

# **Begroting 2025**

**Aedes vereniging van woningcorporaties**

Postbus 93121

2509 AC Den Haag

## **Inhoud**

<b>1. Toelichting algemeen</b>	<b>1</b>
<b>2. Begroting 2025</b>	<b>4</b>
<b>3. Toelichting Baten</b>	<b>6</b>
<b>4. Toelichting lasten</b>	<b>7</b>
<b>5. Toelichting resultaat</b>	<b>13</b>
<b>Bijlage 1 Overzicht programma's en projecten</b>	<b>14</b>

# 1. Toelichting algemeen

## **Vooraf**

Voor u ligt de begroting 2025 van Aedes, die het bestuur van Aedes op 5 november 2024 heeft vastgesteld. Tijdens het congres van 21 november 2024 ligt de begroting ter goedkeuring aan de leden voor. De begroting beschrijft de inzet van brancheorganisatie Aedes voor het komende jaar en tegen welke kosten.

## **Uitgangspunten**

In juni 2024 is de nieuwe Aedes-visie vastgesteld. We zetten hierin als woningcorporaties zelfbewust de komende jaren een stap naar voren. We gaan door met het beheren en bouwen van goede en duurzame woningen voor wie daarop is aangewezen. Daarbij is er ons veel aan gelegen dat bewoners zich echt thuis voelen in hun huis en in hun buurt. En bouwen wij behalve woningen dus ook aan gemeenschappen. Daar leveren wij onze bijdrage aan.

Op basis van deze nieuwe visie ijken we in 2025 opnieuw onze ambities voor de komende jaren. Tegelijkertijd blijven de doelen van de NPA, die we in 2024 evalueren en bijstellen, centraal staan. Ook houden we rekening met de Uitvoeringsagenda Wonen die opgesteld is door alle brancheverenigingen die actief zijn in de volkshuisvesting. Ten slotte houden we rekening met de uitwerking van het Hoofdlijnenakkoord in het regeerprogramma en de rijksbegroting. Zowel qua capaciteit van medewerkers als in de begroting houden we ruimte om waar nodig invulling te geven aan werkzaamheden die nog voortvloeien uit de concrete kabinetsambities die pas later dit jaar duidelijk worden.

Met de begroting 2025 geven we concrete invulling aan de bovenstaande uitgangspunten. Daarbij blijven de aangescherpte doelen en de opdracht aan de sector om prestaties te leveren centraal staan. Focus is te komen tot een versnellen van de opgaven. Wat kunnen corporaties zelf doen, wat hebben we nodig van stakeholders en wat is er nodig vanuit de overheid om deze benodigde versnelling te realiseren. Dit doen we door in nauwe samenwerking met leden in doorbraakteams de cruciale opgaven te versnellen.

## **Aedes ondersteunt haar leden**

Aedes heeft een ondersteunende en faciliterende rol voor haar leden, de woningcorporaties, waar het echte werk moet gebeuren. We zetten ons continu in voor professionalisering, kennisdeling en belangenbehartiging voor de sector. 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 innovatieve vormen van samenwerkingsprocessen en professionalisering. Dit gebeurt onder andere door kennis te delen in communities en op bijeenkomsten, en het opschalen van bewezen producten en processen.

## **Financiële positie Aedes**

De vereniging heeft een solide financiële positie. Eind 2024 beschikt Aedes naar verwachting over een vermogen van 18,9 miljoen euro.

### **Afwegingen voor financieel beleid 2025**

De nieuwe Aedes-visie geeft focus aan onze werkzaamheden. In 2025 ligt er meer nadruk bij de leefbaarheid, onderhoud en de bestaande voorraad. Daarnaast is in het Hoofdlijnenakkoord een duidelijke opdracht opgenomen voor corporaties bij de realisatie van een aantal maatschappelijke opgaven. We handhaven daarom de huidige capaciteit van medewerkers binnen de werkorganisatie.

In juni 2022 hebben de leden het besluit genomen om uit het eigen vermogen extra te investeren in het realiseren van een tijdelijk team Datastandaarden. In november 2024 nemen de leden een formeel besluit over de positie van Datastandaarden. Vooruitlopend daarop hebben we de integratie van Datastandaarden in de Aedes-organisatie in deze begroting opgenomen. Data wordt de derde primaire afdeling binnen Aedes naast belangenbehartiging en sectorontwikkeling.

De inbedding van de werkzaamheden betekenen een structurele toename van het budget met circa 1,5 miljoen per jaar en 8-10 fte. We financieren de structurele inbedding van Datastandaarden door enerzijds het eigen vermogen zo snel als mogelijk te laten dalen naar het benodigde weerstandsvermogen. Tegelijkertijd verwachten we vanwege de omvang van het extra structurele bedrag een deel structureel uit de contributie moeten worden gefinancierd. Dit bekijken we in 2025.

In 2023 is besloten de programmagelden in de komende jaren te verlagen omdat de afgelopen jaren consequent sprake was van onderuitputting. Ook laten we de budgetten van de ondersteuning binnen Aedes (staf, communicatie, bedrijfsvoering) gematigd toenemen met inflatie – 1 procent.

Het contract voor de huidige huisvesting is door de verhuurder opgezegd met oog op de benodigde renovatie van het pand aan het Koningin Julianaplein. In het eerste kwartaal van 2025 verwachten we te verhuizen naar een nieuwe locatie. We realiseren een besparing omdat we teruggaan in het aantal vierkante meters. De investeringen als gevolg van deze verhuizing zorgen de komende jaren ook voor extra afschrijvingen. Ten tijde van het opstellen van deze begroting is er nog geen concreet beeld van de volledige kosten. Ook is de planning van de verhuizing nog niet definitief.

### **Uitgangspunten begroting 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 zijn:

- Aedes hanteert een weerstandsvermogen. Dit vermogen willen we minimaal aanhouden om eventuele risico's binnen de vereniging op te vangen. In 2023 is dit weerstandsvermogen opnieuw gedefinieerd. We hebben toen afgesproken dat we streven naar een vermogen dat met een bandbreedte van 10 procent schommelt rond het weerstandsvermogen.
- We streven ernaar om zo snel mogelijk dit weerstandsvermogen te bereiken. We kiezen daarom bewust voor een niet-sluitende begroting.
- We doen ons uiterste best om de contributie zo laag mogelijk te houden. In principe hanteren we een indexering die gelijk is aan de inflatiecorrectie (bron CPB).
- Extra structurele uitgaven dekken we met structurele inkomsten.
- We vermijden al te grote schommelingen in de contributie. Mocht het nodig zijn dan hanteren we een indexering van de contributie met een maximale opslag van inflatie +1%.
- Aedes belegt een deel van haar vermogen. Voor de meerjarenbegroting houden we vast aan een inschatting, gebaseerd op een gemiddelde opbrengst van de afgelopen 5 jaar.

