



Aedes vereniging van woningcorporaties

jaarverslag 2013

congres 17 april 2014

vereniging van
woningcorporaties



Aedes vereniging van woningcorporaties

Publicaties

Postbus 29121, 2509 AC Den Haag

088 233 37 00

E-mail publicaties@aedes.nl

Inhoud

Verslag van het bestuur van Aedes over 2013	5
Verantwoording governance 2013	13
Algemene toelichting	17
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	19
Jaarrekening 2013	23
Exploitatierekening over 2013	25
Kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de balans per 31 december 2013	29
Toelichting op de exploitatierekening over 2013	35
Bezoldiging bestuur en directie	49
Overige gegevens	51
Controleverklaring	53
Bijlagen	57
Factsheets van met Aedes verbonden organisaties in 2013	57
Samenstelling commissies in 2013	63
Ontwikkeling ledenaantal in 2013	65

Verslag van het bestuur van Aedes over 2013

Vooraf

Het jaar 2013 is een jaar om niet te vergeten, zowel binnen als buiten de vereniging. In het bijzonder willen we noemen de publicatie van *De balans verstoord*, onze reactie op de parlementaire enquête en onze visie op de laatste 20 jaar corporatiesector.

In het voorjaar van 2013 kwam de novelle op de Herziening Woningwet naar buiten. Als die novelle ongewijzigd ingevoerd zou worden, zou dat grote gevolgen hebben voor alle woningcorporaties. Het afgelopen jaar hebben we er daarom vele gesprekken over gevoerd. Het resultaat van deze lobby – waarbij de inzet het behoud van de volkshuisvesting was – waren onze afspraken met het kabinet in augustus 2013. In een extra ledencongres op 3 oktober 2013 zijn deze afspraken bekrachtigd, waarbij we op nadrukkelijk verzoek van de leden extra aandacht zouden schenken aan de betaalbaarheid.

Ook in ander opzicht was 2013 een bewogen jaar. Aedes vierde haar 100-jarig jubileum met als hoogtepunt het jubileumcongres in november met Koning Willem Alexander als onze gast.

We verwachten dat ook 2014 een turbulent jaar zal worden. Begin februari 2014 bleek dat de minister een andere zienswijze heeft dan in de afspraken van augustus 2013 stond verwoord. Later dit jaar volgt de parlementaire enquête woningcorporaties die naar verwachting grote publicitaire impact zal hebben.

Als bestuur blijven we ons sterk maken voor de belangen van de bij Aedes aangesloten corporaties en daardoor ook voor het behoud van de volkshuisvesting. Nu en in de toekomst.

1. Lobbyresultaten

Parlementaire enquête

In 2012 heeft de Tweede Kamer besloten een parlementaire enquête in te stellen vanwege de incidenten in de corporatiesector. De enquête moet antwoord geven op de vraag hoe het zo ver heeft kunnen komen. Dit was aanleiding om daar zelf als sector ook onderzoek naar te doen. Dit heeft geleid tot het onderzoeksrapport *De balans verstoord*. Het rapport geeft een helder beeld van de recente ontwikkelingen in de corporatiesector en de invloed en rol van de politiek, de sector zelf en de maatschappij daarin. Het rapport geeft inzicht aan ons als sector maar ook aan iedereen daar buiten.

De parlementaire enquête zal ongetwijfeld de vinger nog eens op een aantal pijnlijke plekken leggen. Wij willen daar niet om heen. Wat ons betreft is de enquête een kans om het corporatiestelsel te verbeteren en onze sector te vernieuwen. Een kans om te werken aan herstel van onze verbindingen met huurders, samenleving, overheid en markt. Hierbij willen we laten zien dat we nog steeds staan voor onze huurders en voor de sociale huisvesting in Nederland als geheel. Het is en blijft onze ambitie om goed en betaalbaar wonen voor de toekomst veilig te stellen.

Herzieningswet en onze belangen

Al meer dan tien jaar wordt aan een nieuwe Woningwet gewerkt. Het is geen gemakkelijk proces, dat is inmiddels meer dan duidelijk. Het wetsvoorstel voor de Herziening van de Woningwet is vlak voor de zomer van 2012 – toen het kabinet-Rutte I al demissionair was – aangenomen in de Tweede Kamer. Minister Blok wil dit voorstel aanpassen via een novelle.

De oorspronkelijke plannen uit het regeerakkoord van het huidige kabinet (Rutte II) zouden desastreus zijn geweest voor de corporaties. In februari 2013 kwam daarvoor in de plaats het Woonakkoord met D66, CU en SGP. Daar hebben we goede lobbyresultaten behaald. Zo is de maximale huur uit het regeerakkoord van 4,5 procent van de WOZ-waarde van woningen van de baan en is de verhuurdersheffing verlaagd van 2 miljard naar 1,7 miljard euro in 2017. Cumulatief over de jaren 2014-2017 betekent dit totaal 825 miljoen minder heffing, waarvan circa 700 miljoen voor corporaties. Ook

hoeft de verhuurdersheffing pas op 1 oktober betaald te worden in plaats van 1 april, hetgeen een rentevoordeel oplevert van ruim 30 miljoen euro per jaar. Daarbij wordt de huursombenadering in 2015 ingevoerd en is de verkoopplicht in de bureaula verdwenen.

Ondanks deze lobbyresultaten zijn wij ons ervan bewust dat de verhuurdersheffing een ingrijpende gebeurtenis is, waarmee de betaalbaarheid voor onze huurders onder grote druk komt te staan.

In het voorjaar lekte een conceptnovelle uit waarin stond dat – naast het invoeren van de verhuurdersheffing – het werkdomein en de financiering van corporaties ernstig beperkt zou worden.

In augustus 2013 heeft Aedes met het kabinet principe-afspraken gemaakt over onder meer het werkdomein van corporaties. Deze zijn in het najaarscongres bekrachtigd door de vereniging.

In deze afspraken hebben we de verhuurdersheffing als voldongen feit geaccepteerd voor de huidige kabinetsperiode. Dat dit een juiste aanname was, bleek bij behandeling in de Eerste Kamer in december.

De Wet Maatregelen Woningmarkt 2014, waar de verhuurdersheffing onderdeel van is, werd toen aangenomen.

In de afspraken tussen Aedes en het kabinet hebben we een aantal zaken bereikt. Zo geven ze duidelijkheid over het werkdomein van woningcorporaties. Zij kunnen sociale huurwoningen blijven bouwen en verhuren en een bijdrage leveren aan stads- en dorpsvernieuwing, het verbeteren van achterstandswijken en het bouwen van gemengde wijken waar commerciële partijen dat laten afweten. Corporaties kunnen ook middeldure huurwoningen bouwen als het volkshuisvestelijk beleid van een gemeente daarom vraagt, als daarvoor geen commerciële partijen te vinden zijn en als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vaststelt dat het geen maatschappelijk vermogen kost.

Om marktverstoring te voorkomen, worden deze activiteiten met ongeborgde leningen gefinancierd. Het criterium voor het onderscheid tussen sociale en middeldure huurwoningen is de feitelijke huur op het niveau van de liberalisatiegrens (681,02 euro per 1 januari 2013). Eerder dreigde een grens van 142 punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) gehanteerd te gaan worden, waardoor in veel regio's naar verhouding te weinig sociale huurwoningen zouden overblijven.

Corporaties dienen een administratieve of een juridische scheiding van DAEB en niet-DAEB door te voeren. Dit is een keuzemogelijkheid, waar eerder een verplichte juridische scheiding dreigde. Verder komt er extra geld beschikbaar voor duurzaamheid (twee keer 200 miljoen euro) en komt de integratieheffing BTW voor corporaties te vervallen (circa 60 miljoen euro per jaar). Ten slotte hebben we in de afspraken kunnen opnemen dat het WSW een grotere rol bij de sanering van woningcorporaties krijgt, hetgeen aansluit bij onze voorstellen in *Toezicht met bite*.

Op het moment van schrijven van dit verslag – februari 2014 – lijkt minister Blok terug te komen op de afspraken en stelt hij extra voorwaarden aan de financiering van niet-DAEB activiteiten. Op 11 februari 2014 publiceerde hij de voorstellen voor een aangepast wetsvoorstel voor een consultatieronde. Aedes werd hiermee gedwongen een hard standpunt in te nemen: de maatregelen van de minister beperken de corporaties sterk in hun mogelijkheden om kwetsbare wijken en dorpen structureel te verbeteren. Met alle gevolgen voor hun kerntaken van dien.

