

TERUGBLIK 2025

vereniging van
woningcorporaties



Inhoudsopgave

▶	Voorwoord	3
▶	Betaalbare huren/ Wonen in een betaalbaar huis	4
▶	Voldoende huurwoningen / Nieuwbouw	6
▶	Goed onderhouden woningen	7
▶	Duurzame woningen / Verduurzaming	8
▶	Leefbare en veilige wijken / Leefbaarheid en zorg in de wijken	9
▶	Effectieve woningcorporaties / Financien en bedrijfsvoering	11
▶	Effectieve woningcorporaties / Datastandaarden	12
▶	Overkoepelende projecten / werkgeverschap	13
▶	Overkoepelende projecten / Sectorprofilering	14
▶	Overkoepelende projecten / Benchmark, datacentrum en KIV	15
▶	Communicatie in het kort	16
▶	Vereniging in het kort	17

Voorwoord

Woningcorporaties zijn er voor bewoners van vandaag én morgen. Ons doel blijft het bieden van goede en betaalbare woningen aan mensen die dat - door hun inkomen of persoonlijke situatie - nodig hebben. Dat doen we niet voor even, maar voor de lange termijn. Onze langdurige aanwezigheid in buurten en wijken zorgt voor stabiliteit en sociale samenhang. Door onze betrokkenheid signaleren we maatschappelijke knelpunten in een vroeg stadium en werken we samen met anderen aan oplossingen. Volkshuisvesting is daarmee een blijvende verantwoordelijkheid waar corporaties zich dagelijks voor inzetten.

2025: belang van voldoende investeringsruimte voor corporaties

2025 was een jaar met veel politieke dynamiek. In februari nam ik het stokje als voorzitter van Aedes over van Martin van Rijn. Kort daarna domineerde de onverwacht aangekondigde huurbevriezing het debat. Vanwege de zeer grote impact op onze investeringsruimte, hebben wij ons daar sterk tegen verzet. Samen met alle partners van de woontop hebben we zichtbaar gemaakt dat deze maatregel een enorm effect op de totale nieuwbouwopgave zou hebben. Het massale verzet had succes: de huurbevriezing verdwenen van tafel en het bewustzijn groeide dat corporaties op een smalle financiële basis werken. Na de val van het kabinet richtten wij onze aandacht op het veiligstellen van voldoende investeringsruimte en een voorspelbaar huurbeleid, onder meer door een akkoord met de Woonbond te sluiten.

Een stap naar voren

In 2025 zetten woningcorporaties zelfbewust weer een stap naar voren. We maakten werk van ons deel van de Nationale prestatieafspraken en bouwden en renoveerden opnieuw meer woningen dan in voorgaande jaren. We beloofden vocht en schimmel actief aan te pakken, brachten diverse kennisproducten uit om ondermijning tegen te gaan, en maakten we sectorstandaarden algemeen beschikbaar. Dankzij verbeterde data-uitwisseling en uniformere processen konden corporaties efficiënter werken. En na een jarenlange actieve lobby wijzigde de Europese Commissie de staatssteunregels. Woningcorporaties kunnen daarmee goedkoper geld lenen om ook middenhuurwoningen te bouwen. Dit is hard nodig, want het aanbod in dit segment is momenteel veel te beperkt. Dit zijn slechts enkele voorbeelden uit al het werk dat we in 2025 als sector hebben neergezet.

Sterke samenleving

Met de campagne *Kies voor Wonen* en intensieve samenwerking met maatschappelijke partners hebben we onze boodschap duidelijk neergezet: een sterke volkshuisvesting is essentieel voor een sterke samenleving. Ook in 2026 blijven we ons daar met kracht voor inzetten.

Liesbeth Spies
Voorzitter Aedes

Betaalbare huren/ Wonen in een betaalbaar huis

Woningcorporaties zetten zich in voor betaalbare sociale huurwoningen voor mensen die dat vanwege hun (inkomens)situatie nodig hebben. Zij doen dat binnen de wettelijke kaders die de overheid vaststelt voor toewijzing, maximale huurprijzen en de jaarlijkse huuraanpassing. Aedes ondersteunt corporaties door goede randvoorwaarden te bedingen en overleg te voeren met partijen als de Woonbond.

Toekomstbestendig huur- en woonlastenbeleid

- Dankzij intensieve samenwerking met leden en stakeholders voorkwamen we de aangekondigde huurbevrozing. Juist in het belang van huurders en woningzoekenden.
- Samen met Woonbond en VNG spanden we ons in om de Wet Betaalbare huur de tijd te geven en niet gelijk weer aan te passen. Ook werkten we met succes aan het terugdraaien van de bezuiniging van 500 miljoen euro op de huurtoeslag.
- Eind 2025 sloten we samen met de Woonbond een akkoord over een stabiel en voorspelbaar huurbeleid: dat akkoord is bij de formatie ingebracht.
- Diverse onderzoeken, waaronder de Nibud rapportages, laten zien dat de betaalbaarheid van de huur, ook na de huurverhoging van 2026, op orde blijft. Door de lobby-inzet om de aangekondigde huurbevrozing tegen te gaan, stonden sommige activiteiten tijdelijk op een lager pitje. Toch zijn belangrijke stappen gezet naar een stabiel en voorspelbaar huurbeleid.

Inkomen en armoede

- In opdracht van Aedes deed ABF- Research onderzoek naar betaalrisico's; het aantal huurders met een betaalrisico is kleiner geworden – maar deze kleinere groep is kwetsbaar.
- In november verscheen een nieuwe editie van de corporatiemonitor huurschulden en huisuitzettingen. Het aantal huurders met een achterstand en het aantal huisuitzettingen bleven stabiel.