### **Toelichting op de begroting 2025**

- In 2025 benutten we nog het restant in het fonds Datastandaarden (950k).
- Het verwachte inflatiecijfer is 3,2%. Vanwege de resterende middelen uit het fonds kunnen we de contributie in 2025 indexeren met alleen inflatie en is een opslag niet nodig. .
- De geraamde opbrengsten uit de beleggingen verhogen we naar 450k op basis van de realisatie in de afgelopen vijf jaar.
- De investering voor de verhuizing is voor 1,5 milj ingeboekt. Het is nog ongewis of dit budget toereikend is.
- De totale jaarbegroting van Aedes bedraagt in 2025 17,3 miljoen euro. De verwachte inkomsten zijn 15,3 miljoen euro (exclusief beleggingen).
- We verhogen de formatie van Ades met 8 fte voor Datastandaarden naar 76 fte in totaal.
- De inhoudelijke inzet van Aedes verloopt via programma's. Hiervoor is in 2025 3,2 miljoen euro beschikbaar.
- De kosten voor staf/verenigingszaken, communicatie en bedrijfskosten laten we minder hard stijgen, namelijk met inflatie -1%. Hiermee zetten we de afspraken over kostenmatiging voort.
- De baten betreffen verder advertentie-inkomsten (Aedes Magazine en Werk aan Wonen). We verwachten een afname doordat we het platform Werk aan Wonen in zijn huidige vorm uitfaseren (-150K).

### **Bijzonderheden**

- De exacte kosten voor de inrichting en verhuizing van het nieuwe pand zijn op dit moment (november 2024) nog niet duidelijk. Er wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp voor indeling en inrichting. Begin januari zijn de definitieve kosten daarvan bekend. Dan wordt ook duidelijk wat de definitieve verhuisdatum is. De begroting is opgesteld op basis van eerdere aannames. Omdat de kosten veelal over de totale huurperiode worden afgeschreven, zijn de financiële risico's beperkt. Een eventuele uitloop zal worden opgevangen met een verlenging van het huidige huurcontract zolang als nodig.
- In het laatste kwartaal van 2024 vindt een risicoscan plaats van onze informatiebeveiliging. De uitkomsten hiervan kunnen leiden tot extra maatregelen die nodig zijn voor een betere beveiliging. De eventuele extra kosten daarvan zijn op dit moment (november 2024) onduidelijk.

### **Toelichting bij de meerjarenbegroting 2026-2028**

- De structurele extra taken als gevolg van de inbedding van Datastandaarden moeten we vanaf 2026 volledig binnen de begroting opvangen.
- We zijn kritisch op de kosten en verlagen programmagelden daar deze de afgelopen jaren zelden volledig uitgeput werden. Daarnaast voorzien we mogelijkheden kosten te besparen door het oversluiten van langlopende contracten.
- De personeelskosten herijken we ieder jaar op basis van de actuele afspraken in de AVR en andere loonontwikkelingen.
- Het eigen vermogen daalt nagenoeg naar het beoogde weerstandsvermogen conform onze doelstellingen (+/-10%) in 2027. In 2028 zien we dat we daaronder uitkomen, een situatie die op langere termijn niet houdbaar is.
- We beschouwen 2025 als een overgangsjaar. Volgend jaar herijken we onze uitgangspunten voor de begroting en bepalen deze opnieuw voor een duurzamere begroting op de langere termijn.
- Op basis van de huidige inschattingen houden we er nu rekening mee dat we voor de contributieheffing met ingang van 2026 de inflatie +1% hanteren.

## 2. Begroting 2025

(x € 1.000)

	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	<b>begroting</b>	<b>begroting</b>
<b>Baten</b>		
Contributies	14.464	14.927
Overige baten	409	275
<b>Totale Baten</b>	<b>14.874</b>	<b>15.202</b>
<b>Lasten</b>		
Programma's	3.100	3.235
Datastandaarden	1.500	-
Staf verenigingszaken	1.000	1.048
Communicatie	861	848
Werkorganisatie		
<i>Personeelskosten</i>	8.110	9.636
<i>Huisvesting</i>	940	990
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.269	1.496
<b>Totale lasten</b>	<b>16.780</b>	<b>17.253</b>
<b>Resultaat</b>		
Saldo baten en lasten	-1.906	-1.950
Uitgaven tlv fonds Datastandaarden *	1.500	966
Resultaat uit beleggingen	216	450
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b>-190</b>	<b>-635</b>

## Meerjarenbegroting

(x € 1.000)

### Baten

	2025 begroting	2026	2027	2028
Contributies	14.927	15.524	16.052	16.581
Overige baten	275	282	289	297
<b>Totale Baten</b>	<b>15.202</b>	<b>15.806</b>	<b>16.341</b>	<b>16.878</b>

### Lasten

Programma's	3.235	3.035	2.735	2.435
Datastandaardisatie	-	-	-	-
Staf verenigingszaken	1.049	1.069	1.090	1.106
Communicatie	848	865	877	888
Werkorganisatie				
<i>Personeelskosten</i>	9.636	10.132	10.645	11.186
<i>Huisvesting</i>	990	1.010	1.024	1.037
<i>Algemene bedrijfskosten</i>	1.496	1.526	1.547	1.567
<b>Totale lasten</b>	<b>17.253</b>	<b>17.637</b>	<b>17.919</b>	<b>18.220</b>

### Resultaat

Saldo baten en lasten	-2.051	-1.831	-1.578	-1.342
Uitgaven tlv fonds Datastandaardisatie	966	-	-	-
Resultaat uit beleggingen	450	450	450	450
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b>-635</b>	<b>-1.381</b>	<b>-1.128</b>	<b>-892</b>

### Eigen vermogen (Ultimo)

	2025	2026	2027	2028
Beschikbaar vermogen	18.322	16.967	15.854	14.967
Fonds Datastandaarden	-	-	-	-
Wettelijke reserve	50	25	10	5
<b>Totaal Eigen vermogen</b>	<b>18.372</b>	<b>16.992</b>	<b>15.864</b>	<b>14.972</b>

### Weerstandsvermogen

	2025	2026	2027	2028
Benodigd weerstandsvermogen <sup>1</sup>	16.390	16.794	17.221	17.338
Afwijking t.o.v. weerstandsvermogen	1.933	172	-1.368	-2.371
Afwijking weerstandsvermogen in % <sup>2</sup>	12%	1%	-8%	-14%

<sup>1</sup> Het weerstandsvermogen is opgebouwd uit één jaar 100% van langjarige kosten (personeelskosten en huisvestingskosten); één jaar 50% van de overige kosten; een buffer van 2 miljoen euro voor eenmalige investeringen.

<sup>2</sup> Aedes streeft naar een beschikbaar vermogen dat binnen +/-10% ligt van het weerstandsvermogen.

### 3. Toelichting Baten

#### **Contributie**

Het grootste deel van de inkomsten van Aedes bestaat uit contributies van bij Aedes aangesloten woningcorporaties. De contributie wordt bepaald op basis van het aantal verhuureenheden. Voor de berekening wordt uitgegaan van het aantal verhuureenheden in exploitatie bij aangesloten woningcorporaties per 31 december 2023.

De contributie wordt voor 2025 verhoogd met 3,2%. Aedes baseert de contributieverhoging op wat nodig is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Hierbij houden we ook rekening met de verwachte loonontwikkeling en de inflatie. In totaal bedraagt de verwachte contributie 14,93 miljoen euro.

