniging. We gaan door met onze gemeenschappelijkheid. Zo nodig wordt die anders gestructureerd. Het concept 'Huis met vele kamers' is nadrukkelijk aan een hernieuwde bespreking toe.


Maar misschien nog wel meer zijn we toe aan een herijking van de relatie Overheid, Corporatie, Burger. Begin 2008 besloot de ledenraad – geïnspireerd door de signalen van leden – tot een herijking van die relatie. Een herijking van de lijn die de vereniging Aedes ongeveer tien jaar geleden heeft ingezet en in de daaropvolgende jaren consequent heeft uitgedragen. De corporaties hebben zich vanaf de brutering sterk ontwikkeld, maar ook de externe omgeving is veranderd. De wereld staat niet stil en als dynamische branchevereniging is het gezond om na tien jaar eens goed stil te gaan staan bij de positie van woningcorporaties in relatie tot de (rijks)overheid en de maatschappij. En dat gaan we in 2008 doen!

De herijking relatie Overheid, Corporatie, Burger is bij veel leden een beladen onderwerp. Het raakt immers aan datgene waar we voor staan! De enorme diversiteit binnen de sector zien we vooral bij dit onderwerp in al zijn hevigheid terugkomen. Daarmee moet het verenigingsproces rond de herijking rekening houden. We gaan de discussie over de herijking dit keer daarom op een heel andere manier voeren. Niet met een voorstel aan de leden en dit in een aantal bijeenkomsten en/of kiesplatforms bespreken, maar de leden zullen zelf de eerste stappen maken, zij kunnen aangeven wat zij van belang vinden, wat de probleemanalyse is en zullen dan zelf de bouwstenen voor een gemeenschappelijke uitkomst van de herijking leveren.

In 2008 zal ook de ketensamenwerking zich verder ontwikkelen. Ook dat kan van betekenis zijn voor de ontwikkeling van besturen van corporaties en de manier van samenwerking van Aedes met andere brancheorganisaties. Belangrijk is dat we met elkaar een netwerk opbouwen dat ten dienste van en dicht bij de burgers staat. Een netwerk met betrokkenheid van burgers, met kwaliteit van maatschappelijke dienstverlening. Niet gedacht vanuit institutionele belangen, maar vanuit de noodzaak vanuit de samenleving, een roep vanuit de samenleving. De burger staat voorop.

De ambities van corporaties gaan ver. In de nieuwe AedesCode profileren ze zich breed op het terrein van wonen en de kwaliteit van de wijk. Ze willen samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties aan de slag. De bezieling waarmee corporaties hun werk doen, willen ze weerspiegeld zien in hun partnership met anderen. Dan hoef je het minder over regie te hebben, hoef je minder te vergaderen. Dan ga je aan de slag om de mensen in de buurten perspectief te bieden. Dan werk je samen aan het tot stand brengen van prachtwijken!

Hilversum, 8 mei 2008



Mr. W.D. van Leeuwen
voorzitter

Jaarrekening 2007

Balans per 31 december 2007

x € 1.000

Activa	31 december 2007	31 december 2006
	€	€
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Aedesnet	538	616
	-----	-----
Materiële vaste activa		
Vaste bedrijfsmiddelen	1.082	1.390
	-----	-----
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	16	34
Leningen	2.957	2.422
Effecten	15.334	16.016
Vordering St. NWR	<u>5.507</u>	<u>4.865</u>
	23.814	23.337
	-----	-----
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Debiteuren	815	930
Lopende projecten	170	52
Overlopende activa	<u>1.296</u>	<u>996</u>
	2.281	1.978
	-----	-----
Liquide middelen		
	388	625
	=====	=====
	28.103	27.946
	=====	=====

x € 1.000

 Passiva 31 december 2007 31 december 2006

	€	€	€
Eigen vermogen			
Verenigingsvermogen	20.563		20.953
Fonds <i>Directe Verbindingen</i>	<u>82</u>		<u>162</u>
		20.645	21.115
		-----	-----
Vorzieningen		500	612
		-----	-----
Kortlopende schulden			
Crediteuren	1.298		1.603
Schulden aan kredietinstellingen	3.861		1.843
Belastingen en premies sociale verzekeringen	251		279
Overlopende passiva	<u>1.548</u>		<u>2.494</u>
		6.958	6.219
		-----	-----
		28.103	27.946
		=====	=====

Bezoldiging bestuur, directie en toezichthouders

Aedes volgt ten aanzien van de transparantie van de beloningen van het bestuur, de directie en de toezichthouders de aanbevelingen van de commissie Izeboud. Het beloningsbeleid van het bestuur is verwoord in het verslag van de Raad van Commissarissen.

Voor 2007 heeft dit geleid tot de volgende bedragen.

Overzicht beloningen directie 2007

Naam

W.D.
van
Leeu
wen

P.
Boer
enfij
n

H.W.
van
Heuv
en

H.H.
Witt
e

Inzake pensioenaanvulling is voor een tweetal gevallen een bijzondere last verantwoord in de exploitatierekening en toegelicht op pagina 67.

Overzicht vergoedingen Raad van Commissarissen 2007

Naam	Vergoeding	Onkostenvergoeding
J.G.M. Alders	17.200,00	2.850,00
F.J.M. Brooijmans	8.600,00	2.850,00
A. Hoelen	8.600,00	2.850,00
A.J.M. Roobeek	8.600,00	2.850,00