Naast de hierboven genoemde resultaten bij het Woonakkoord en de afspraken met het kabinet zijn er ook diverse andere resultaten te melden. Om er een paar te noemen:

- De Tweede Kamer nam een motie aan waarin zij het kabinet vraagt de inkomensgrens bij toewijzing van sociale huurwoningen op te trekken van 34.000 euro naar 38.000 euro en te onderzoeken of een verdere verhoging naar 43.000 euro bij de Europese Commissie haalbaar is;
- Derivatenregeling: hier is gedwongen ontbinding van bestaande contracten van de baan, daarmee zouden immers grote kosten gemoeid zijn. Corporaties hebben wel een inspanningsplicht;

- Al meer dan 250 corporaties hebben nu de ANBI-status. Bij overdracht van woningen (inclusief taakoverdracht) is er dan geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Daarnaast is er een collectief bezwaar aanhangig, waarbij signalen zijn dat ruim 30 corporaties alsnog de ANBI-status zullen krijgen;
- De risicobeoordeling door het WSW is aangescherpt en wordt nu ook bewaakt, conform onze wensen in *Toezicht met bite*;
- Dankzij regionale belangenbehartiging is er 70 miljoen euro provinciale subsidie binnengehaald voor Gelderse corporaties; voor de overige regio's verrichten we soortgelijke inspanningen;
- Wonen en zorg: dankzij lobby van Aedes en Actiz is het afschaffen van de ZZP 3 verpleging en verzorging een jaar uitgesteld van januari 2013 naar januari 2014. Hierdoor kregen eigenaren van verzorgingshuizen langer de tijd zich voor te bereiden op de verandering.
- Daarnaast heeft onze lobby geleid tot het aanpassen van het voornemen om ZZP 4 volledig af te schaffen. Hierdoor houden meer ouderen die zorg en begeleiding nodig hebben recht op een plaats in een verzorgingshuis.
- De voorwaarden waaronder woningcorporaties woningen mogen verkopen zijn versoepeld (MG 2013-2). Zo kunnen corporaties onder voorwaarden meer dan 10 procent korting geven aan particulieren die zelf in het huis gaan wonen en zijn er minder voorwaarden voor de verkoop aan derden van geliberaliseerde of te liberaliseren woningen.

Corporatiesector in ontwikkeling

De corporatiesector neemt een bijzondere positie in tussen markt en overheid, heeft het beheer over een groot maatschappelijk gebonden vermogen en een grote invloed op hoe 5 miljoen mensen in Nederland wonen. Daarom stellen we als sector zelf hoge eisen aan een evenwichtig bestuur, ook wel checks en balances genoemd. Hierbij horen een voortdurende aanscherping van het toezicht en strenge handhaving van de door corporaties onderschreven codes. De Aedes-lidmaatschapseisen blijven daaraan gekoppeld. Dit stelt eisen aan de professionaliteit van de sector.

2013 stond in het teken van extra aandacht voor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. Daarom hebben we het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) ontwikkeld, dat in het verslagjaar online kwam. In het CBC brengen we uiteenlopende data bij elkaar. Corporaties die lid zijn kunnen zich met elkaar vergelijken en zo van elkaar leren. Uiteindelijk is het doel meer bereiken met minder geld. We verwachten dat het CBC een stimulans is voor alle leden om de bedrijfsvoering te verbeteren.

Ook zijn sinds 2013 allerlei feiten en cijfers over corporaties via Aedes.nl gepubliceerd. Die zijn door iedereen te raadplegen. Het gaat hier om harde gegevens die onze lobbyactiviteiten gericht ondersteunen. Verder is de sector als werkgever sterk aan verandering onderhevig: vooruitlopend op nieuwe wetgeving wordt met de CAO-partijen een nieuwe pensioenregeling voor de sector voorbereid. In afwachting van de nieuwe wetgeving zijn kortlopende CAO's afgesloten, zodat in 2014 een nieuwe pensioenregeling in de CAO kan worden meegenomen.

Woningcorporaties Nederland – dicht bij huis

In oktober is het startsein gegeven voor het programma *Woningcorporaties Nederland – dicht bij huis*. Dit is een sectorbrede aanpak gericht op herstel van maatschappelijk vertrouwen. Het gaat hier niet om een snelle en flitsende campagne, maar een gedegen strategie die werkt vanuit een gezamenlijk verhaal en systematische dialoog met onze omgeving. Deze aanpak sluit aan bij de manier waarop we willen omgaan met de parlementaire enquête: zelfbewust, zelfkritisch en responsief. Het plan van aanpak is voor en door de corporatiesector ontwikkeld. De strategie loopt langs drie lijnen:

1. Uitdragen van een gezamenlijk verhaal (gericht op overeenkomsten en niet op verschillen) langs een beperkt aantal thema's. En deze zichtbaar maken in de praktijk.
2. Zichtbaar vorderingen maken op de kwesties die afbreuk doen aan de reputatie van de corporatiesector, zoals toezicht, transparantie, bedrijfsmatig werken.
3. Corporaties en de sector een menselijker gezicht geven en systematisch en herkenbaar werken aan

herstel van verbinding met de maatschappij.

De uitvoering doen we samen: Aedes en deelnemers uit de sector, te beginnen met ruim 40 koplopers. En uiteindelijk de hele sector. Deelnemers aan het programma dragen actief bij aan de gezamenlijke sectorstrategie en werken zichtbaar aan de verbeterpunten. Het programma biedt ondersteuning door middel van materiaal, advies, inspiratie, training en exposure.

Duurzame ledenbinding versterkt

Begin 2014 hebben we een ledenonderzoek gedaan. Wat verwacht een Aedes-lid en kunnen we aan die verwachtingen voldoen? Ook al waren de uitkomsten op sommige onderdelen prima (bijvoorbeeld informatieverstrekking), met name op het vlak van de belangenbehartiging voldoen we nog niet aan de verwachtingen van onze leden.

Op verschillende onderdelen is actie ondernomen. Zoals bijvoorbeeld in de communicatie met leden. Over het lobbyproces informeren we leden zoveel mogelijk. Dat doen we bij voorkeur tijdens ledenbijeenkomsten of persoonlijke ontmoetingen maar ook met de voorzittersmail. We betrekken leden bij de beleidsvoorbereiding, met name in de vorm van klankbordgroepen. Behalve dat we goede lobbyresultaten moeten halen, is de verbinding met leden ook belangrijk. Hier besteden we de komende periode extra aandacht aan. We willen vaker met leden in gesprek zijn, ook als bestuur, en hen op die manier meenemen in het lobbyproces.

2. Financiën

Resultaat 2013

Het resultaat voor 2013 bedraagt ruim 1 miljoen euro.

Een belangrijke bijdrage aan dit positieve financiële resultaat leverde de post effecten. De waardeinstijging van deze post begroten we nooit. In 2013 bedroeg deze echter ongeveer 400.000 euro. Een andere belangrijke bijdrage aan het positieve resultaat was het niet doorgaan van begrote juridische procedures tegen de heffing, omdat in de zomer van 2013 een akkoord hierover leek te zijn bereikt. Het gaat om ongeveer 300.000 euro. Ongeveer 200.000 euro kunnen we toerekenen aan de activiteiten die nog in Woonservices Holding BV plaatsvonden. De overige resultaten betreffen reguliere schommelingen in de bedrijfsvoering.

Woonservices Holding BV – weer een eenvoudige jaarrekening

Na de verkoop van het laatste onderdeel van Woonservices Holding BV in 2012, is besloten het bestuur van Woonservices Holding BV bij Aedes onder te brengen. De aandelen kwamen in 2012 ook helemaal in handen van Aedes. Financieel kwam toen de hele waarde van Woonservices Holding BV op de balans van Aedes. Bovendien leidde het verwerven van overheersende zeggenschap tot de wettelijk verplichting om een geconsolideerde jaarrekening te maken.

In 2013 is het grootste deel van de financiële middelen uit Woonservices Holding BV met een dividenduitkering overgedragen aan Aedes vereniging van woningcorporaties. Aedes heeft hierbij toegezegd dat dit vermogen (per ultimo 2013 4,7 miljoen euro) apart op de balans blijft staan om eventuele fiscale claims te kunnen bekostigen. Deze claims zijn tot uiterlijk 2017 mogelijk. Overigens is de kans hierop bijzonder klein. Door de dividenduitkering is de waarde van Woonservices Holding BV van ondergeschikt belang geworden. Ook vinden geen activiteiten meer in deze holding plaats. Hiermee is consolidatie niet meer nodig.

Het bestuur van Aedes neemt uiterlijk tot 2016 de tijd om plannen te ontwikkelen voor het moment dat het vermogen van Woonservices Holding BV tot de vrije beschikking van Aedes staat per 2017.

Weerstandsvermogen, vermogens- en liquiditeitsontwikkeling

Belangrijk ikinstrument voor het bestuur is het weerstandsvermogen. Hieraan wordt de financiële stabiliteit van Aedes afgemeten. Aedes heeft een minimumvermogen (weerstandsvermogen) nodig om tegenvallers te kunnen opvangen. Het bestuur hanteert daarvoor op dit moment een vaste formule van een jaar personeelslasten, een jaar huurlasten en 75 procent van de algemene kosten en verenigingskosten. Het aanwezige weerstandsvermogen wordt bepaald door het verenigingsvermogen te vermeerderen met de investeringen in de vaste activa. Als stelregel hanteren we dat het aanwezige weerstandsvermogen zich mag bewegen in een bandbreedte van plus of min 10 procent ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen.