#### **Overige baten**

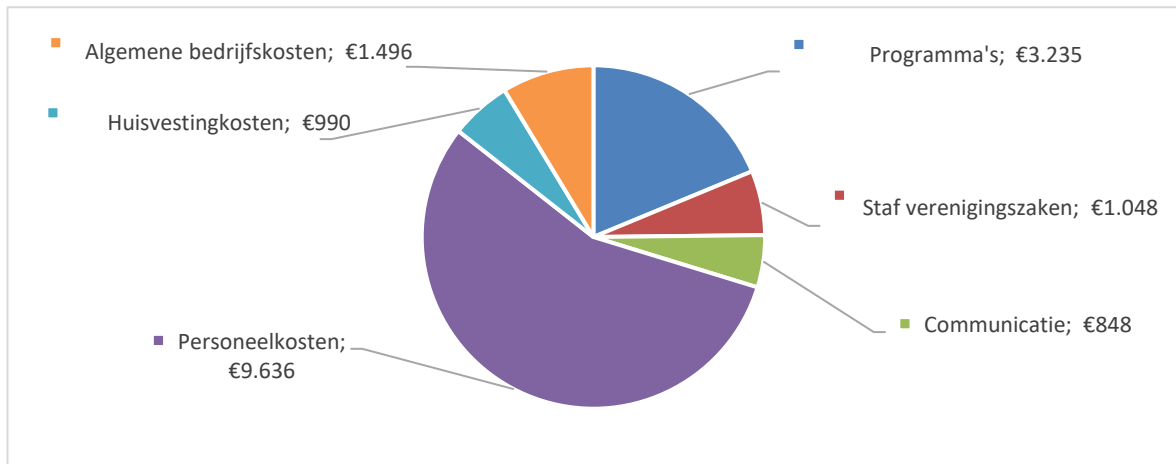
De overige baten bestaan voor een belangrijk deel uit advertentie-inkomsten van Aedes-Magazine, naar verwachting in 2025 0,28 miljoen euro. Conform de beslissing in het bestuur bouwen we inkomsten voor de digitale personeelsadvertenties van Werk aan Wonen af met ingang van 1 januari 2025.



## 4. Toelichting lasten

### Algemeen

De totale lasten voor 2025 zijn begroot op 17,25 miljoen euro. In onderstaande cirkeldiagram (bedragen x 1.000 euro) is de verdeling opgenomen. In de volgende paragrafen wordt die toegelicht.



### Afwegingen bij programmering 2025

De veelheid aan onderwerpen waarmee woningcorporaties zich bezighouden, noodzaakt tot het stellen van prioriteiten. Dat is lastig in een context waarin er voortdurend nieuwe onderwerpen op de agenda bij komen en waarin bij Aedes aangesloten woningcorporaties logischerwijs ook hun eigen prioriteiten hebben. Toch zien we dat we betere resultaten halen als we capaciteit bundelen zowel in de werkorganisatie als in de vereniging. We gaan dus voor meer focus.

Eenzijds door te werken met doorbraakteams. Daarbinnen werken Aedes-bestuursleden, bestuurders en medewerkers van de werkorganisatie intensief samen. In 2024 hebben de teams middenhuur en nieuwbouw succesvolle producten opgeleverd op de drie resultaten van deze teams: wat kunnen corporaties zelf beter doen, hoe kunnen we beter samenwerken met stakeholders en wat kan de overheid verbeteren. Deze teams zijn in 2024 beëindigd en de activiteiten worden doorgezet in de reguliere programma's. In 2024 is het doorbraakteam ondermijning gestart. In 2025 starten we, vanwege de richting die de visie geeft, in ieder geval nog een doorbraakteam in het sociale domein.

Anderzijds kiezen we voor meer focus in het jaarplan 2025 door per programma focusgebieden aan te wijzen. Hierop zetten we de meeste capaciteit (mensen en middelen) in. Natuurlijk werken we ook gewoon door aan alle onderwerpen buiten het focusprogramma. Ook die onderwerpen blijven onverminderd van belang en zullen als externe overwegingen dit eisen ook meer urgentie krijgen.

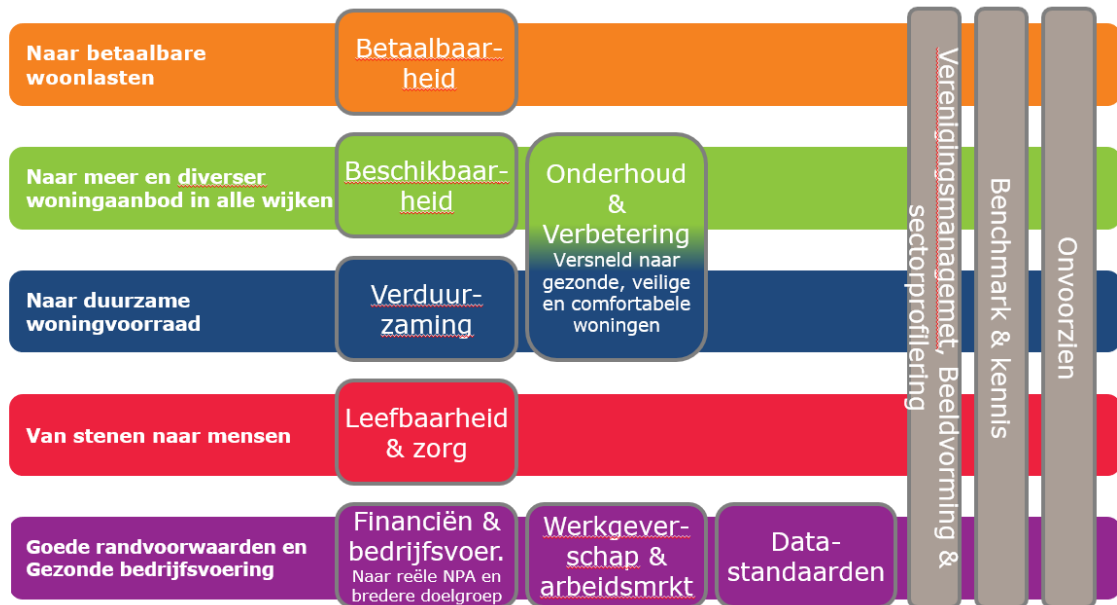
### Datastandaarden

Onder voorbehoud van een congresbesluit van 21 november gaan we er in deze begroting vanuit dat de leden kiezen voor integratie van Datastandaarden binnen de Aedes-organisatie. Inbedding van datastandaarden betekent een toename van het budget met ongeveer 1,5 miljoen euro per jaar. De programmagelden worden met 0,2 mln euro verhoogd. De personeelskosten met 1,1 mln euro. Daarbij gaat het om ongeveer 8 fte directe formatie en ruim 2 fte bij staf, bedrijfsvoering en communicatie. De

budgetten voor huisvesting, communicatie en algemene bedrijfskosten stijgen samen met 0,2 mln euro.

Met deze middelen borgen we een voortzetting van de werkzaamheden van Datastandaarden. Dit betekent een extra structurele taak voor Aedes en dus structureel hogere lasten.

In volgende tabel is aangegeven wat de 10 programma's worden in 2025.



De totale verwachte kosten in 2025 zijn 3,24 miljoen euro. Dit bedrag is ten opzichte van 2024 verhoogd met de inspanningen voor Datastandaarden.

### Uitwerking in jaarplan 2025

Alle programma's zijn uitgewerkt in verschillende projecten met bijbehorende activiteiten. In onderstaande tabel is per programma aangegeven aan welke projecten Aedes werkt in 2025. Een nadere toelichting per programma en op de projecten is opgenomen in bijlage 1.