Participatie huurders en woningzoekenden

- Samen met de Woonbond startten we de expeditie 'Nieuwe Gezichten'. Woningcorporaties en huurdersorganisaties bouwen hiermee samen aan een toekomstbestendige samenwerking en huurdersbetrokkenheid.
- Ook samen met de Woonbond is gewerkt aan de inspiratiegids participatievormen. Deze inspiratiegids lanceerden we op de Corporatiedag 2026.
- Daarnaast zijn we gestart met de Handreiking Participatieplan en een traject voor procesverbetering in de klachtafhandeling.
- Ten slotte namen we actief deel aan de werkgroep 'Stem van woningzoekenden'.

Woningtoewijzing en woonruimteverdeling

- In opdracht van Aedes verzamelden en analyseerden ABF-research, Woningnet en Zig data voor de pilot Landelijke Monitor Woonruimteverdeling.
- We inventariseerden onder corporaties hoe zij omgaan met het bestrijden van illegale onderverhuur. De partijen hebben samen de eerste analyses gemaakt en werken aan 1 landelijke monitoringsaanpak.

WIST JE DAT

De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning ligt tussen de



vereniging van
woningcorporaties





**'Bouw woningen waar banengroei is.
Zo ontstaat een compact verstedelijkt gebied in ons land,
terwijl de rest van het land meer ontspannen blijft. Als we
daarvoor kiezen komt er een eind aan 25 jaar verwarring en
verwaarlozing van de ruimtelijke ordening.'**

Zef Hemel

Tijdens de waarde van wonen-lezing 2025

Voldoende huurwoningen / Nieuwbouw

Op veel plekken in Nederland wachten te veel woningzoekenden te lang op een sociale huurwoning die past bij hun situatie. Woningcorporaties werken aan voldoende veilige en gezonde woningen voor iedereen. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door onze huidige woningen beter te benutten, door in te zetten op innovatie en nieuwe samenwerkingsverbanden.

Gebiedsontwikkeling

- We ontwikkelden samen met corporaties en NEPROM verschillende tools voor langjarige samenwerking en turnkey afname.
- We organiseerden webinars en regioessies om samenwerking te versterken.
- We introduceerden het zelf-inzichtmodel gebiedsontwikkeling van de TU Delft.
- Samen met ministerie van VRO en NEPROM werkten we aan doorbraaklocaties, waarvan de eerste al resultaat opleveren.
- (Betaalbare) grond blijft schaars; we werken met VRO en VNG aan een handreiking sociale grondprijs.
- We beïnvloedden succesvol de voortgang van de Wet versterking regie volkshuisvesting.
- Er is gestart met onderzoek naar herontwikkeling van GGZ-terreinen.
- In het vierde kwartaal is besloten te stoppen met het programma stedelijke transformatie, vanwege te weinig belangstelling onder leden.

Versnellen aan tafels en in procedures

- Het eindrapport van commissie STOER is gepubliceerd en positief ontvangen, met aandacht voor grondbeleid. Het kabinet onderschrijft de meeste aanbevelingen van STOER en werkt aan voorstellen voor de uitvoering.
- Strengere parkeernormen kunnen een belemmering vormen voor bijbouwen van extra woningen. Door te werken met normen gebaseerd op het werkelijke autobezit, is veel meer mogelijk. Aedes leverde input voor een handreiking over de nieuwe CROW-normen (een CROW-tool om datagedreven parkeernormen te kunnen hanteren).
- In december zijn de Woontopafspraken opnieuw bevestigd: we streven samen naar de bouw van 100.000 woningen per jaar, waarvan 30% sociale huur.

Bestaande voorraad beter benutten

- We organiseerden diverse webinars en kennisbijeenkomsten over optoppen en parkeerbeleid en we publiceerden een handreiking optoppen.
- Ook is een landelijke website voor passend parkeerbeleid gelanceerd. Mede op basis van input uit klankbordgroepen.
- Eind 2025 werkten we aan de Routeplanner Beter Benutten, een tool die corporaties strategisch inzicht biedt en begin 2026 wordt opgeleverd.

Conceptueel bouwen

- 2 nieuwe PMC's voor zorggeschikte woningen werden opgeleverd binnen de nieuwe woonstandaard 4.0.
- Het nieuwe lobbyplan voor conceptueel bouwen is besproken met de Strategische Klankbordgroep beschikbaarheid en het Aedes-bestuur. Concrete acties zijn in 2026 gepland.
- Aedes nam actief deel aan het landelijke Innovatie- en Opschalingsprogramma Woningbouw (IOP) om industrieel bouwen te stimuleren.

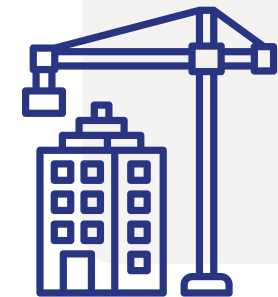
Verkiezingen

- We gebruikten bestaande coalities om het woondebat in aanloop naar de verkiezingen te voeden.
- Samen met partners van de Uitvoeringsagenda Wonen heeft Aedes een manifest opgesteld dat diende als input voor de verkiezingen.

WIST JE DAT

Het bouwen van een woning, van planvorming tot oplevering duurt zo'n 10 jaar.