Door het positieve exploitatieresultaat neemt het vermogen van Aedes toe. Ongeveer 200.000 euro wordt toegerekend aan de activiteiten die nog in Woonservices Holding BV plaatsvonden. De rest leidt tot een stijging van het aanwezige weerstandsvermogen. Dit betekent per ultimo 2013 een aanwezig weerstandsvermogen van 16,9 miljoen euro, met een benodigd weerstandsvermogen 13,2 miljoen euro. Het beschikbare weerstandsvermogen is dus 28 procent hoger dan het benodigde. Dit ligt buiten de bandbreedte van 10 procent die het bestuur aanhoudt. Naar aanleiding hiervan constateert het bestuur dat het een juiste beslissing was om in 2014 de contributie met 20 procent te verminderen en een deel hiervan ten laste van het vermogen te nemen.

Het bestuur heeft besloten te onderzoeken of de huidige berekeningswijze van het weerstandsvermogen nog voldoet. Overwegingen daarbij zijn het afbouwen van de ringorganisaties, en daarmee het afnemen van de risico's. Daartegenover staat een steeds grotere onzekerheid in de politieke besluitvorming waar Aedes voldoende op moet kunnen anticiperen. Om deze reden heeft zij besloten geen directe maatregelen te nemen om het weerstandsvermogen te verminderen, maar eerst een besluit te nemen over de te hanteren berekeningswijze voor het weerstandsvermogen in relatie tot de huidige omstandigheden. Als we deze berekeningswijze aanpassen, dan zullen we de meerjarenbegroting hierop ook aanpassen.

Aedes heeft in het verleden projecten gerealiseerd en deels voorgefinancierd die uiteindelijk ten laste komen van het vermogen van de Stichting NWR. In 2013 heeft de stichting het volledige nog openstaande bedrag van 2,9 miljoen euro aan Aedes betaald. Hiermee is de vordering op de balans gedaald tot nul. Het resterende vermogen van Stichting NWR bestaat nog deels uit aandelen NWR NCCW, waardoor het vermogen niet geheel vrij ter beschikking staat. Het resterende vermogen moet aangewend worden in het belang van de volkshuisvesting. Nadat het vermogen van Stichting NWR geheel is vrijgevallen, zal Stichting NWR met Aedes overleggen over de aanwending van haar vermogen.

Door de dividenduitkering van Woonservices Holding BV en de betaling door de Stichting NWR had Aedes per ultimo 2013 een ruime liquiditeitspositie. Deze was bijna 6,9 miljoen euro.

Meerjarenperspectief

De meerjarenbegroting is aangepast op basis van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen en op basis van de in het najaar van 2013 goedgekeurde begroting. Deze meerjarenbegroting is bijgevoegd.

Overzicht tbv meerjarenbegroting

10 maart 2014 (* 1,000 euro)

	2009	2010	2011	2012	2013	Begroting 2014	Meerjarenramingen 2015	2016	2017	2018	2019
Contributies											
begroot	16.330	15.950	15.405	15.152	14.432	12.300	12.638	12.986	13.343	13.710	14.087
werkelijk	16.360	16.088	15.579	15.453	14.590	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Totaal inkomsten

begroot	20.575	20.145	18.990	17.159	16.551	14.151	14.638	14.986	15.343	15.710	16.087
werkelijk	22.102	22.051	19.789	19.849	17.169	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Totaal lasten

begroot	20.575	20.145	18.990	17.159	16.551	15.875	15.356	14.986	15.743	15.910	16.187
Aanpassing arbeidsvoorwaarden/efficiency						350	600	500	400	200	100
Personeelslasten		10.810	10.472	8.265	7.683	7.559	7.184	7.136	7.306	7.481	7.661
Huisvesting					808	758	720	714	731	748	766
Algemeen					2.182	1.928	1.832	2.093	2.143	2.194	2.247
Belangenbehartiging					1.527	1.545	1.468	1.332	1.364	1.396	1.430
Sectorontwikkeling					1.102	1.161	1.103	951	974	997	1.021
Leden en verenigingszaken					1.650	1.754	1.667	1.903	1.948	1.995	2.043
Communicatie					1.215	820	779	856	877	898	919
werkelijk	20.730	19.991	25.719	17.630	16.167	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Uit reserve begroot

Extra projecten uit reserve					305						
-----------------------------	--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--

Resultaat

begroot	0	0	0	0	-305	-1.725	-717	-500	-400	-200	-100
werkelijk	1.372	2.060	-5.930	2.219	1.002	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Weerstandsvermogen

Benodigd weerstandsvermogen	17.600	16.900	14.000	13.944	13.230	12.574	11.951	12.280	12.617	12.964	13.321
Beschikbaar vermogen	16.300	13.740	15.300	16.220	16.972	15.247	14.530	14.030	13.630	13.430	13.330
% afwijking (max 10%)	-7%	-19%	9%	16%	28%	21%	22%	14%	8%	4%	0%

Vermogen uit verkoop WoonEnergie

4.502 4.735 4.735 4.735 4.735 *

* vanaf 2017 is het vermogen dat beschikbaar is gekomen uit de verkoop van WoonEnergie vrij beschikbaar. Vóór 2016 zal het bestuur van Aedes met plannen komen voor besteding.

De uitgangspunten voor de meerjarenbegroting zijn hetzelfde gebleven: eenmalige daling van de contributie tot 20 procent onder het niveau van 2011 in 2014, daarna stijging van de contributie met de loonindexatie volgens de Macro Economische Verkenningen (MEV) en daling van de kosten van de werkorganisatie in 2014 en 2015.

De komende twee jaar zullen we de kosten van de werkorganisatie jaarlijks met (nogmaals) 7,5 procent verminderen. Dit zal geen reorganisatie betekenen. Door verdere stroomlijning van de werkprocessen in de organisatie hoeven minder externe krachten ingehuurd te worden, en zullen ook de fulltime equivalenten (fte's) in aantal kunnen dalen op het moment dat vacatures ontstaan. Ook werken we aan versoering van arbeidsvoorwaarden. Hierdoor zal een scheiding ontstaan tussen medewerkers die al in dienst van Aedes waren en nieuw te werven medewerkers. De aanvulling van de al bestaande arbeidsvoorwaarden zijn als een aparte regel kosten opgenomen in de meerjarenbegroting. Het betreft hier stelposten op basis van de uitstroomcijfers van Aedes. De extra kosten die deze acties met zich meebrengen kunnen ten laste van het algemeen vermogen worden gebracht.

3. Ontwikkeling van de werkorganisatie

De werkorganisatie bestond eind 2013 uit 73,1 fte (eind 2012 74,2 fte). De organisatie heeft in het verslagjaar een verdere professionaliseringsslag gemaakt. Daarmee is invulling gegeven aan de wens van het bestuur om van de werkorganisatie een gezaghebbend gesprekspartner te maken voor leden alsook voor belanghouders. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar geworden bij de ambtelijke voorbereiding van de afspraken met het kabinet in de zomer 2013 maar vooral bij het haperen van de uitwerking van die afspraken. De werkorganisatie bleek in staat zelf een alternatieve Novelle te schrijven. Ook de manier waarop wij op onze website berichten over onze sector <http://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers> laat zien dat er afgelopen jaar een stap is gezet.

4. Vooruitblik 2014

We hebben een bewogen jaar achter de rug met de aankondiging van een parlementaire enquête, de verhuurdersheffing en de Herziening op de Woningwet. We zullen ons ook in 2014 volop blijven inzetten. Want we weten voor wie we het doen: voor de huurders én voor onze corporaties die goed en betaalbaar wonen in Nederland mogelijk maken. En met die wetenschap kunnen we 2014 met passie en vertrouwen tegemoet zien.

Den Haag, 1 april 2014
namens het bestuur,

w.g.
ir. M.A.E. Calon
voorzitter

Verantwoording governance 2013

In deze paragraaf, opgesteld onder verantwoordelijkheid van de remuneratiecommissie van Aedes, verantwoordt het bestuur zich over de wijze waarop Aedes de principes van verantwoord ondernemen (good governance) toepast.

Structuur

Aedes heeft een meerhoofdig algemeen bestuur van twaalf bestuurders, gekozen uit de aangesloten woningcorporaties, een daaruit door het bestuur gekozen dagelijks bestuur, in de praktijk ingericht als een agendacommissie, en een onafhankelijke voorzitter. Daarnaast is er een besluitvormend en toezichthoudend congres, waarin alle leden zitting hebben. Het congres is daarmee de algemene vergadering en stelt onder meer de statuten, reglementen en de jaarstukken vast, en keurt het voorgenomen beleid van het bestuur (strategische agenda en begroting) goed.