<b>Programma</b>	<b>Projecten in 2025 (toelichting in bijlage 1)</b>
Naar betaalbare woonlasten (Betaalbaarheid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toekomstbestendig huur- en woonlastenbeleid</li> <li>• Participatie huurders en woningzoekenden</li> <li>• Inkomen en armoede</li> <li>• Woningtoewijzing en woonruimteverdeling</li> </ul>
Naar meer en diverser woningaanbod in alle wijken (Beschikbaarheid)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiedsontwikkeling</li> <li>• Versnellen aan tafels en in procedures</li> <li>• Bestaande voorraad</li> <li>• Conceptueel bouwen en flexwoningen</li> <li>• Lopende samenwerkingen</li> </ul>
Onze woningen versneld gezond, veilig en comfortabel te maken (Onderhoud & verbetering)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grip op de opgave</li> <li>• Slim inkopen</li> <li>• Resultaatgericht samenwerken</li> <li>• Optimaal sturen op Vastgoed</li> <li>• Programmaliijn, beeldvorming en monitoring</li> </ul>
Naar een duurzame woningvoorraad (Verduurzaming)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimaliseren aanpak isolatieopgave</li> <li>• Warmtetransitie naar aardgasvrije warmtebron</li> <li>• Circulariteit</li> <li>• Klimaatadaptatie</li> <li>• Doorlopende lobby algemeen klimaatbeleid</li> </ul>
Van stenen naar mensen (Leefbaarheid & zorg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huisvesting aandachtsgroepen</li> <li>• Prettig ouder worden in de wijk</li> <li>• Vergroten leefbaarheid in de wijken</li> <li>• Versnellen op de belangrijkste resultaatgebieden</li> </ul>
Reële wederkerige Nationale Prestatie Afspraken en van smalle naar brede doelgroep (Financien & bedrijfsvoering)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale prestaties</li> <li>• Versterken randvoorwaarden</li> <li>• Samen versnellen op de NPA-opgave</li> <li>• Naar een bredere doelgroep</li> </ul>
Werkgeverschap & arbeidsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereiding CAO 2025 en verder + uitvoering reeds gemaakte CAO-afspraken</li> <li>• Voorbereiden nieuwe pensioenregeling</li> <li>• Corporaties positioneren als aantrekkelijk werkgever</li> <li>• Professionele netwerken faciliteren zowel online als fysiek</li> </ul>
Verenigingsmanagement, beeldvorming & sectorprofilering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regio- en netwerkdagen en managersdag 2025</li> <li>• Campagne 'maatschappelijk belang van corporaties'</li> <li>• Waarde van wonen-lezing 2025</li> <li>• Aedes-corporatiedag 2026</li> </ul>
Benchmark & kennis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aedes-benchmark 2024</li> <li>• Aedes-forecast 2025</li> <li>• Aedes-datacentrum en data-infrastructuur</li> <li>• Overige monitors en rapportage 2025</li> <li>• Convenant Verdere Verbetering Informatie-uitwisseling Woningcorporaties (VVIW) en administratieve lastendruk</li> <li>• Kennisnetwerk datagedreven werken</li> <li>• KiV - Kennisinstituut Volkshuisvesting</li> </ul>

Datastandaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DIV-it standaard: datastandaarden voor Financiën &amp; verantwoording: Betere beheersing van financieel-administratieve processen</li> <li>• ILS-woco: datastandaarden voor Bouwwerkdata: Betere beschikbaarheid en -datakwaliteit van bouwwerkdata</li> <li>• RGS-woco: datastandaarden voor efficiëntere en foutloze verantwoording.</li> <li>• DICO-woco: datastandaarden voor gemakkelijker digitaal samenwerken met onderhoudsaannemers.</li> <li>• Ecosysteem voor datastandaarden: beheer en bevorderen gebruik</li> <li>• VERA (Volkshuisvesting Enterprise Referentie Architectuur)</li> <li>• Cybersecurity en privacy</li> </ul>
-----------------	--

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

### **Staf en Verenigingszaken**

Aedes is een vereniging van en voor haar leden. Zo worden bij Aedes aangesloten woningcorporaties 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 Aedes-bestuur van in totaal dertien personen, namelijk een onafhankelijk voorzitter en twaalf directeur-bestuurders van corporaties.

Onder bestuurskosten zijn begrepen de vergaderkosten, de jaarlijkse zelfevaluatie en de remuneratie die bestuursleden ontvangen. De bestuursleden ontvangen deze remuneratie niet zelf, maar het bedrag wordt uitgekeerd aan de corporatie waar zij werken. De vergoeding van de voorzitter is gekoppeld aan de 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. Als dat nodig is houden we extra congressen. 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 in 2025 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 Aedes-bestuur te ondersteunen. Daartoe behoren de onafhankelijke Commissie Governancecode Woningcorporaties, Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties, Commissie Onderscheidingen, Agendacommissie, Remuneratiecommissie, Auditcommissie, Commissie van Beroep en de Kandidaatstellingscommissie.

De begroting 2025 van Staf en Verenigingszaken komt uit op 1,05 miljoen euro. Dit is iets hoger dan vorig jaar. We verwachten hogere kosten door de algemene stijging van prijzen voor evenementenlocaties en de remuneratie van voorzitter en bestuur conform de WNT-norm.

## **Communicatie**

Ook in 2025 bouwen we verder aan goede beeldvorming over de woningcorporaties in Nederland en heldere onderbouwing van onze standpunten. We laten via verschillende uitingen en via alle relevante online mediakanalen zien wat er in de sector speelt, hoe woningcorporaties bijdragen aan het oplossen van de woningnood, het vergroten van de leefbaarheid in de wijken en de dilemma's die daarbij ontstaan. Vanuit openheid en transparantie werken we aan de reputatie van woningcorporaties en hun positionering als maatschappelijke organisaties.

We ondersteunen de belangenbehartigingsactiviteiten van het bestuur en de leden met heldere standpunten via onze website, magazine en de media. Ook in 2025 benutten we campagnes voor onze boodschappen. Wonen doen we Samen (publiekscampagne) wordt herijkt op basis van de evaluatieresultaten. We richten ons meer op het algemene publiek en op kennisoverdracht. Daarnaast blijven we werken aan de profilering van woningcorporaties als aantrekkelijke werkgever via de campagne Werk aan Wonen. 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 verbeteren in 2025 de digitale toegankelijkheid conform de overheidsrichtlijnen. Via bezoekersdata monitoren we het gebruik. Attendering gaat via die social mediakanalen waarop leden en stakeholders te vinden zijn.

In 2025 gaan we verder met de videoreeks 'Wonen, zo kan het ook!' Het gaat om korte video's waarin innovatieve oplossingen gepresenteerd worden voor dilemma's in de volkshuisvesting. Een reizende reporter trekt erop uit om het werk van corporaties te laten zien, de creatieve oplossingen die ze bedenken of juist de hindernissen die daarbij overwonnen moeten worden. Op deze manier willen we vooral bij stakeholders en het brede publiek een realistisch beeld van het corporatiewerk creëren.

Ook in 2025 verschijnen vier themanummers van het stakeholderblad Aedes Magazine. Naast de papieren editie trekt de digitale versie online veel terugkerende bezoekers. Op het online platform verbinden we de magazineartikelen met achtergrondinformatie en verdiepende artikelen op aedes.nl. Op deze manier bieden we geïnteresseerde bezoekers op verschillende niveaus kennis op maat.

Een van de netwerken die heel actief zijn op het community platform 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 8 bijeenkomsten van het Communicatieberaad blijven we collega's bij woningcorporaties op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen, standpunten en woordvoeringslijnen.

De begroting 2025 van Communicatie is 0,85 miljoen euro. Dit is iets lager dan in 2024. Dit komt omdat enkele langlopende contracten gunstiger zijn afgesloten en investeringen volledig zijn afgeschreven.

**Aedes-werkorganisatie**

De werkorganisatie van Aedes ontwikkelt zich continu met als doel de aangesloten woningcorporaties zo goed mogelijk te ondersteunen.