Door procedures in te korten en op elkaar af te stemmen en parallel te plannen kun je 1 à 2 jaar winnen.



vereniging van
woningcorporaties



Terugblik 2025 - 6

Goed onderhouden woningen

Huurders moeten fijn en veilig kunnen wonen. Woningcorporaties zetten zich daar volop voor in. Door opdrachtgeverschap en woningbeheer professioneel te organiseren, kunnen zij efficiënt en resultaatgericht samenwerken en kosten besparen. Ook is het goed om krachten te bundelen in een slimme, praktische aanpak om de veiligheid van woningen te vergroten.

Grip op de opgaven

- Woningen kunnen altijd nóg veiliger. We richten ons op structureel en risico-gestuurd beleid gericht op preventie en gezondheid. Ons doel: onderwerpen als asbest, schimmel en brandveiligheid worden standaard onderdeel van het reguliere onderhoud, renovaties en leefbaarheidsprocessen (zoals Kwaliteit in Balans en Beeldkwaliteit).
- We hebben gelobbyd voor wet- en regelgeving die werkbaar is voor corporaties.
- Daarnaast werkten we onder andere aan een belofte op de aanpak van vocht en schimmel, een plan van aanpak voor funderingsschade en startten we een traject om te sturen op de stijgende instandhoudingskosten.

Slim inkopen

- In 2025 is het nieuwe groei-model voor contract- en leveranciersmanagement (CLM) geïntroduceerd, met zelfevaluatie, actieplan en doorbraakmethode. Bijna 50 corporaties hebben deelgenomen aan de leeraanpak CLM, die we na de publicatie zijn gestart.
- Voor opdrachtgeverschap en categoriemanagement ICT zijn pilots gestart en kaders ontwikkeld. Dit krijgt een vervolg in 2026.
- De samenwerking met Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) is versterkt voor snellere en betere inkoop.

Goede samenwerking stimuleren

- Samen met Stichting RGS leverden we nieuwe producten op, waaronder praktijk-publicaties en explainervideo's die de RGS-methodiek toegankelijk maken.
- We onderzochten renovatietreintjes in de praktijk en deelden opschalingskansen renovatietreintjes in een handreiking. We intensiverden de samenwerking met verbouwenstromen.

Slim sturen op vastgoed

- De roadshow rondom de assetmanagementtool werd succesvol afgerond, met hoge betrokkenheid en waardevolle discussies onder leden. Er is een duidelijke behoefte aan landelijke datastandaarden en harmonisatie van kostengetallen.
- We voerden een ledenonderzoek uit naar onderhoud op uitvoeringsniveau. In 2 werkgroepen werkten we een praatplaat onderhoud uit en startten we met het opstellen van een sjabloon onderhoudsbeleid.

Samen vooruit met Onderhoud en Verbetering

- In 2025 stelden we een inspirerend toekomstperspectief op voor het onderhoud en de verbetering van sociale huurwoningen.
- We hebben een bestuurlijke klankbordgroep opgericht om bestuurders beter te betrekken bij dit onderwerp.
- Daarnaast werkt het team actief mee aan de doorontwikkeling van de Aedes-benchmark en de organisatie van een netwerkdag, waarvoor grote belangstelling is.

WIST JE DAT

Aedes heeft met de sector een belofte geformuleerd om schimmelproblemen in woningen serieus aan te pakken en huurders goed te informeren en te betrekken.



Duurzame woningen / Verduurzaming

Woningcorporaties hebben al flinke stappen genomen om steeds meer huurwoningen CO2-neutraal te maken. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd. Tegelijkertijd moet wonen betaalbaar blijven voor huurders. Aedes ondersteunde corporaties in 2025 om effectief te verduurzamen. Naast een focus op isolatie en aardgasvrij maken van woningen is Aedes ook breder met duurzaamheid aan de slag.

Optimaliseren aanpak isolatieopgave

- Uit interviews met woningcorporaties over isolatie bleek dat corporaties vooral vooruit willen kijken naar toekomstige duurzaamheidseisen. Daarom wordt een verduurzamingstijdlijn opgezet, gericht op langetermijnstrategie. De eerste fase startte in Q4 2025 en loopt tot Q1 2026, en richt zich op wat corporaties moeten doen; volgende fases gaan over willen en kunnen.

Warmtetransitie naar aardgasvrije warmtebron

- In 2025 nam de Kamer de Wet collectieve warmte aan, met inzet op betaalbare warmtenetten en lobby rond het Acantus-arrest. Er zijn regionale bijeenkomsten georganiseerd over samenwerking tussen gemeenten en corporaties.
- In de Leeraanpak warmtepompen zijn 4 actielijnen opgezet om kennis uit te wisselen over haalbare aanpakken én knelpunten samen op te lossen. We leverden onder andere een checklist en praktijkvoorbeelden van effectieve aanpakken op.
- Voor netcongestie maakten we samen met netbeheerders en andere stakeholders de handreiking Netbewuste energieconcepten voor nieuwbouwwoningen. Die helpt ontwikkelaars om woningbouw mogelijk te maken, ondanks netcongestie.

Klimaatadaptatie

- We hebben vooral gewerkt aan bewustwording en kennisdeling rond klimaatadaptatie. Door deel te nemen aan webinars van Groene Huisvesters en initiatieven gericht op het tegengaan van hittestress.
- Tijdens de Klimaatop top nam voorzitter Liesbeth Spies een onderzoek bij 53 corporaties naar klimaatrisico's in ontvangst.

Zonnepanelen

- Eind 2025 startten we een scenarioanalyse naar de gevolgen van afschaffen van de salderingsregeling voor huurders. De resultaten volgen in Q1 2026.
- We hebben veel gelobbyd voor compensatie, waarvoor een motie is aangenomen. Nog zonder een concreet vervolg.