Het algemeen bestuur is als orgaan verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van good governance.

Bestuur

Bestuursleden worden benoemd voor ten hoogste vier jaar en kunnen maximaal eenmaal worden herbenoemd. Benoeming gebeurt door het congres. Dit geldt zowel voor de onafhankelijke voorzitter als voor de overige leden van het algemeen bestuur. Buiten de onafhankelijke voorzitter bestaat het algemeen bestuur uit bestuurders of directeuren die de algemene dagelijkse leiding van een corporatie hebben. Voor het bestuur is een profielschets vastgesteld door het congres. Het congres benoemt tevens uit de leden een kandidaatstellingscommissie, die aan de hand van de profielschets een team formeert. Indien zich vacatures voordoen, doet de kandidaatstellingscommissie een voordracht passend in het profiel en gelet op de vacature, zodat een uitgebalanceerd team blijft bestaan. Aan de benoeming gaat een integriteitstoets vooraf.

Het algemeen bestuur heeft een rooster van aftreden opgesteld om te voorkomen dat alle leden tegelijkertijd aftreden en de continuïteit van de bestuurlijke besluitvorming gevaar loopt. Bij tussentijds aftreden en nieuwe benoemingen nemen de nieuwe bestuursleden in het rooster van aftreden de plaats in van de afgetreden bestuursleden. In 2013 waren volgens het rooster de voorzitter en twee bestuursleden aftredend en nog eenmaal herbenoembaar voor maximaal vier jaar.

Herbenoeming voorzitter Marc Calon

Bij de jaarlijkse evaluatie van het functioneren heeft het bestuur de conclusie getrokken voorzitter Marc Calon voor herbenoeming te willen voordragen, gelet op de door hem in de afgelopen jaren geleverde prestaties. Het bestuur heeft de remuneratiecommissie de opdracht gegeven deze herbenoeming zorgvuldig voor te bereiden en niet alleen de mening van het bestuur hierin mee te nemen. Het bestuur van Aedes heeft op basis van de uitkomst van deze gesprekken Marc Calon voor herbenoeming voorgedragen aan het congres voor een tweede en laatste termijn van maximaal vier jaar. Op 25 april 2013 heeft het congres hem herbenoemd.

Herbenoeming en benoeming overige bestuursleden

Ton Streppel en Yolanda Winkelhorst zijn op 25 april 2013 door het congres herbenoemd. Wegens zijn vertrek bij zijn corporatie heeft Ton Streppel per 28 november 2013 zijn bestuursfunctie bij Aedes beëindigd. Daarnaast is door vertrek bij zijn corporatie Jaap de Gruijter per 1 september als bestuurslid afgetreden.

Op het congres van 28 november 2013 zijn in de plaats van Ton Streppel en Jaap de Gruijter, Sandra Korthuis en Arjen Jongstra benoemd.

De bestuursleden hebben bij hun aantreden een verklaring ondertekend waarin zij een aantal vragen beantwoorden over governancevraagstukken die gaan over de handelwijze van de thuisorganisatie en de persoonlijke integriteit.

De remuneratiecommissie

Aedes heeft een remuneratiecommissie. Dit is een permanente commissie uit het algemeen bestuur. Deze commissie doet voorstellen voor de bezoldiging van de bestuursleden en de directie binnen vastgestelde kaders.

In een jaarlijks op te stellen remuneratieverslag doet de commissie verslag over hoe het bezoldigings- en beoordelingsbeleid het afgelopen jaar in praktijk is gebracht. Het remuneratieverslag wordt gepubliceerd op Aedes.nl.

Bezoldiging bestuur

De bestuursleden ontvangen een vergoeding (remuneratie) voor de inzet die zij voor de vereniging leveren. Voor de leden van het algemeen bestuur, buiten de voorzitter, wordt de vergoeding niet aan de persoon uitgekeerd, maar aan de woningcorporatie waar de bestuurder werkt. Het kader voor de remuneratie van het bestuur is vastgelegd in een bijlage van het huishoudelijk reglement. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de remuneratie van de onafhankelijke voorzitter en de overige bestuursleden. Het algemeen bestuur heeft op advies van de remuneratiecommissie besloten de remuneratie over 2013 niet te verhogen.

De auditcommissie

De auditcommissie is een permanente commissie uit het algemeen bestuur. Deze commissie adviseert het bestuur over onderwerpen op het terrein van de financiële beleidsvorming, planning en rapportage. De taken en bevoegdheden van de auditcommissie omvatten onder meer toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatievervalsing uit de werkorganisatie, het beoordelen van de ontwikkeling en definitie van het weerstandsvermogen, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en het onderhouden van de relatie met de externe accountant. Voorts bespreekt de auditcommissie jaarlijks met de vermogensbeheerder de ontwikkelingen van de beleggingsportefeuille. De auditcommissie onderhoudt ook bestuurlijk contact met de werkorganisatie door jaarlijkse gesprekken met de ondernemingsraad en het managementteam.

Integriteitscode

Naar analogie van het bepaalde in de Governancecode is een Integriteitscode opgesteld voor Aedes. Daarin is vastgelegd dat Aedes staat voor openheid, respect en eerlijkheid. In overleg met de auditcommissie is door Signum Interfocus, een gespecialiseerd bureau, een scan gemaakt van de gevoelige punten op het gebied van fraude en integriteit. De voorgestelde verbeterpunten (betere bekendheid van bestaande regelingen, verder doorvoeren van het vier-ogenprincipe en optimaliseren van de beveiliging van bedrijfsinformatie) zijn in de auditcommissie besproken en inmiddels doorgevoerd.

Klokkenluidersregeling

Naar analogie van het bepaalde in de Governancecode is binnen Aedes een klokkenluidersregeling opgesteld voor het volgens een zorgvuldige procedure melden van misstanden in de werkorganisatie.

Accountant

Het bestuur vertrekt jaarlijks de opdracht aan de accountant. Daarvoor tekenen de voorzitter en de voorzitter van de auditcommissie. Door de auditcommissie is bepaald op welke punten de interim-controle en de controle van de jaarrekening 2013 heeft plaatsgevonden. In beginsel gaan we voor

meerdere jaren een relatie met een accountant aan en bezien we na een aantal jaren of de tijd rijp is om een andere accountant te kiezen. In 2006 is voor het laatst van accountant gewisseld. De tijd is nu rijp voor heroverweging. Begin 2014 kiest het bestuur uit een aantal geselecteerde bureaus een accountant, waarmee Aedes de komende jaren zal werken.

Jaarstukken

Voor het opstellen van de jaarstukken zijn de algemene regels voor ondernemingen van toepassing. Soms, zoals bij het weergeven van de hoogte van de remuneratie van bestuur en directie, gaat Aedes verder dan de voorschriften eisen en wil het bestuur de feiten weergeven zoals ook van aangesloten leden wordt gevraagd.

De jaarrekening van Aedes wordt voorbereid door de werkorganisatie, besproken in de auditcommissie en uiteindelijk opgesteld onder verantwoordelijkheid van en ondertekend door het bestuur. Vervolgens worden het jaarverslag en de jaarrekening ter vaststelling en decharge voorgelegd aan het congres.

Begroting (met meerjaren-doorkijk) en meerjarig strategisch plan

Het initiëren en formuleren van de visie van Aedes is een taak van het bestuur. Daarbij vraagt de visie gedragenheid in de vereniging. Daarom leggen we de hoofdlijnen van beleid in het strategisch plan vast en leggen we dat aan het congres ter goedkeuring voor. Daarnaast spreekt het vanzelf dat we over de kernthema's van de vereniging ook afstemming zoeken met relevante stakeholders, omdat Aedes zich voortdurend op een politiekmaatschappelijk speelveld beweegt. De strategische agenda 2013-2015 (herijkt met accenten 2014) en de begroting 2014 met meerjaren-doorkijk tot en met 2019 zijn in het congres van 28 november 2013 goedgekeurd.

Algemene toelichting

Exploitatie 2013

Het operationele bedrijfsresultaat over 2013 is 963.000 positief ten opzichte van de begroting 2013. De bijzondere baten en lasten hebben samen een positief resultaat van 39.000 euro. Dit is in het uiteindelijke resultaat verwerkt. Het totaal resultaat is daardoor 1.002.000 euro positief.

Het saldo van het operationeel bedrijfsresultaat is als volgt opgebouwd:

- het resultaat van de werkorganisatie van 576.000 euro positief;
- het resultaat out-of-pocketkosten en opbrengsten van de belangenbehartiging en van sectorontwikkeling van respectievelijk 221.000 euro negatief en 19.000 euro positief;
- het resultaat van leden- en verenigingszaken van 524.000 positief;
- het resultaat van communicatie van 178.000 euro negatief;
- het resultaat van 100 jaar brancheorganisatie van 326.000 euro negatief;
- het resultaat overige opbrengsten van 212.000 euro positief;
- het resultaat op beleggingsopbrengsten van 357.000 euro positief.