*Personeelskosten*

De verwachte personeelslasten in 2025 zijn 9,64 miljoen euro. Dit is een stijging ten opzichte van 2024. De belangrijkste reden hiervoor is de uitbreiding met 8 fte voor Datastandaarden. Daarnaast stijgen de kosten door een verwachte loonstijging.

*Huisvestingskosten*

De verwachte huisvestingskosten in 2025 zijn 0,99 miljoen euro. Deze post omvat de kosten van de huur van het kantoorgebouw en parkeerplaatsen, catering, de schoonmaakkosten en de afschrijvingskosten van de inrichting. De kosten zijn iets hoger dan vorig jaar. Enerzijds komt dat door het vervallen van de doorbelasting aan Datastandaarden. Anderzijds betreft het een overgangsjaar met extra kosten als gevolg van de verhuizing naar een nieuw kantoorpand en daaraan gekoppelde hogere afschrijvingskosten.

*Algemene bedrijfskosten*

De totale verwachte algemene bedrijfskosten komen uit op 1,49 miljoen euro. Onder de algemene bedrijfskosten vallen bijvoorbeeld de kosten voor de accountant, de ICT en telefonie. Deze kosten zijn iets hoger ten opzichte van 2024 als gevolg van algemene kostenstijgingen en de verwachte inrichtingskosten voor het nieuwe kantoorpand, waardoor de afschrijvingskosten stijgen.

**NB1**

De exacte kosten voor de inrichting en verhuizing van het nieuwe pand zijn op dit moment (november 2024) nog niet duidelijk. Er wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp voor indeling en inrichting. Begin januari zijn de definitieve kosten daarvan bekend. Dan wordt ook duidelijk wat de definitieve verhuisdatum is. De begroting is opgesteld op basis van eerdere aannames. Omdat de kosten veelal over de totale huurperiode worden afgeschreven, zijn de financiële risico's beperkt. Een eventuele uitloop zal worden opgevangen met een verlenging van het huidige huurcontract zolang als nodig.

NB2: In het laatste kwartaal van 2024 vindt een risicoscan plaats van onze informatiebeveiliging. Die leidt tot een heldere informatiebeveiligingstrategie. De uitkomsten hiervan kunnen leiden tot extra maatregelen die nodig zijn voor een betere beveiliging van onze informatiesystemen. De omvang hiervan is op dit moment moeilijk te overzien.

## 5. Toelichting resultaat

Het totale verwachte resultaat over 2025 komt uit op een negatief resultaat van 0,64 miljoen euro en is als volgt opgebouwd:

<b>Resultaat</b> (x € 1.000)	
Saldo baten en lasten	-2.051
Uitgaven t.l.v. fonds Datastandaarden	966
Resultaat uit beleggingen	<u>450</u>
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b><u><u>-635</u></u></b>

### *Saldo baten en lasten*

Dit betreft het verschil tussen de baten van in totaal 15,2 miljoen euro (zie hoofdstuk 3) en de lasten, in totaal 17,25 miljoen euro (zie hoofdstuk 4).

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

Het verenigingscongres heeft op 9 juni 2022 besloten extra in te zetten op Datastandaarden. Voor de jaren 2024 tot en met 2025 is hiervoor een 'fonds Datastandaarden' gemaakt van in totaal 3,40 miljoen euro. In 2025 benutten we nog 0,97 miljoen euro vanuit het fonds Datastandaarden. Na 2025 verwachten we geen resterende waarde meer van het fonds Datastandaarden.

### *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 zijn. 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 2025 gaan we uit van een positief beleggingsresultaat van 0,45 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 2025 uitvoert en de bijhorende thema's. 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	€ 90.000					€ 90.000
Beschikbaarheid		€ 190.000				€ 190.000
Onderhoud & verbetering		€ 93.000	€ 93.000			€ 186.000
Verduurzaming			€ 107.000			€ 107.000
Leefbaarheid & zorg				€ 110.000		€ 110.000
Financiering & bedrijfsvoering					€ 273.500	€ 273.500
Werkgeverschap & arbeidsmarkt					€ 178.500	€ 178.500
Beeldvorming & sectorprofilering	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	€ 240.000
Benchmark & kennis	€ 303.000	€ 303.000	€ 303.000	€ 303.000	€ 303.000	€ 1.515.000
Datastandaarden					€ 215.000	€ 215.000
Onvoorzien	€ 26.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 26.000	€ 130.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 467.000</b>	<b>€ 660.000</b>	<b>€ 577.000</b>	<b>€ 487.000</b>	<b>€ 1.044.000</b>	<b>€ 3.235.000</b>



**Programma Betaalbaarheid**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Toekomstbestendig huur- en woonlastenbeleid	Woningcorporaties willen hun woningen betaalbaar houden voor de doelgroep, maar hebben ook voldoende inkomsten nodig voor de opgave. Aedes zet zich ervoor in dat corporaties een huurbeleid kunnen voeren, dat een goede balans vormt tussen deze twee doelen. Ook moet het huurbeleid uitvoerbaar zijn. We helpen corporaties om hun huurbeleid te verbeteren. Ook denken we na over de manier waarop beter naar de totale woonlasten kan worden gekeken in het huurbeleid en komen we tot concrete voorstellen hiervoor.
Participatie huurders en woningzoekenden	Als woningcorporatie 'doe je het' voor je huurders. Daarom is het van groot belang huurders op een goede manier te betrekken en te laten participeren. Dit geldt ook voor andere stakeholders, zoals omwonenden, woningzoekenden en bijvoorbeeld de gemeente. Aedes ondersteunt corporaties hierbij en probeert (wettelijke) belemmeringen weg te nemen. Daarnaast nemen we de tijd om fundamenteeler na te denken over de positie van huurders(organisaties) bij corporaties. Waarover zouden ze (meer dan nu) een stem moeten hebben? En hoe zorgen we voor een diverse en representatieve huurdersorganisatie?
Inkomen en armoede	Veel mensen uit de doelgroep van corporaties hebben een bescheiden inkomen. Ondanks de inzet op betaalbaarheid (via de huur) door corporaties, kunnen betaalrisico's ontstaan. Aedes zet zich ervoor in dat de inkomenspositie van huurders verbetert, door o.a. een bestendige huurtoeslag en hogere lonen/uitkeringen. Ook denken we na over hoe corporaties huurders als dat nodig is kunnen helpen met maatwerk.
Woningtoewijzing en woonruimteverdeling	Niet iedereen die dat wil kan morgen een sociale huurwoning krijgen. Wie wanneer welke woning krijgt is een precair proces. Aedes werkt eraan dat beter in beeld wordt gebracht waar de wachtlijsten het langst zijn en welke knelpunten er zijn bij woningtoewijzing en waarom. We zetten ons ervoor in om knelpunten bij het toewijzen van woningen (passend toewijzen, DAEB-inkomensgrens) op te lossen.