Circulariteit

- In 2025 hebben we de praktijktoets MPG afgerond.
- We ontwikkelden meerdere kennisinstrumenten Samen circulair groeien. Met deze instrumenten kun je op verschillende niveaus 'instappen' en het circulair werken binnen je corporatie naar een hoger plan brengen.
- Een bestuurlijke ronde tafel en rondgang onder onze leden brachten het gesprek over circulair werken op gang. Op het Aedes-congres zijn de resultaten aangeboden aan de vereniging. We vroegen samen met kennisprogramma's subsidies aan voor 2 nieuwe kennisprogramma's die in 2026 zullen starten.

Lobby algemeen klimaatbeleid

- In 2025 brachten we via een internetconsultatie en een uitgebreide reactie ons standpunt op normering EFG in.
- We waren actief betrokken bij de evaluatie van de Standaard door het ministerie van VRO, waarvan de resultaten nog niet zijn gepubliceerd. We lobbyen voor een Standaard die aansluit op de aanvoertemperatuur van duurzame energiebronnen.
- Ook zijn afspraken uit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) verder uitgewerkt.

WIST
JE DAT

In 2025 had gemiddeld 47% van de sociale huurwoningen een A-label of hoger.



Leefbare en veilige wijken / Leefbaarheid en zorg in de wijken

In Nederland koesteren we de diversiteit van onze wijken. Om dat te behouden moeten we daar continu in blijven investeren.

Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid om wijken en buurten met sociale huurwoningen leefbaar te houden.

Dat doen ze met partners, zoals gemeenten, zorg- en welzijnsinstanties en met bewoners.

Juiste randvoorwaarden bij huisvesting aandachtsgroepen

- De implementatie van de Wet versterking regie volkshuisvesting is voorbereid, met een intern projectteam en in samenwerking met ministeries en VNG. We namen deel aan de landelijke beleids- en ondersteuningsstructuur ETVI (Een Thuis Voor Iedereen).
- En we organiseerden een bijeenkomst met corporatiemedewerkers over knelpunten bij huisvesting van aandachtsgroepen.
- We hebben voor wat betreft huisvesting van statushouders gelobbyd voor gunstige regelingen rond woningdelen en opstartwoningen. Het netwerk statushouders is actief.

Prettig ouder worden in de wijk

- We werkten aan nieuwe Product Markt Combinaties voor nultreden- en zorg-geschikte woningen. Die zijn bijna afgerond.
- We voerden gesprekken met zorgkantoren over financieel ontschotten en de Wet domeinoverstijgend samenwerken biedt hiervoor kansen. Het Rijk wil subsidieregelingen via gemeenten laten lopen, waartegen wij vanuit Aedes ons verzetten.
- We namen deel aan overleggen over het plan voor verzorgingshuizen. Dat loopt in 2026 nog door.

Vergroten van leefbaarheid in de wijken

- Het netwerk leefbaarheid kwam meerdere keren bijeen, waaronder in een 2-daagse bijeenkomst. Het netwerk had in 2025 aandacht voor gemeenschapsvorming en ontmoetingsruimten. De 2-daagse bijeenkomst ging over het thema ongelijk investeren in gelijke kansen.
- We ontwikkelden de handreiking ontmoetingsruimten. Met praktische tips en voorbeelden.
- Ook besteedden we in webinars aandacht aan samenwerking en brandveiligheid.
- We vernieuwden de colleges Veerkrachtkaarten en organiseerden een webinar over de werking van de veerkrachtkaarten.
- We startten met de voorbereidingen en data-analyse voor de nieuwe Veerkrachtkaarten, die in maart 2026 gepubliceerd zijn.

Versnellen door inzet doorbraakteams


- Het doorbraakteam ondermijning is afgerond en leverde een handreiking Maak je woning-corporatie weerbaar tegen ondermijning, e-learning (begin 2026) en toolbox op. We blijven samenwerken met partners aan het bestrijden van ondermijning.
- Ook zijn we een netwerk Ondermijning gestart om kennis over het onderwerp binnen de vereniging te delen.
- Corporatiemedewerkers kregen duidelijkheid over de Veilige Publieke Taak-status. Samen met de politie ontwikkelden de factsheet Melden en aangifte doen.
- In 2025 hebben we een plan van aanpak opgesteld voor een doorbraakteam dakloosheid. Dat gaat in 2026 verder.

WIST JE DAT

Corporaties nemen steeds meer mensen aan om de leefbaarheid te verbeteren.

In 2021 was dat 1.882 fte en in 2024 2.422 fte.



A photograph of a construction site featuring a complex network of metal scaffolding. Several workers in hard hats and work clothes are visible on different levels of the structure. The background shows a clear sky. The text is overlaid in white on the left side of the image.

‘Een sterk investeringsklimaat is noodzakelijk om betaalbare huurwoningen te behouden en nieuwbouw mogelijk te maken. Alleen dan kunnen corporaties en private partijen samen de woningnood aanpakken en de ambitieuze doelen van de Woontop realiseren.’

Liesbeth Spies, Voorzitter Aedes

Effectieve woningcorporaties / Financien en bedrijfsvoering

Woningcorporaties werken hard aan voldoende betaalbare huurwoningen die aansluiten bij de wensen van bewoners. Om dat te kunnen blijven doen is het cruciaal dat een aantal randvoorwaarden op orde is. Denk bijvoorbeeld aan een gezonde bedrijfsvoering met aandacht voor cybersecurity, een duurzaam verdienmodel en heldere richtlijnen voor onderlinge samenwerking.