Het vermogen

Het vermogen ultimo 2013 bedraagt 20.667.000 euro en is 1.002.000 euro hoger dan ultimo 2012.

Met Aedes verbonden organisaties

Aedes heeft in het verleden (met groepen leden) producten ontwikkeld die omwille van onafhankelijkheid in zelfstandige rechtspersonen zijn ondergebracht. Het bestuur heeft besloten een aantal van dit soort ringorganisaties af te bouwen of definitief over te dragen aan derden.

De rechtspersonen die in 2013 nog met Aedes waren verbonden, zijn:

- Stichting Administratiekantoor Woonservices;
- Woonservices Holding BV;
- Stichting Administratiekantoor aeDex;

Factsheets in dit jaarverslag gaan in op de relatie tussen Aedes en de betreffende rechtspersonen.

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Activiteiten

De activiteiten van Aedes vereniging van woningcorporaties, statutair gevestigd te Den Haag, bestaan voornamelijk uit het behartigen van de belangen van de leden, het organiseren van gemeenschappelijkheid binnen de bedrijfstak en het bieden van services aan leden en geassocieerden.

Algemene grondslagen voor de opstelling de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 "Organisaties zonder winststreven".

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders vermeld, waarderen we de activa en passiva volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten rekenen we toe aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. We houden rekening met verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar als die voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Grondslagen van waardering

Immateriële en materiële vaste activa

De immateriële en materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschaffingswaarde verminderd met lineair berekende afschrijvingen, gebaseerd op de economische levensduur.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelneming STAK Woonservices is in het verleden gewaardeerd tegen de historische kostprijs. Vanaf 15 mei 2012 is het bestuur van de STAK overgegaan naar Aedes vereniging van woningcorporaties, waardoor vanaf dat moment een 'invloed van betekenis' aanwezig is. Daarom waarderen we de deelneming in de jaarrekening nu tegen de nettovermogenswaarde, net als de waarde van het eigen vermogen van Woonservices Holding BV ultimo 2013.

Leningen

De leningen zijn gewaardeerd tegen hun nominale waarde. Waardevermindering op de leningen in rekening-courant zijn verwerkt voor zover daar aanleiding voor is door beoordeling van de terugbetaalcapaciteit van deze leningen.

Effecten

De onder effecten opgenomen obligaties en aandelen waarderen we tegen de actuele waarde, zijnde de beurswaarde, per balansdatum.

Gerealiseerde en ongerealiseerde koersresultaten komen ten gunste of ten laste van de exploitatie.

Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd op nominale waarde, verminderd met een voorziening voor eventuele oninbaarheid.

Lopende projecten

Lopende projecten zijn projecten waarvan de uur- en out-of-pocketkosten zijn gesubsidieerd. Deze worden gewaardeerd op basis van bestede uren tegen het geldende tarief per arbeidsuur en out-of-pocketkosten voor zover deze zijn onderbouwd door toekenningen.

Voorzieningen

Voorziening advisering met Aedes verbonden organisaties

Voor het vervolg op de in 2009 uitgevoerde quick scan naar de risicopositie van met Aedes verbonden organisaties is een voorziening getroffen. Deze voorziening is sinds 2010 tot en met 2013 deels gebruikt.

Voorziening reorganisatie

Ter dekking van de resterende kosten vanwege de reorganisatie van de werkorganisatie van Aedes is een voorziening opgenomen. Deze voorziening is grotendeels in 2013 gebruikt en zal in 2014 volledig zijn benut.

Pensioen

De pensioenregelingen van Aedes worden gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten verzekeringsmaatschappijen en bedrijfstakpensioenfondsen. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Additionele verplichtingen, waar onder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenvoerder, leiden tot lasten voor de vennootschap en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balans datum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichting komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verlies- rekening. Ultimo 2013 waren er voor Aedes geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat bepalen we als verschil tussen de contributies en de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties enerzijds en de kosten en andere lasten over het jaar anderzijds. Resultaten op transacties en uit vermogensbeheer verantwoorden we in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Contributies

Onder de contributies zijn de aan het verslagjaar toe te rekenen contributiebijdragen verantwoord op basis van de contributieregeling zoals die door het congres is vastgesteld.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden lineair berekend en zijn gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Indien de verwachting over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigen, verantwoorden we die als een schattingswijziging.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten zijn de gerealiseerde en ongerealiseerde koersresultaten.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de kasstromen uit operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De nettokasstroom bestaat uit de nettomutatie tussen de liquide middelen in vergelijking met het voorgaande verslagjaar.

Jaarrekening 2013**Balans per 31 december 2013 na voorstel resultaatbestemming**

x € 1.000

Activa	31 december 2013		31 december 2012	
	€	€	€	
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Aedes.nl		76	215	
		-----	-----	
Materiële vaste activa				
Vaste bedrijfsmiddelen		1.772	1.939	
		-----	-----	
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	65		4.502	
Effecten	12.898		12.379	
Vordering St. NWR	-		2.960	
Vordering STAK aeDex	<u>150</u>		<u>150</u>	
		13.113	19.991	
		-----	-----	
Vlottende activa				
Vorderingen en overlopende activa				
Debiteuren	329		615	
Lopende projecten	-		278	
Overlopende activa	<u>1.158</u>		<u>797</u>	
		1.487	1.690	
		-----	-----	
Liquide middelen		6.895	682	
		=====	=====	
		23.343	24.517	
		=====	=====	

Balans per 31 december 2013 na voorstel resultaatbestemming

x € 1.000

Passiva	31 december 2013		31 december 2012	
	€	€	€	
Eigen vermogen				
Verenigingsvermogen	15.932		15.163	
Bestemmingsreserve	<u>4.735</u>		<u>4.502</u>	
		20.667	19.665	
		-----	-----	
Voorzieningen		226	1.702	
		-----	-----	
Kortlopende schulden				
Crediteuren	956		1.077	
Lopende projecten	7		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	279		236	
Overlopende passiva	<u>1.208</u>		<u>1.837</u>	
		2.450	3.150	
		-----	-----	
		23.343	24.517	
		=====	=====	

Exploitatierekening over 2013

(x 1.000 euro)	Lasten 2013	Begroot 2013	Lasten 2012
Kosten			
Werkorganisatie			
Personeel	7.683	7.774	8.179
Huisvesting	808	753	857
Algemeen	1.969	2.480	2.081
Dekking gelieerde organisaties	-28	0	-38
	<u>10.432</u>	<u>11.007</u>	<u>11.079</u>
Activiteiten			
Belangenbehartiging			
Integriteit sector	0	93	0
Financieel stelsel	548	183	0
Woningmarkt	11	190	0
Toegevoegde waarde stelsel	523	353	0
Public Affairs	193	230	0
Zuid-Afrika	252	330	12
Overige belangenbehartiging	0	0	1.251
	<u>1.527</u>	<u>1.379</u>	<u>1.263</u>
Sectorontwikkeling			
Kenniscentrum en Benchmarking	570	430	389
Opdrachtgeverschap	239	184	79
Werkgeverschap	233	287	77
Bedrijfsvoering	36	86	0
Kenniscentrum Wonen en Zorg	24	108	802 *
	<u>1.102</u>	<u>1.095</u>	<u>1.347</u>
Leden- en Verenigingszaken			
Verenigingszaken	954	1.160	774
Ledenzaken	579	839	710
Corporatiedag	117	150	142
	<u>1.650</u>	<u>2.149</u>	<u>1.626</u>
Communicatie			
Sectorbreed reputatiemanagement	224	150	0
Lustrum: 100 jaar brancheorganisatie	326	0	205
Aedes als gesprekspartner	0	0	216
Professioneel relatiebeheer	5	50	49
Mediamonitoring en analyse	231	229	159
Digitale media	225	231	185
Aedes Magazine	205	229	411
Publicaties	-1	32	45
	<u>1.215</u>	<u>921</u>	<u>1.270</u>
Financiële lasten	0	0	0
Bijzondere lasten	241	0	950
Totaal	<u>16.167</u>	<u>16.551</u>	<u>17.535</u>

*De kosten van Corprovenista 563.074 euro zijn hierin verwerkt.

Exploitatierkening 2013

(x 1.000 euro)

	Baten 2013	Begroot 2013	Baten 2012
Opbrengsten			
Contributies	14.590	14.432	15.453
Activiteiten			
Belangenbehartiging	154	227	495
Sectorontwikkeling	172	146	792 *
Leden- en Verenigingszaken			
Ledenzaken	351	311	107
Corporatiedag	185	200	258
	<u>536</u>	<u>511</u>	<u>365</u>
Communicatie			
Aedes Magazine	631	700	791
Publicaties	126	210	202
Digitale media	109	165	153
	<u>866</u>	<u>1.075</u>	<u>1.146</u>
Beleggingen	214	160	239
Overige baten	16	0	103
Financiële baten	357	0	1.161
Bijzondere baten	264	0	0
Te verdelen resultaat	-1.002	0	-2.219
Totaal	<u><u>16.167</u></u>	<u><u>16.551</u></u>	<u><u>17.535</u></u>

*De opbrengsten van Corpovenista 563.074 euro zijn hierin verwerkt.

Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	31 december 2013 €	31 december 2012 €
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo exploitatie (exclusief resultaat deelneming WSH)	769	1.153
Afschrijvingen	561	576
Mutaties voorzieningen	-1.476	-3.992
Mutaties vorderingen en overlopende activa	202	-300
Mutaties kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	<u>-699</u>	<u>-245</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>-643</u>	<u>-2.808</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings / desinvesteringen in immateriële vaste activa	-30	-67
Mutaties in financiële vaste activa	7.111	4.553
Investerings / desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>-225</u>	<u>-990</u>
	<u>6.856</u>	<u>3.496</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto Kasstroom	<u>6.213</u>	<u>688</u>
Mutatie Liquide Middelen		
Stand liquide middelen 1 januari	682	-6
Stand liquide middelen 31 december (inclusief schulden aan kredietinstellingen)	<u>6.895</u>	<u>682</u>
Toename liquide middelen	<u>6.213</u>	<u>688</u>

Toelichting op de balans per 31 december 2013

ACTIVA

Immateriële activa

	2013	2012
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	215	279
Investerings/desinvesteringen	30	67
	245	346
Afschrijvingen	-169	-131
Boekwaarde einde boekjaar	76	215

Op Aedes.nl is als gevolg van vernieuwingen 77.000 euro versneld afgeschreven op eerdere aanpassingen.

Materiële vaste activa

	31 december 2013	31 december 2012
	€	€
- bouwkundige investeringen (afschrijving in 10 jaar)	1.215	1.337
- inventaris (afschrijving in 5 jaar)	230	249
- automatisering (afschrijving in 3 jaar)	269	301
- overige investeringen (afschrijving in 5 jaar)	3	52
	1.776	1.939

Eind 2013 zijn de afschrijvingstermijnen van mobiele telefoons opnieuw beoordeeld en is besloten de boekwaarde van mobiele telefoontoestellen tot nihil af te waarderen. Deze bijzondere waarde vermindering van 29.000 euro is in het resultaat verwerkt.

De specificatie van het verloop van de boekwaarden is als volgt:

	2013	2012
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	1.939	1.394
Investerings/desinvesteringen	225	990
	2.164	2.384
Afschrijvingen	-392	-445
Boekwaarde einde boekjaar	1.772	1.939

Deelnemingen

Dit betreft de deelneming Woonservices Holding BV.

	2013
	€
Deelneming begin boekjaar	4.502
Dividenduitkering	-4.671
Resultaat Woonservices Holding BV	233
Stand per 31 december 2013	64

In Woonservices Holding BV worden geen activiteiten meer verricht. In 2013 is middels een dividenduitkering vrijwel het gehele vermogen overgeheveld naar Aedes. Hiermee zijn ook de kosten tot een minimum beperkt.

De waarde van Woonservice Holding BV is opgenomen als bestemmingsreserve.

Effecten

De waarde van de effecten wordt gepresenteerd inclusief de nog te ontvangen rente.

	2013	2012
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	12.379	14.029
Ottrekkingen	0	-3.007
Interest en dividend	178	196
Koersresultaat (gerealiseerd en ongerealiseerd)	341	-1.161
Boekwaarde einde boekjaar	<u>12.898</u>	<u>1.939</u>

De specificatie van de effecten is als volgt.

	31 december 2013	31 december 2012
	€	€
Obligaties	8.601	9.068
Aandelen	3.303	1.874
Alternatieven	938	1.381
Koersresultaat (gerealiseerd en ongerealiseerd)	12.842	12.323
Liquiditeiten en deposito's	56	56
Boekwaarde	<u>12.898</u>	<u>1.939</u>

Het koersresultaat wordt weergegeven op pagina 46 onder financiële baten en lasten.

Vordering Stichting NWR

Aedes heeft in het verleden projecten gerealiseerd en deels voorgefinancierd die uiteindelijk ten laste komen van het vermogen van de Stichting NWR. In 2013 heeft de stichting het volledige nog openstaande bedrag van 2.960.000 euro aan Aedes betaald. Hiermee is de vordering op de balans gedaald tot nul.

Voorfinanciering bijdragen van de Stichting NWR t/m 2012	€	2.960
Ontvangst bijdrage Stichting NWR 2013		<u>2.960</u>
Saldo voorfinanciering		<u>0</u>

Vordering Stichting Administratiekantoor aeDex

Aedes heeft haar belang in aeDex in september 2009 verkocht.

Een resterende vordering ultimo 2013 bedraagt 150.000 euro en bestaat volledig uit een na 30 juni 2014 te ontvangen saldo van de Escrow-rekening. Gezien het langlopende karakter van de vordering is deze gepresenteerd onder de financiële vaste activa.

Debiteuren

Het debiteurensaldo van 329.000 euro bestaat voor 229.000 euro uit nog te ontvangen bijdragen en subsidies voor projecten, 15.000 euro nog te ontvangen vacatiegelden, 80.000 euro uit nog te ontvangen advertentieopbrengsten, 3.000 euro uit contributie voor diverse netwerken en 2.000 euro uit diverse kleine posten.

Lopende projecten

Onder lopende projecten wordt de onderhanden werkpositie op balansdatum van declarabele projecten verantwoord.

Vorderingen en overlopende activa

	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
	€	€
<i>Rekening-courantposities met Aedes verbonden organisaties:</i>		
Rekening-courant Stichting MLO	0	182
Rekening-courant NVBW	<u>0</u>	<u>127</u>
	0	309
<i>Voorfinanciering overige posten:</i>		
Nog te ontvangen rente deposito's	85	72
Voorschotten en waarborgsommen	43	41
Nog te ontvangen bedragen	27	9
Vooruitbetaalde kosten	69	57
Terug te ontvangen sociale lasten basispremie Aof	26	0
Teruggave dividendbelasting	701	0
Nog te ontvangen bijdragen FLOW	60	0
Vooruitbetaalde huur	<u>147</u>	<u>309</u>
	<u>1.158</u>	<u>797</u>

De rekening-courant posities met Stichting MLO en NVBW zijn in 2013 afgerekend.

Liquide middelen

	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
	€	€
Kas	0	0
Bank – kasdeposito's	<u>6.895</u>	<u>682</u>
	<u>6.895</u>	<u>682</u>

In de bankdeposito's is een bedrag van 51.400 euro verwerkt voor het restant van de door Aedes ontvangen giften voor het project *Corporaties voor Onderdak*.

PASSIVA**Eigen vermogen**

(Bedragen in de kolommen x 1.000)

	31-12-2012	Mutatie	31-12-2013
	€	€	€
Verenigingsvermogen	15.163	769	15.932
Bestemmingsreserve toekomstige projecten	<u>4.502</u>	<u>233</u>	<u>4.735</u>
Totaal eigen vermogen	<u>19.665</u>	<u>1.002</u>	<u>20.667</u>

Het eigen vermogen bedraagt 20.667.000 euro. De totale waarde van Woonservices Holding BV, 4.735.000 euro staat als bestemmingsreserve op de balans. Het verenigingsvermogen eind 2013 bedraagt 15.932.000 euro en is 769.000 euro hoger dan eind 2012. Het verschil betreft het exploitatieresultaat van 1.002.000 euro, verminderd met de waarde-overheveling naar de bestemmingsreserve Woonservices Holding BV van 233.000 euro.

Het bestuur van Woonservices Holding BV is per 15 mei 2012 overgedragen aan Aedes. Hierdoor heeft het bestuur van Aedes de overheersende zeggenschap over Woonservices Holding BV gekregen. Het vermogen van Woonservices Holding BV is geheel ter beschikking gekomen van Aedes. Het gaat hier om een bedrag van 4.735.000 euro. Dit vermogen staat apart op de balans van Aedes vereniging van woningcorporaties onder de noemer bestemmingsreserve. Het gaat hier om een vermogen dat deels nog beklemd is voor eventuele fiscale claims. Het bestuur heeft daarom besloten dit vermogen pas vanaf 2016 in te gaan zetten. In de jaren daarvoor zal bepaald worden hoe dit het beste kan gebeuren.

Voorzieningen*Voorziening advisering met Aedes verbonden organisaties*

	2013	2012
	€	€
Stand per 1 januari	26	50
Bij: dotaties	0	0
Af: onttrekkingen	-7	-24
Af: vrijval	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>19</u>	<u>26</u>

Van de in 2009 gevormde voorziening voor advisering met Aedes verbonden organisaties is 7.000 euro besteed. Er resteert nog 19.000 euro.