**Programma Beschikbaarheid**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Gebiedsontwikkeling	Om voldoende te kunnen bouwen moeten corporaties samenwerken met partners in gebiedsontwikkeling. We verbeteren de samenwerking met ontwikkelaars, gemeenten en anderen. Daarnaast helpen we corporaties daarbij beter in positie te komen door hun vaardigheden & kennis over gebiedsontwikkeling te versterken. Dat doen we ook door als corporaties ons gezamenlijke standpunt uit te dragen op het gebied van de ruimtelijk inrichting van Nederland.
Versnellen aan tafels en in procedures	De ontwikkeling van woningbouw verloopt erg traag. Een deel van deze traagheid zit in procedures. Met acties gericht op parallel plannen en de versnellingstafels willen we meer vaart in dit proces brengen. Daarnaast lobbyen we op het wegnemen van zo veel mogelijk belemmeringen, op randvoorwaarden als in regelgeving.
Bestaande voorraad beter benutten	Elke extra woonplek is er een. Daarom kijken we naast nieuwbouw ook naar het beter benutten van de bestaande voorraad. De opgedane kennis en ervaringen die zijn opgedaan met het scala van verschillende vormen, van hospita-verhuur tot aan kadastraal splitsen, willen we breed delen. Daarnaast blijven we opzetten op het wegnemen van belemmeringen het beter benutten van de bestaande voorraad, zoals bij optoppen.
Conceptueel bouwen / Flex	Flexwoningen helpen om sneller aan de grote woningbehoefte te voldoen. Naast de reguliere belemmeringen op nieuwbouw, hebben flexwoningen hun eigen uitdagingen. We willen deze belemmeringen wegnemen en corporaties helpen bij het plaatsen van Flexwoningen. Ook conceptueel bouwen kan helpen sneller woningen te realiseren. De benodigde andere werkwijze ondersteunen wij in samenwerking met vele partners. Beeldvorming en weerstand vertragen het plaatsen van flexwoningen of conceptueel bouwen juist. Hier willen we tegenzicht aan bieden.
Lopende samenwerkingen	We werken samen in de lobby met verschillende partijen als concrete voorstellen op het gebied van volkshuisvesting, woningmarktbeleid of bouwregelgeving door het ministerie van VRO gepresenteerd worden.

**Programma Onderhoud & verbetering**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Grip op de opgave	Onderhoud en verbetering is de grootste kostenpost van de sector. De schaal van opgaven in de bestaande voorraad neemt toe. We helpen corporaties om grip te krijgen op de opgave: Waar zitten de problemen én hoe groot zijn ze. We sturen op een balans tussen het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het beheersen van kosten. De thema's vocht & schimmel, en funderingsproblematiek breiden we verder uit. We gaan aan de slag met de grootste kostenposten en Meerjaren Onderhoudsbegrotingen (MJOBS) .
Slim inkopen	Door professioneel opdrachtgeverschap op organisatieniveau in te richten kunnen corporaties efficiënter werken, kosten besparen en maatschappelijke doelen bereiken. We verspreiden benodigde kennis en kunde binnen de sector. Het inkoopgroeimodel en netwerk opdrachtgeverschap vormen hiervoor de basis. We stomen de sector klaar voor deelname aan gezamenlijke inkooptrajecten. We gaan in 2025 aan de slag met één belangrijke inkoopcategorie: ICT. Samen leren door te doen, waarbij we aandacht besteden aan de voorbereiding op een eventuele EU aanbestedingsplicht. We verkennen gezamenlijke inkoop bij renovatie.
Resultaatgericht samenwerken	Door goed samen te werken met elkaar en met ketenpartners kunnen corporaties met dezelfde capaciteit en middelen, meer bereiken. Hiermee versnellen we het wegwerken van categorie 5 en 6 woningen en de verduurzamingsopgave. We bieden leden kennis en handvatten om effectief en efficiënt samen te werken met elkaar én ketenpartners. We zetten in op resultaatgericht samenwerken (RGS) breder verspreiden bij corporaties. We ontwikkelen, delen en beheren kennis en methodiek binnen de stichting RGS. We verkennen bestuurlijk draagvlak voor renovatietreintjes, stomen de sector klaar voor (regionale) samenwerking en ondersteunen een mogelijke start van één renovatietreintje.
Optimaal sturen op vastgoed	Aedes ondersteunt corporaties om doelmatig en efficiënt te sturen op hun vastgoed. Dit vraagt om een integrale afwegingen, samenwerking tussen afdelingen, goede data en inregeling van vastgoedprocessen (beleidsachtbaan, vastgoedpiramide en jaarcyclus). We helpen corporaties om hun vastgoedmanagement professioneel in te richten. We zetten dit jaar in op het verder verspreiden van kennis en kunde over vastgoedsturing, portefeuille- en assetmanagement. We bevragen leden op hun kennisbehoeften op onderhoud (operationeel niveau). We onderhouden bestaande instrumenten en ontwikkelen nieuwe tools.
Programmalijn, beeldvorming en monitoring	We herijken de programmalijn voor onderhoud en verbetering: waar bewegen we als sector heen én wat is de inzet van Aedes? We vergroten bestuurlijke betrokkenheid bij het programma en toetsen dilemma's uit verschillende programmaonderdelen. We richten een strategische klankbordgroep op en organiseren regiorondes. We werken aan een positieve beeldvorming van onderhoud en verbetering binnen de sector, in de politiek en media. We werken aan een jaarlijks overzicht van inspanningen in de sector (zie ook grip op de opgave) en delen goede voorbeelden.

**Programma Verduurzaming**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Optimaliseren aanpak isolatieopgave	We zetten in op het verbeteren van de aanpakken van de isolatieopgave, waarbij we voortbouwen op de herijking van de NPA in 2024 en de resulterende afspraken over het verlagen van de netto-warmtebehoefte.
Warmtetransitie naar aardgasvrije warmtebron	We lobbyen ervoor dat andere partijen (o.a. gemeenten, landelijke overheid, warmtebedrijven) hun rol pakken in de warmtetransitie. Onze inzet daarbij is dat maatschappelijk wenselijke oplossingen onder aan de streep leiden tot betaalbare woonlasten voor de huurder en voor corporaties een haalbare investering zijn. We gaan samen met stakeholders en met koplopers uit de sector door met programma's op het gebied van warmtenetten, wijkgerichte aanpak, duurzame installaties. Ons uitgangspunt daarbij is dat wat corporaties binnen de randvoorwaarden wél kunnen.
Circulariteit	We voeren lobby op toekomstige EU en nationale wetgeving milieuprestatie gebouwen (MPG) en borgen de continuïteit van de kennisuitwisseling met koplopers. We delen resultaten van de praktijktoets van de MPG.
Klimaatadaptatie	Voor wat betreft klimaatadaptatie opereren we in de lobby reactief, voortbouwend op de lijn van de standpuntbepaling in 2024 (maatregelen moeten zich in eerste instantie op gebieds- en niet op gebouwniveau richten) en met een focus op hittestress. Groene Huisvesters besteedt in haar koploperprogramma extra aandacht aan circulariteit en klimaatadaptatie.
Doorlopende lobby algemeen klimaatbeleid	Zowel Europees, nationaal als lokaal zijn er doorlopende lobbydossiers op het gebied van verduurzaming. Dit jaar is er extra aandacht voor de vertaling van Europees beleid naar nationaal beleid, die deels met name voor nieuwbouw relevant is.