Huurbevroezing

- Na de aankondiging van de huurbevroezing richtten we ons volledig op het voorkomen ervan. Dankzij het Opgave & Middelen-model en het Duurzaam Prestatiemodel konden we snel en duidelijk de gevolgen voor de investeringscapaciteit van corporaties aantonen, zowel landelijk als regionaal. Dat bleek een belangrijk fundament te zijn voor de gezamenlijke inzet om de huurbevroezing te voorkomen.
- Het financiële plaatje alleen is niet genoeg. De huurbevroezing leerde ook dat we de maatschappelijke meerwaarde van corporaties beter in beeld moeten brengen. RIGO hebben we daarom opdracht gegeven om dit te doen.

Financiële ruimte benutten en maken

- Na de kabinetsval richtten we ons op de verkiezingen en formatie. We brachten de onevenwichtige verdeling van middelen in het woondomein in kaart om onze speerpunten te ondersteunen: afschaffing van VPB, geborgde middenhuur en voorspelbaar huurbeleid.
- Samen met de Woonbond hebben we een nieuw huurakkoord gesloten. Dit zorgt voor stabiel en voorspelbaar huurbeleid, wat door politieke onzekerheid extra belangrijk is. We letten bij de uitwerking goed op de impact van het akkoord op vereiste financiële buffers, zodat er niet onnodig grotere financiële buffers van de sector gevraagd worden.
- Uit de doorrekeningen van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) blijkt dat corporaties €20 miljard tekortkomen. Via de publicatie van VPB/ATAD onderzoek en de Aedes-benchmark voerden we succesvol de druk op bij de formatie; deze onderwerpen zijn aan de formatietafel besproken. Een aanpassing in de vennootschapsbelasting biedt corporaties wat meer investeringsruimte. Dit is nog niet genoeg, maar het is een stap vooruit. Ook kunnen we nu verder met het wettelijk vastleggen van geborgde middenhuur.

Versterken van de randvoorwaarden

- Het onderzoek Regeldruk bij woningcorporaties leidde tot directe acties en aanpassingen zoals de vereenvoudiging van de jaarrekening.
- Door de jaarlijkse marktconformiteitstoets blijven aanbieders alert en houden we de kosten van de obligolening zo laag mogelijk.

Samen versnellen op de NPA-opgave

- Voor een scherper inzicht in de voortgang van de NPA-opgave hebben we de opgave en de voorgenomen plannen in de Aedes-forecast opgenomen.
- Finance Ideas werkt aan een toolbox voor samenwerking en solidariteit. Die komt in april 2026 beschikbaar
- Samen met het ministerie van VRO maakten we de handreiking Regionale verkenning opgaven en middelen. Die publiceerden we begin 2026.

Meer ruimte in staatssteunregels: Geborgde middenhuur binnen bereik

- Na jarenlang actief lobbyen hebben we een belangrijke mijlpaal bereikt: de Europese Commissie heeft nieuwe staatssteunregels gepubliceerd. Dit maakt extra staatssteun mogelijk, zoals de borging van middenhuurwoningen, en kan de verantwoording simpeler maken. Aansluitend bij de Aedes-visie kan het bouwen en verhuren van middenhuurwoningen weer deeluitmaken van het takenpakket van woningcorporaties. Aedes en Platform31 organiseerden daarom bijeenkomsten om corporaties te helpen meer middenhuurwoningen te realiseren.

Effectieve woningcorporaties / Datastandaarden

Datastandaarden zijn steeds belangrijker voor woningcorporaties. Het draait hierbij om het toegankelijk maken van data die corporaties nodig hebben voor hun werk. Door het maken en vastleggen van afspraken in standaarden is het mogelijk gegevens digitaal uit te wisselen en vaak opnieuw te gebruiken. Aedes zorgt dat de standaarden er komen en beheerd worden. En helpt corporaties en softwareleveranciers om de standaarden breed en goed te gebruiken.

Digitale inkomensverklaring (DIV-it)

- In 2025 is de doorontwikkelagenda opgesteld en geprioriteerd. Alle corporaties kunnen zich nu ook bij de Rijksdienst voor Identiteitsgegevens aanmelden voor het gebruik van DIV-it.
- We zijn een onderzoek gestart naar de EDI-wallet als toekomstbestendige oplossing voor uitwisseling van gegevens van woningzoekenden en huurders.

Informatie Leveringspecificatie (ILS-woco)

- ILS-woco biedt eenduidige definities van woningen en vormt de basis voor 3D-data-uitwisseling. Corporaties kunnen makkelijk implementeren met het stappenplan. Ook diverse sessies hielpen hierbij.
- Verder is er gewerkt aan harmonisatie in de keten (VERA, CORA, DigiGO).

Referentie Grootboek-Schema (RGS-woco)

- RGS helpt om financiële gegevens uniform vast te leggen en te delen. Versie 3.8 is gepubliceerd en werkzaamheden aan versie 4.0 zijn gestart.
- Aedes ondersteunde corporaties bij de digitale aanlevering van KvK-jaarrekeningen. Daarnaast zijn we gestart met een lobby voor uniforme jaarrekening en NT20-entrypoint.

DICO

- Dankzij de DICO-standaard kunnen corporaties en onderhoudsaannemers gemakkelijker digitaal met elkaar samenwerken. In 2025 is DICO6 in concept opgeleverd en zijn er pilots gestart met corporaties en leveranciers. De oplevering van de definitieve versie van DICO6 staat gepland in 2026.
- We zijn gestart met een handreiking voor effectief gebruik van DICO. Deze verschijnt in 2026.