Reorganisatievoorziening

	2013	2012
	€	€
Stand per 1 januari	1.676	5.644
Bij: dotaties	164	723
Af: onttrekkingen	-1.632	-4.691
Af: vrijval	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>208</u>	<u>1.676</u>

De reorganisatievoorziening is gedaald met 1.468.000 euro. Dit komt voornamelijk door onttrekkingen. Tevens is er een nieuwe voorziening gevormd voor afvloeiing van personeel.

Kortlopende schulden

	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
	€	€
Loonheffing	205	190
Sociale lasten	59	56
Omzetbelasting	25	8
Pensioenlasten	-10	-18
	<u>279</u>	<u>236</u>

Overlopende passiva

	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
	€	€
Fonds vakantiegeld en -dagen	370	357
Nog te betalen levensloop	35	39
Nog te betalen project- en algemene kosten	211	255
Nog te betalen inzake Corporaties voor Onderdak	51	62
Nog te betalen overige kosten	5	15
Nog te betalen exploitatiebijdrage St. MLO	0	177
Vooruit ontvangen bijdragen Corpovenista	0	34
Vooruit ontvangen bijdragen netwerken	375	361
Nog te betalen vergoeding DB- +AB-leden	0	231
Nog te betalen reorganisatie	42	0
Nog te betalen pensioenen	119	0
Vooruit ontvangen subsidies	0	112
	<u>1.208</u>	<u>1.643</u>

De nog te betalen projectlasten en algemene kosten gaan over meerdere posten. De grootste posten zijn kosten van het thema toegevoegde waarde corporatiesector voor de bijzondere leerstoel samenlevingsopbouw (40.000 euro). Verder heeft 25.000 euro betrekking op kosten van de novelle Herzieningswet. Een bedrag van 98.000 euro is nog te betalen voor de ondersteuning Zuid-Afrika. Een bedrag van 40.000 euro is voor een bijdrage in de juridische kosten voor Wet Normering Topinkomens.

Een bedrag van 375.000 euro is tot en met 2013 ontvangen aan bijdragen voor netwerkactiviteiten en nog niet besteed. In 2014 onderzoekt Aedes of de toerekening van interne kosten voldoende heeft plaatsgevonden en hoe de balanspositie kan worden afgebouwd.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huur

De vereniging is een huurverplichtingen aangegaan tot 1 april 2018 voor het kantoorpand en een parkeergarage van Aedes in Den Haag. De normale jaarlijkse totale huursom bedraagt 445.000 euro exclusief servicekosten en exclusief BTW. Jaarlijks wordt de huursom geïndexeerd op basis van 'CPI alle huishoudens'.

Leaseverplichtingen

De vereniging is leaseverplichtingen aangegaan voor dertien auto's. De leaseverplichtingen vervallen als volgt:

	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
	€	€
Binnen 1 jaar	27	23
Binnen 1 tot 5 jaar	633	391
Na 5 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>660</u>	<u>414</u>

Bankfaciliteiten

Aedes vereniging van woningcorporaties heeft een kredietfaciliteit bij de ING Bank ter hoogte van 1.000.000 euro.

Per 31 december 2013 liepen bankgaranties voor huur van kantoorpanden tot een bedrag van 349.659 euro.

Vordering Stichting NWR

Aedes heeft in het verleden projecten gerealiseerd en deels voorgefinancierd die uiteindelijk ten laste komen van het vermogen van de Stichting NWR. In 2013 heeft de stichting het volledige nog openstaande bedrag van 2,9 miljoen euro aan Aedes betaald. Hiermee is de vordering op de balans gedaald tot nul. Het resterende vermogen van Stichting NWR bestaat nog deels uit aandelen NWR NCCW, waardoor het vermogen niet geheel vrij ter beschikking staat. Het resterende vermogen moet aangewend worden in het belang van de volkshuisvesting. Nadat het vermogen van Stichting NWR geheel is vrijgevallen, zal Stichting NWR met Aedes overleggen over de aanwending van haar vermogen.

Toelichting op de exploitatierekening over 2013

(Bedragen in de kolommen x 1.000)

Resultaat

In 2013 is een operationeel bedrijfsresultaat gerealiseerd van 963.000 euro positief. De bijzondere baten en lasten hebben samen een positief resultaat van 39.000 euro. Dit is in het uiteindelijke resultaat verwerkt. Het saldo resultaat bedraagt daardoor 1.002.000 euro positief. Het saldo van het operationeel bedrijfsresultaat is als volgt opgebouwd:

1. resultaat werkorganisatie 576.000 euro positief, dit komt met name door minder algemene kosten;
2. resultaat activiteiten 144.000 euro positief, dit bestaat uit hogere opbrengsten en lagere kosten;
3. resultaat lustrum 326.000 negatief;
4. resultaat overig 569.000 positief, door hogere contributie- en beleggingsopbrengsten een positief koersresultaat op de beleggingen.

De opbouw van de genoemde resultaten wordt hierna nader toegelicht. De weergegeven resultaten geven de afwijkingen weer ten opzichte van de begroting.

		Resultaat	
		€	€
Werkorganisatie	Personeel	92	
	Huisvesting	-55	
	Algemeen	511	
	Dekking gelieerde organisaties	<u>28</u>	576
<i>Activiteiten</i>			
Belangenbehartiging	Integriteit sector	93	
	Financieel stelsel	-365	
	Woningmarkt	179	
	Toegevoegde waarde stelsel	-170	
	Public Affairs	47	
	Zuid-Afrika	<u>-5</u>	-221
Sectorontwikkeling	Kenniscentrum en Benchmarking	-165	
	Opdrachtgeverschap	28	
	Werkgeverschap	22	
	Bedrijfsvoering	50	
	Kenniscentrum Wonen en Zorg	<u>84</u>	19
Leden- en Verenigingszaken	Verenigingszaken	206	
	Ledenzaken	300	
	Corporatiedag	<u>18</u>	524
Communicatie	Sectorbreed reputatiemanagement	-74	
	Lustrum: 100 jaar brancheorganisatie	-326	
	Professioneel relatiebeheer	45	

	Mediamonitoring en analyse	-2	
	Digitale media	-50	
	Aedes-Magazine	-45	
	Publicaties	<u>-52</u>	
			-504
Resultaat overig	Contributies	158	
	Beleggingen	54	
	Financiële baten en lasten	<u>357</u>	
			<u>569</u>
Operationeel bedrijfsresultaat			963
Bijzondere baten en lasten			<u>39</u>
Saldo exploitatie			<u>1.002</u>

Werkorganisatie

	Realisatie 2013	Begroot 2013	Realisatie 2012
	€		€
bruto loonsom	4.756	5.017	4.761
sociale lasten	581	633	625
pensioen- en vroegpensioenpremies	1.287	1.453	1.370
kosten van uitzend- en inleenkrachten	693	309	969
overige personeelskosten	<u>366</u>	<u>362</u>	<u>454</u>
Totaal personeelskosten	7.683	7.774	8.179
Huisvestingskosten	808	753	857
Algemene bedrijfskosten	1.969	2.480	2.081
Dekking gelieerde instellingen	<u>-28</u>	<u>0</u>	<u>-38</u>
	<u><u>10.432</u></u>	<u><u>11.007</u></u>	<u><u>11.079</u></u>
 Fte aan het eind van het jaar	 73,1	 77,8	 74,2

Personeelskosten

Het resultaat op personeelskosten bedraagt in totaal 92.000 euro positief. De gemiddelde onderbezetting was 3,5 fte heeft geleid tot onderschrijding van 474.000 euro op de loonkosten.

Aan inhuur van externen is 384.000 euro meer besteed.

Huisvestingskosten

De huisvestingskosten zijn circa 55.000 euro hoger dan de begroting, veroorzaakt door afrekening van servicekosten.

Algemene bedrijfskosten

Op de algemene bedrijfskosten is een positief resultaat behaald van 511.000 euro.

Dit komt door minder uitgaven ten opzichte van de begroting: met name lagere functietrainings- en scholingskosten (120.000 euro), lagere afschrijvingskosten (177.000 euro), lagere kosten voor facilitaire zaken (38.000 euro), lagere ICT-kosten voor support en licentie (29.000 euro) en minder aan Arbokosten (58.000 euro).

Er zijn geen juridische proceskosten gemaakt tegen de verhuurdersheffing (371.000 euro). Aedes heeft 100.000 euro bijgedragen aan proceskosten die de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) gemaakt heeft. Er waren ook hogere kosten: hogere accountants- en advieskosten (84.000 euro), wervingskosten overige P&O-gerelateerde kosten (70.000 euro), onvoorziene ICT-kosten (38.000 euro) en overige algemene kosten (35.000 euro).

Dekking gelieerde organisaties

In 2013 is administratieve ondersteuning geboden aan het Fonds Werken aan Wonen. De gerealiseerde opbrengst bedraagt 28.000 euro.