**Programma Leefbaarheid & zorg**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Huisvesting aandachtsgroepen	We werken aan het creëren van de juiste randvoorwaarden voor adequate huisvesting van aandachtsgroepen met voldoende zorg en begeleiding. Door betere samenwerking met stakeholders en integraal beleid, door goede randvoorwaarden, het vergroten van beschikbaarheid van locaties, en betere spreiding van de doelgroepen, kunnen corporaties sneller en beter aandachtsgroepen huisvesten. We stimuleren corporaties de huisvesting van aandachtsgroepen op te nemen in strategie, beleid en plannen en ondersteunen hen hierbij. Ook ondersteunen we corporaties in het maken van goede afspraken met partners en inspireren we ze met nieuwe woon- en beheerconcepten. Belangrijk is dat corporaties een goed beeld hebben van de aandachtsgroepen per gemeenten en de in- en uitstroom van deze groepen.
Prettig ouder worden in de wijk	We stimuleren en ondersteunen corporaties bij het realiseren van geclusterde (zorg)woningen om doorstroming te bewerkstelligen en te zorgen dat langer zelfstandig kunnen wonen, of ze nou behoefte aan zorg hebben of niet. Met dat doel stimuleren we kennisdeling en werken we aan de juiste randvoorwaarden, zoals voldoende financiële mogelijkheden voor het realiseren van deze woningen.
Vergroten leefbaarheid in de wijken	Ons doel is dat corporaties zich ondersteund voelen bij het versterken van de leefbaarheid van wijken. Dit doen we door het aanbieden van relevante kennis(sessies), tools en data en door intensiever samen te werken met andere belangenorganisaties. Daarmee krijgen corporaties meer kennis en handelingsperspectieven om samen met partners te kunnen werken aan leefbaarheid.
Versnellen op de belangrijkste resultaatgebieden	Met een doorbraakteam op het onderwerp ondermijning werken we samen met een brede groep corporaties aan concrete oplossingsrichtingen op 3 sporen: corporaties zelf, stakeholders en overheid. Een ander doorbraakteam richt zich op doorbraken vanuit de nieuwe Aedes-visie 'Van stenen naar mensen.

**Programma Financiën & bedrijfsvoering**

Project	Toelichting
Maximaal prestaties	Het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) geeft inzicht in de financiële ruimte van woningcorporaties. Hoe stuur je hierop, hoe kun je verantwoord deze ruimte benutten en hoe ga je om met de spanning die ontstaat tussen ambitieus en realistisch begroten? Hoe groot is de financiële opgave in de bestaande voorraad waarmee je rekening moet houden. Samen met corporaties ontwikkelen we een nieuwe manier van begroten die corporaties in staat stelt maximale prestaties te leveren. Tegelijkertijd biedt het DPM ook het inzicht dat er meer ruimte moet worden gemaakt voor prestaties door het Rijk. We werken daarom een pakket aan maatregelen uit samen met het ministerie van VRO en doorbreken taboes op het vlak van staatssteun en huren.
Versterken randvoorwaarden	Door blijvend aandacht te houden voor randvoorwaarden houden we het mes scherp. Dit doen we door een regeldrukagenda te lanceren, de fiscale lastendruk van woningcorporaties hoog op de agenda te houden en kijken we kritisch naar de ontwikkelingen bij Aw en WSW. We faciliteren daarbij specifieke functies zoals controllers en bedrijfsjuristen. Ook ontwikkelen we een handreiking voor de inzet van betaalbare koop.
Samen versnellen op de NPA-opgave	Realisatie van de volkshuisvestelijke opgave vraagt een verdieping van de samenwerking met corporaties en echte partnerships tussen corporaties en hun stakeholders zoals gemeenten en huurdersraden. De kaders hiervoor zijn het afgelopen jaar ontwikkeld. De komende tijd zetten we in op de uitvoering. We faciliteren regionale doorrekeningen, brengen de fair-share van de opgave van elke corporatie in beeld. Voortbouwend op eerdere handreikingen en tools vullen we de instrumentenbox samenwerking. Daarbij in het bijzonder ook aandacht voor implementatie en gebruik van de Wet versterking regie volkshuisvesting in de lokale prestatieafspraken.
Naar een bredere doelgroep	De corporatiesector zet zich in voor een bredere doelgroep. Dit vraagt dat de komende jaren de planvorming in de middenhuur stevig wordt opgevoerd. Daarnaast is de realisatie van geborgde financiering van middenhuur een belangrijk speerpunt. Inzet is zo snel mogelijke implementatie te realiseren. Daarnaast geven we ook uitwerking aan meer fundamentele vragen die samenhangen met verbreding van de doelgroep.

**Programma Werkgeverschap & arbeidsmarkt**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Vorbereiding CAO 2025 en verder + uitvoering al gemaakte CAO-afspraken	Het doel van dit project is om een marktconforme CAO af te sluiten. De CAO moet ons in staat stellen nieuwe medewerkers aan te trekken en onze huidige medewerkers te behouden. Afhankelijk van de looptijd van de CAO 2025 zullen de onderhandelingen voor een nieuwe CAO 2026 in het najaar van 2025 gestart worden. Onderdeel van dit project is ook het uitvoeren van de CAO-afspraken die al zijn gemaakt. Zo zal er in 2025 uitwerking gegeven worden aan een onderzoek naar het mobiliteitsbeleid in de branche. Ook willen we in 2025 samen met de vakbonden verder gaan met de modernisering van het Handboek functie-indeling Woondiensten. Doel is om het Handboek toekomstbestendiger en gebruiksvriendelijker te maken. Zodra de nieuwe versie van het Handboek wordt gepubliceerd volgen er diverse kennissessies voor P&O'ers met als doel dat het Handboek binnen de sector overal hetzelfde wordt toegepast. Tot slot zullen we onze leden faciliteren op het gebied van CAO-kennis.
Vorbereiden nieuwe pensioenregeling	Het kabinet heeft met werknemers- en werkgeversorganisaties in een pensioenakkoord op landelijk niveau afspraken gemaakt over een nieuw pensioenstelsel. Aedes en de vakbonden zijn begin 2024 een transitieplan overeengekomen waarin afspraken gemaakt zijn over de inhoud van de toekomstige pensioenregeling voor de woningcorporaties. In 2025 zal dit transitieplan groen licht van DNB moeten krijgen. Op 1 januari 2026 zal de overgang (transitie) naar de nieuwe regeling plaatsvinden. In 2025 zal deze overgang voorbereid worden.
Corporaties positioneren als aantrekkelijk werkgever	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. Inzet op behoud en instroom van nieuwe (jonge) medewerkers is nodig om het corporatiewerk van morgen te kunnen blijven doen. In 2023 hebben we een meerjarenplan gemaakt hoe we dit arbeidsmarktprobleem de komende jaren gaan aanpakken. Deze aanpak gaan we in 2024 verder finetunen en op onderdelen uitvoeren.
Professionele netwerken faciliteren zowel online als 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.

**Programma Beeldvorming en sectorprofilering**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Regio- en netwerkdagen en managersdag 2025	Met de Aedes-regiodagen en netwerkdagen willen we corporatiemedewerkers bij elkaar brengen voor kennisuitwisseling. Ook zetten we in op gezamenlijke kennisontwikkeling en co-creatie onderling. Hiervoor komen we in 2025 naar 5 regio's en organiseren we 2 netwerkdagen voor de functionele netwerken bij Aedes.
Campagne 'maatschappelijk belang van corporaties'	De campagne Wonen doen we Samen krijgt in 2025 een nieuwe invulling. We werken met een nieuw reclamebureau, zodat we de campagne vanuit de kern kunnen opbouwen en onderbouwen. De resultaten van het door Motivaction uitgevoerde onderzoek zijn het uitgangspunt voor de nieuwe campagne. Er komt meer focus te liggen op het 'waarom'. Waarom doen corporaties wat ze doen? Hiermee blijven we de beeldvorming van corporaties onder het publiek beïnvloeden. De campagne wordt begin 2025 gelanceerd en onder de aandacht gebracht bij corporaties, zodat ook zij de campagnemiddelen kunnen inzetten in hun (communicatie)strategie.
Waarde van wonen-lezing	Jaarlijks terugkerend stakeholderevent waarmee we het maatschappelijk belang van een goede woning in een prettige buurt onderstrepen.
Aedes-corporatiedag 2026	Vorbereidingen voor de corporatiedag in 2026, waarvoor alle corporatiemedewerkers uitgenodigd zullen worden.