Volkshuisvesting Enterprise Referentie Architectuur (VERA)

- VERA is de bron van gegevens-definities en de standaard voor berichtuitwisseling in de corporatiesector. Patchversies 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 zijn gepubliceerd.
- We werkten aan de CORA/VERA-roadmap en de vernieuwing van het vastgoeddomein. Het concept Informatiemodel Vastgoed is afgerond. Afstemming met de DigiGO-beleidsmaatregelen lopen door richting 2026.

Verbeteren samenwerking, kennisontwikkeling en –uitwisseling voor data-standaarden

- Corporaties kunnen hulpmiddelen en de technische bestanden van standaarden vinden op de gelanceerde website aedesdatastandaarden.nl.
- 2 nieuwe leveranciers ondertekenden het convenant Samenwerkingsafspraken sectorstandaarden voor de corporatiesector.
- ICT-categoriemanagement is afgerond en samenwerking met Corponet is vastgelegd.

Cybersecurity & privacy

- We stimuleerden op verschillende manieren kennisdeling over privacy- en cybersecurity.

Overkoepelende projecten / werkgeverschap

Naast eerder genoemde thema's lopen er meerdere projecten die verschillende thema's raken of niet direct aan de thema's verbonden zijn.

Werkgeverschap

Vorbereiding CAO 2027 en verder

- De CAO Woondiensten 2025-2027 is begin 2025 afgerond. Nieuwe regelingen zoals verlofspaarregeling en doorwerkregeling na AOW zijn gepubliceerd. Door de tweejarige CAO waren in 2025 geen onderhandelingen nodig.
- De modernisering van het Handboek functie indeling loopt door richting oplevering en implementatie.
- CAO-partijen gaven opdracht voor het FLOW arbeidsmarktonderzoek waarvan de concept-rapportage in Q4 werd opgeleverd.
- Eind 2025 is er een onderzoek gestart onder corporatiemedewerkers naar hun tevredenheid met de arbeidsvoorwaarden in onze branche.

Vorbereiden nieuwe pensioenregeling

- Pensioenfonds SPW voerde intensief overleg met De Nederlandsche Bank over het SPW-transitieplan. Eind 2025 volgde de verklaring van geen bezwaar voor de pensioentransitie en zijn de voorlopige transitieoverzichten verstuurd naar alle deelnemers. Per 1 januari 2026 heeft SPW de overstap naar de nieuwe pensioenregeling gemaakt.
- Ook is de beëindiging van de netto-pensioenregeling afgerond. Op 1 december 2025 vond de collectieve waardeoverdracht plaats naar A.S.R.

Professionele netwerken faciliteren

- We organiseerden 2 landelijke P&O-netwerkdagen met masterclasses over vitaliteit, leiderschap, onboarding en de actualisering van ons functiewaarderingssysteem.
- Het netwerk Vrouwen & Leiderschap hield meerdere bijeenkomsten gericht op authentiek leiderschap, zichtbaarheid, reflectie en persoonlijke kracht.
- Jong Aedes organiseerde congressen, werkbezoeken en een eindejaarsbijeenkomst onder andere over goede voornemens op de werkvloer.

Werkgeverszaken

- De werkgeverstelefoon en de P&O-community zijn actief beheerd.
- De P&O-klankbordgroep kwam 4 keer samen.
- We ondersteunden bij vragen, kennisdeling en afstemming binnen de sector, met speciale aandacht voor actualiteiten in HR, arbeidsvoorwaarden en sectorontwikkelingen.

WIST
JE DAT

Het aantal mensen dat in de volkshuisvesting werkt groeit.

Eind 2025 werkten er zo'n 30.630 mensen bij corporaties.

Eind 2024 waren dat zo'n 29.470 mensen

Overkoepelende projecten / Sectorprofilering

Regio- en netwerkdagen & managersdag 2025

- In 2025 organiseerden we 5 regiobijeenkomsten voor ruim 500 deelnemers.
- Daarnaast vonden netwerkdagen plaats op 10 april en 28 oktober met ruim 450 deelnemers.
- Op 28 oktober werd ook de eerste managersmiddag georganiseerd, met circa 40 deelnemers.

Campagne maatschappelijk belang van corporaties

- Gedurende 2025 is met een extern bureau gewerkt aan de beeldvormingscampagne rond het maatschappelijk belang van corporaties. De lancering is gepland voor februari 2026, met inzet van betaalde media.

Waarde van wonen lezing

- Op 5 februari 2025 vond de lezing Waarde van Wonen plaats met spreker Zef Hemel (planoloog) over ruimtelijke ordening. Ongeveer 130 leden en stakeholders waren aanwezig. Het was een goedbezochte en mooi inhoudelijke bijeenkomst.

Corporatiedag 2026

- In 2025 zijn de voorbereidingen gestart voor de Aedes-corporatiedag in april 2026. De locatie NBC in Nieuwegein, het programma en de keynote zijn bekend gemaakt en de communicatie is gestart.

Kies voor Wonen: landelijke verkiezingen

- Na de kabinetsval startten we de campagne Kiesvoorwonen. Met een toolkit voor woningcorporaties, deelname aan het Woonkieskompas, een media-campagne en organisatie van een debat samen met Neprom, IVBN en Vastgoedbelang, brachten we het belang van goed en betaalbaar wonen onder de aandacht bij het algemene publiek.

Overkoepelende projecten / Benchmark, datacentrum en KIV

Aedes-benchmark 2025

- In november verscheen de Aedes-benchmark 2025 inclusief doorontwikkelingen voor Leefbaarheid, Financiën (voorheen Bedrijfslasten) en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid (incl. Nieuwbouw). We organiseerden de startwebinar en 6 verdiepende webinars naar thema.
- De overdracht naar nieuwe partijen verliep goed maar kostte extra tijd en budget.
- Het controleproces is aangepast.