**Programma Benchmark & kennis**

<b>Project</b>	<b>Toelichting</b>
Aedes-benchmark 2024	In 2025 realiseren we een belangrijke gewenste vernieuwing van de Aedes-benchmark. Met een deels nieuwe opzet en inhoud van de benchmark, sluiten we nog beter aan bij de uitdagingen en behoeften van woningcorporaties. Door de nieuwe opzet faciliteren we ze nog beter in het leren en presteren, maar ook in het sturen. De grootste wijzigingen zitten bij het nieuwe veld Financiën (voorheen: Bedrijfslasten) en bij het nieuwe veld B&B (incl. Nieuwbouw). In 2025 gaan we ook werken aan nieuwe modellen voor de velden O&V en Leefbaarheid.
Aedes-forecast 2025	In 2025 realiseren we voor de derde maal de Aedes-forecast. Hierbij sluiten we zo nauw mogelijk aan bij de herijkte Nationale Prestatie Afspraken. We streven ernaar dat de Aedes-forecast een praktisch hulpmiddel is bij het realiseren van de regionale en landelijke afspraken, ook in het kader van de solidariteit.
Aedes-datacentrum en data-infrastructuur	Met het Aedes-datacentrum hebben bij Aedes aangesloten corporaties toegang tot alle relevante data die de corporatiesector aangaan.
Overige monitors & rapportages 2025	We publiceren enkele monitors, zoals P&O monitor 2025, lokale monitor Wonen, Aedes-ledenkaarten en ESG-rapportages.
Convenant VVIW & administratieve lastendruk	Het verbeteren van informatie-uitwisseling, het vergroten van de datakwaliteit, en beperking van de administratieve lastendruk van corporaties, kan op verschillende manier gerealiseerd worden. De verschillende initiatieven hiertoe bundelen we in dit deel van het programma, onder andere onze deelname aan het convenant VVIW (SBR-wonen), aan ISIP en initiatieven om datadeling te vergemakkelijken zoals met koepels. Het convenant VVIW wordt met één jaar verlengd tot en met eind december.2025. In de eerste helft van 2025 werken we samen met de convenantpartners aan een nieuw convenant per 1 januari 2026.
Kennisnetwerk datagedreven werken	Veel corporaties zijn bezig met datagedreven werken maar er zijn grote verschillen in snelheid en er is veel onontgonnen terrein. Met het kennisnetwerk faciliteren we de mogelijkheid tot kennisuitwisseling zodat de sector als geheel zich kan ontwikkelen op het gebied van datagedreven werken.
KiV - Kennisinstituut Volkshuisvesting	Met het team van het KiV houden we Aedes en de sector scherp. Welke ontwikkelingen komen op de sector af? En hebben Aedes en de sector voldoende in het vizier wat dit kan betekenen? Het KiV verkent deze ontwikkelingen (onder andere met een Scriptieprijs, Themaonderzoek en Wetenschappelijke Klankbordgroep) en adviseert hoe hiermee kan worden omgegaan.

### Programma Datastandaarden

Project	Toelichting
DIV-it-standaard	Dankzij DIV-it (Digitale Inkomensverklaring) kunnen woningzoekenden via MijnOverheid op een zorgvuldige en veilige manier hun inkomensgegevens delen met een woningcorporatie wanneer ze een woning toegewezen krijgen. Dit draagt bij aan efficiënte en veilige woonruimteverdeling. In 2025 willen we het gebruik van deze oplossing conform de DIV-it-standaard verbreden, onder andere door erop toe te zien dat alle leveranciers van woonruimteverdelingssystemen aansluiten.
ILS-woco	Met de ILS-woco (Informatie Leveringsspecificatie) kunnen corporaties gemakkelijk aangeven welke data zij nodig hebben van ketenpartners voor de digitalisering van nieuw en bestaand vastgoed en het maken van 3D-visualisaties in BIM. Corporaties en met name hun partners beschikken over veel vastgoedinformatie. Door de taal van de ILS-woco-standaard te spreken zijn zij beter in staat deze informatie met elkaar uit te wisselen. In 2025 zorgen we ervoor dat meer corporaties en hun belangrijkste ketenpartners deze taal in hun systemen integreren en inzetten voor uitwisseling van data.
RGS-woco	Het ReferentieGrootboekSchema voor woningcorporaties (RGS-woco) zorgt voor een efficiënte en foutloze financiële verantwoording. Met RGS kunnen corporaties een belangrijk deel van de Verantwoordingsinformatie (dVi) (30-40%), de jaarrekening (100%) en eventuele toekomstige verantwoordingsrapportages rechtstreeks uit het bronsysteem halen. Vanaf boekjaar 2025 wordt het verplicht om de jaarrekening digitaal aan te leveren. Daarmee is het urgent geworden om gestandaardiseerd te werk te gaan. Corporaties kunnen met RGS-woco 3.7 de juiste stap zetten en uniforme modellen en toelichting aanleveren in XBRL-formaat. Hierbij kunnen zij rekenen op ondersteuning van Aedes Datastandaarden.
DICO-woco	Dankzij DICO-woco kunnen corporaties en onderhoudsaannemers gemakkelijker digitaal met elkaar samenwerken. De standaard helpt corporaties het onderhoudsproces te stroomlijnen waardoor administratieve lasten verminderen en huurders een betere dienstverlening ervaren. In 2025 wordt DICO-woco 1.0 gelanceerd: de versie van de DICO-standaard toegespitst op corporaties. Dit hele jaar voeren we actief campagne om breder en beter gebruik van de standaard te behalen en betere samenwerking tussen onderhoudsaannemers en corporaties te stimuleren.
VERA	VERA (Volkshuisvesting Enterprise Referentie Architectuur) is de bron van gegevensdefinities en de standaard voor berichtuitwisseling in de corporatiesector. Door in de hele sector een eenduidig begrip van gegevens toe te passen, beperk je de ruimte voor interpretatie en voorkom je fouten. We beheren de bestaande standaard en ondersteunen corporaties en softwareleveranciers bij het gebruik ervan. Daarnaast ontwikkelen we in 2025 een informatiemodel om de fysieke aspecten van vastgoed eenduidig te kunnen vastleggen.
Ecosysteem voor datastandaarden	Corporaties, hun samenwerkingspartners en Aedes zorgen er samen voor dat datastandaarden succesvol in gebruik genomen worden. Datastandaarden zorgen voor de juiste data op het juiste moment. Dat helpt corporaties in hun werk. Om corporaties en hun partners in staat te stellen standaarden te gebruiken blijven we in 2025 een gezond ecosysteem voor datastandaarden stimuleren. We bevorderen samenwerking, kennisontwikkeling en -uitwisseling. We maken per sectorstandaard specifieke afspraken met ict-leveranciers en beheren de standaard-inkoopvoorwaarden voor ict (ACBIT). Ook starten we met een traject om bestuurders en inkoopers te helpen het opdrachtgeverschap van corporaties richting softwareleveranciers te versterken.
Cybersecurity en privacy	Cybersecurity en privacy raken iedereen, ook woningcorporaties. Via webinars houden wij corporatiemedewerkers op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rond cybersecurity. Verder monitoren we de actualiteit van onze privacyproducten (AVG Routeplanner en model-verwerkersovereenkomst).