Aedes-forecast 2025

- De Aedes-forecast is eerst aangepast aan de huurbevestiging en daarna aan het vervallen daarvan. Vanaf 2026 worden extra indicatoren toegevoegd voor betere sturing op prestatieafspraken.

Aedes-datacentrum

- Na eerdere grote aanpassingen lag de focus in 2025 op beheer en doorontwikkeling. Dit loopt door in 2026.
- We publiceerden ESG Cijfers & Grafieken.
- Ook organiseerden we een webinar over het gebruik van het datacentrum.

Aedes Informatiehuis

- Het vooronderzoek 'dataplan' leidde tot de start van het project Aedes Informatiehuis. Dit project is gericht op betere datatoegang en dienstverlening. Wordt in 2026 vervolgd.

Convenant GRIP

- In 2025 is gewerkt aan het nieuwe convenant Gezamenlijk Realiseren van Informatieverbetering en Procesverlichting (GRIP) Woningcorporatiesector 2026–2030. Dit convenant borgt efficiëntere informatie-uitwisseling en is in oktober ondertekend door SBR-wonen-partijen (Aw, WSW, ministerie van VRO en Aedes).

Kennisnetwerk Datagedreven werken

- Het nieuwe netwerk Datagedreven werken startte in 2025, groeide naar ruim 100 leden en organiseerde 2 bijeenkomsten.

Kennisinstituut Volkshuisvesting

- Het Onderzoek naar huurbeleid is afgerond.
- De onderzoeksagenda is vastgesteld en interne sprintonderzoeken naar klimaatrisico's en private equity zijn afgerond.
- Samen met Platform31, Corpovenista en TU Delft hebben we de jaarlijkse Discussiedagen Sociale Huisvesting georganiseerd. Aedes leverde een inhoudelijke bijdrage middels een paper van Robin Schiphorst en Liesbeth Spies gaf op dag 2 een introductie.
- De Scriptieprijs 2025 is uitgereikt. En verder hebben we meegewerkt aan de organisatie van de Discussiedagen en daaraan een inhoudelijke bijdrage geleverd.

Overige monitors en rapportages

- De P&O-monitor is opnieuw uitgevoerd, inclusief een samen-vattende infographic.
- De eerste versie van de ledenkaarten is positief ontvangen.
- Samenwerking met VNG en Woonbond in de Lokale Monitor Wonen is geïntensiveerd.
- Samen met CBS zijn we een pilot voor het delen van SHAERE-data gestart.

Communicatie in het kort

Aedes-Website

www.aedes.nl

	Aantal sessies op de site	Aantal pagina's bekeken	Duur van een bezoekerssessie	Aantal pagina's per sessie
2024	1.173.384	2,1 miljoen	1 minuut	1,80
2025	1.222.057	2,07 miljoen	1 minuut	2,02

Werkaanwonen

WerkaanWonen.nl is in 2025 helemaal vernieuwd en ging op 22 september 2025 live. Belangrijkste vernieuwing is de koppeling naar het Kansensportaal van FLOW. De site geeft nu vooral overzichtelijke informatie over het werken in de corporatiesector, terwijl bezoekers voor actuele vacatures automatisch worden doorgestuurd naar het Kansensportaal, waar corporaties hun vacatures kosteloos kunnen plaatsen.

De nieuwe site trok dit jaar in totaal 70.579 bezoekers. Door de ingrijpende vernieuwing en de nieuwe manier van meten zijn deze cijfers niet te vergelijken met voorgaande jaren. In 2024 werden via de oude site nog 1.100 vacatures geplaatst en vervuld (482 in het eerste halfjaar 2025). Na livegang worden deze cijfers via FLOW geregistreerd.

Videoreeks Wonen, zo kan het ook!



In 2025 verschenen er 6 nieuwe uitzendingen over vocht en schimmel, wooncommunity voor jongeren, 100 jaar oude woningen toekomstproof maken, woningsplitsen, dakloze mensen en reguliere huurders succesvol samenwonen en de digitale inkomensverklaring. Het aantal keer dat de video's bekeken zijn, varieert van ruim 6.000 tot ruim 12.000 per video.

Aedes-Magazine

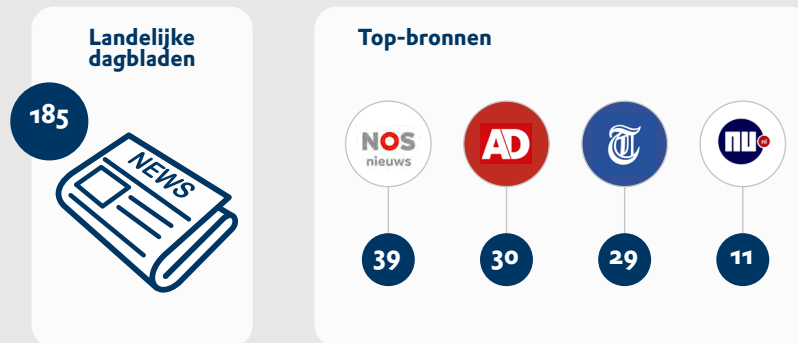
In 2025 verschenen edities over:

- ⦿ Samenwerken is mensen
- ⦿ Elke extra woning is er één
- ⦿ Ruimtelijke ordening
- ⦿ Meedoen in een gezonde wijk
Iedereen thuis in de wijk

Aedes-Magazine online



Aedes in de media in 2025



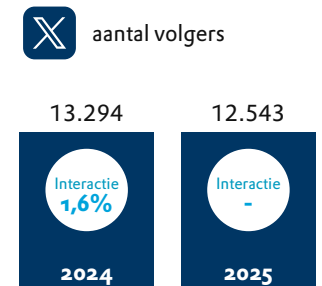
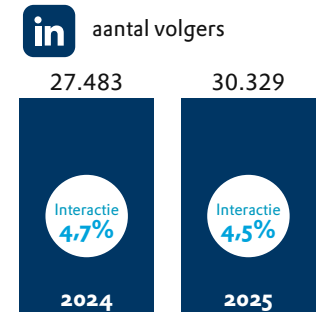
De meest gecoverde onderwerpen in 2025 zijn

- Huurbetrijving
- Aanloop naar de verkiezingen, met wonen als belangrijkste verkiezingsthema
- Verbod op voorrang huisvesten statushouders

Nieuwsbrieven

	Abonnees 2024	Abonnees 2025	Doelgroep	Open ratio 2024	Open ratio 2025	Doorklik ratio 2024	Doorklik ratio 2025
Update	1.860	1.736	Bestuur en MT-leden	43%	48%	13%	18%
Ledenbrief	5.123	5.137	Alleen leden	37%	38,5%	9%	16%
Nieuwsbrieven	3.900	3.900	Grotendeels externe relaties	42%	43%	8%	9,5%

Aedes sociale media



Vereniging in het kort

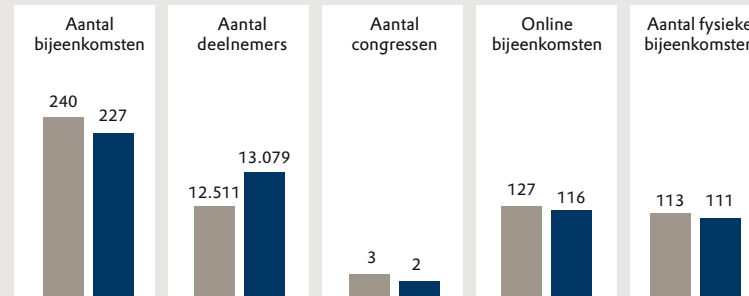
WIST JE DAT

In 2025 kreeg de werkorganisatie een nieuwe beleidsafdeling: Data & Digitalisering. In deze afdeling ging het team Benchmark samen met de tijdelijke afdeling Datastandaarden. De nieuwe afdeling onderstreept het belang van datagedreven werken waarbij standaardisatie de uitwisseling bevordert en de efficiency van corporaties stimuleert.

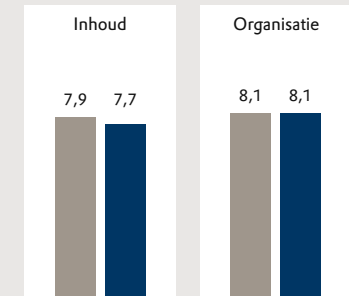
Vanaf mei 2025 zijn we na 13 jaar in kantoorgebouw Stichthage verhuisd naar kantoren New Babylon. Stichthage was toe aan een grondige renovatie. Ons nieuwe kantoor is volledig ingericht naar onze wensen en behoeften. Zie collage op de volgende pagina.

Aedes bijeenkomsten

■ 2024 ■ 2025



Gemiddelde waardering



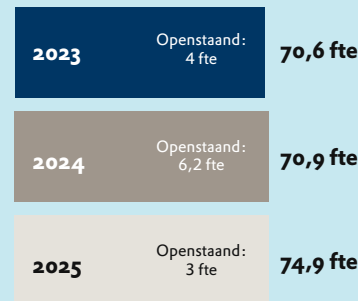
www.communities.nl

Communities nemen een steeds belangrijkere plek in om kennis te delen. In 2025 zagen we het aantal deelnemers stijgen van 15.420 naar 15.991. De website is écht een online platform van en voor leden.

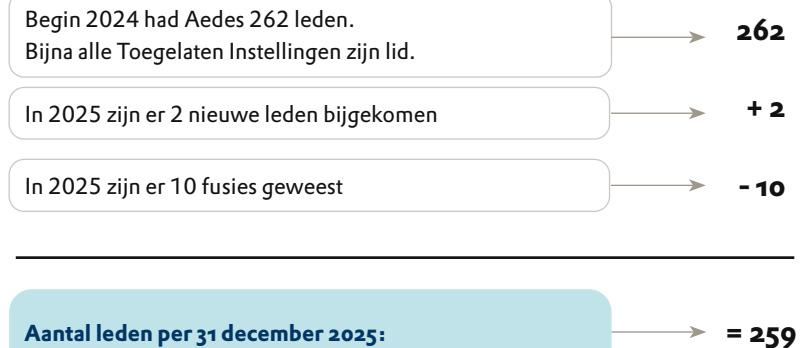


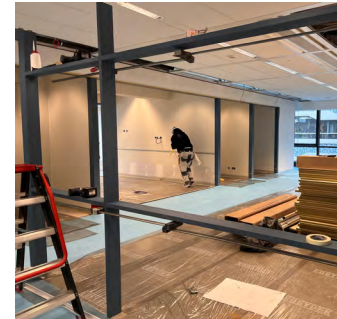
	Aantal gebruikers	Berichten geplaatst	Aantal reacties
2025	15.991	2.064	6.256

De werkorganisatie fte en aantal medewerkers



Ontwikkeling ledenaantal





Vanaf mei 2025 zijn we na 13 jaar in kantoorgebouw Stichtage verhuisd naar kantoren New Babylon. Stichtage was toe aan een grondige renovatie. Ons nieuwe kantoor is volledig ingericht naar onze wensen en behoeften.