Activiteiten

Belangenbehartiging

	Werkelijk	Begroot	Resultaat
Kosten:			
Integriteit sector	0	93	93
Financieel stelsel	548	183	-365
Woningmarkt	11	190	179
Toegevoegde waarde stelsel	523	353	-170
Public Affairs	193	230	37
Zuid-Afrika	252	330	78
Totaal	1.527	1.379	-148
Opbrengsten:	154	227	-73
	154	227	-73
Resultaat	1.373	1.152	-221

Integriteit sector

De activiteiten op het gebied van integere sector gaan vooral over de uitvoering van al gemaakte afspraken. Deze post wordt daarom verder behandeld bij Verenigingszaken.

Financieel stelsel

De post financieel stelsel bestaat uit twee hoofdonderdelen namelijk fiscaliteiten en financiële continuïteit.

Fiscaliteiten

Op het fiscale vlak zijn in 2013 (onvoorziene) kosten gemaakt van 25.000 euro voor een bezwaarschrift bij de vennootschapsbelasting 2008. Daarnaast is voor de collectieve aanvraag van de ANBI-status ondersteuning en fiscaal advies ingewonnen bij Deloitte. De leden hechten veel belang aan dit project: het heeft al de nodige miljoenen aan besparingen opgeleverd voor vrijstelling van overdrachtsbelasting in het geval van overdracht van corporatiebezit aan een andere corporatie. Aedes werkt met zorgcorporaties en de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst uit. Voor de zorgcorporaties zijn de belangen groot waardoor de doorlooptijd van dit project oploopt. Er wordt een groter beroep gedaan op externe ondersteuning. De verwachting is dat dit project in het voorjaar van 2014 is afgerond.

Financiële continuïteit

In het voorjaar van 2013 was de minister van plan om aanvullende beleidsregels voor derivaten uit te vaardigen. Aedes is met een aantal treasurers een omvangrijk project gestart *Derivaten met Toezichtsbelemmerende bepalingen* om de uitwerking van deze beleidsregels in goede banen te leiden. Er dreigde sprake te zijn van een 'Event of Default' of een 'Termination Event' waardoor mogelijkwerwijs alle bestaande derivatencontracten ontbonden dreigden te worden door de banken. Gezien het grote financiële belang (mogelijk enkele miljarden) voor de gehele sector heeft Aedes hierbij extern advies ingewonnen bij Baker & McKenzie. De advieskosten bedroegen ongeveer 80.000 euro.

Over de verhuurdersheffing heeft Ortec diverse doorrekeningen gemaakt om de negatieve effecten van de heffing inzichtelijk te maken. Dit is gedaan op sectorniveau en op individueel corporatieniveau bij 60 leden. Een traject met Stibbe rond de verhuurdersheffing is gestart in 2012 en afgerond in 2013 met de oplevering van een conceptdagvaarding.

Door Capgemini is, in samenwerking met het WSW, een doorrekening gemaakt om de effecten van de conceptnovelle inzichtelijk te maken. Aedes draagt hieraan zo'n 60.000 euro bij.

Er zijn advies- en begeleidingskosten gemaakt door de taskforce Vestia. Deze bedragen rond de 50.000 euro.

Het debat over de toekomst van het huidige financiële stelsel, de beschikbaarheid van financieringsvormen en de positie en governance van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt volop gevoerd. Hiervoor zijn advieskosten gemaakt en diverse bijeenkomsten georganiseerd.

Woningmarkt

Er was voorzien in onderzoek naar de effecten van WONEN 4.0, inclusief een gedetailleerdere uitwerking om de ideeën uit WONEN 4.0 daadwerkelijk uit te voeren. Gelet op de politieke actualiteit zijn deze onderzoeken uitgesteld.

Aedes is in de lobby met de Woonbond opgetrokken om een huursombenadering gerealiseerd te krijgen. In het woonakkoord was dit opgenomen met invoering per 2015. Tot die tijd probeert Aedes haar leden zo goed als mogelijk te ondersteunen bij het zo soepel mogelijk invoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging, onder andere door verbeteringen in dit proces met de Belastingdienst. Hiervoor zijn ledenbijeenkomsten georganiseerd. Ook is externe capaciteit ingehuurd voor het beantwoorden van de vele ledenvragen.

Om inzicht in de betaalbaarheidseffecten voor huurders te krijgen is tot nu toe een klein bedrag besteed aan berekeningen door het Nibud. De publicatie *Regionalisering* is in april 2013 beschikbaar gekomen en rond de zomer verscheen een model-huurovereenkomst en algemene voorwaarden. In de duurzaamheidsagenda staan de activiteiten die Aedes afgesproken heeft als bijdrage van de sector aan de verduurzaming van onze samenleving. Deze activiteiten worden gemonitord met Sociale Huur Audit en Evaluatie Resultaten Energiebesparing (SHAERE).

Toegevoegde waarde corporatiestelsel

In een sectorbrede aanpak van reputatiemanagement brengen we de maatschappelijke meerwaarde van corporaties voor het voetlicht. Hierover meer toelichting in de paragraaf afdeling Communicatie.

In de in mei uitgelekte novelle is sprake van een opsplitsing van woningcorporaties. Over dit onderwerp is juridisch advies ingewonnen bij adviesbureau Houthoff. Na de afspraken tussen Aedes en het kabinet is in het najaar een aangepaste versie van de novelle voorgelegd aan Aedes. Hiervoor was opnieuw juridisch en economisch advies noodzakelijk.

De afgesproken bijdragen aan Buurtalliantie, Platform Woonoverlast en Bouwstenen voor Sociaal zijn onder deze post opgenomen. In het dossier Wonen met zorg heeft Aedes intern advies gegevens over de uitkomsten van de taskforce verzilveren. Aedes was ook betrokken bij de oplevering van het rapport van deze taskforce.

Ook de kosten voor de lancering en ontwikkeling van Jong Aedes, het netwerk voor jonge corporatiemedewerkers, valt onder deze post.

Public Affairs

Bij Public Affairs waren onderzoek en advies begroot voor versterking van de lobby. Dit onderzoek is onder het traject reputatiemanagement verder uitgewerkt.

Onder de post Public Affairs zijn de meeste kosten gemaakt rond de parlementaire enquête woningcorporaties. Het rapport *De balans verstoord* is geschreven; hierbij zijn kosten gemaakt voor opmaak, vertaling, de auteur en de drie referenten. In 2013 zijn er, om de parlementaire enquête goed te kunnen begeleiden nog diverse advieskosten gemaakt, onder andere ter voorbereiding op de

verhoren. Ook zijn ledenbijeenkomsten gehouden om leden te informeren over de voortgang van de parlementaire enquête en de activiteiten die Aedes al heeft ondernomen.

Aan CECODHAS is een lidmaatschap van 30.000 euro betaald. De begrote kosten voor een juridisch advies over Europees aanbesteden zijn nog niet gemaakt. Gezien de voortgang van de Herzieningswet leek het nog niet het juiste moment voor een onderzoek naar de juridische en financiële gevolgen van een eventuele aanbestedingsplicht. Samen met ERAC consultants zijn vier regionale workshops gehouden. Er is achtergrondinformatie verstrekt om woningcorporaties te ondersteunen om projectaanvragen in te dienen voor de verschillende fondsen die de EU vanaf 2014 tot 2020 ter beschikking stelt.

Voor de oprichting van het Gelderse energiefonds van 70 miljoen euro heeft Allen & Overly advies gegeven zodat de provinciale bepalingen een correcte en efficiënte toepassing van de EU-regels voor staatssteun bevatten.

Zuid-Afrika

Aedes ondersteunt de National Departement of Human Settlement in het opzetten van sociale woningbouw in Zuid-Afrika met Nederlandse expertise. Verder worden de koepelorganisatie van corporaties (NASHO) en gemeenten (Salga) versterkt. Een bedrag van 280.000 euro is op jaarbasis nodig om de Nederlandse ondersteuning ter plaatse te bekostigen. Hiervan is 140.000 euro gesubsidieerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Woningcorporatie Woonconcept draagt nog 50.000 euro bij. De gemaakte kosten zijn 251.000 euro, dat is lager dan begroot door een wijziging van de relatie met een van de adviseurs. Door het ministerie van BZK is op voorschotbasis 112.000 euro betaald.

Sectorontwikkeling

	Werkelijk	Begroot	Resultaat
Kosten:			
Kenniscentrum en Benchmarking	570	430	-140
Opdrachtgeverschap	239	184	-55
Werkgeverschap	233	287	54
Bedrijfsvoering	36	86	50
Kenniscentrum wonen en zorg	24	108	84
Totaal	1102	1095	-7
Opbrengsten:			
Kenniscentrum en Benchmarking	0	25	-25
Opdrachtgeverschap	83	0	83
Werkgeverschap	89	121	-32
Totaal	172	146	26
Resultaat	930	949	19

Kenniscentrum en Benchmarking

Dit jaar zullen conform langlopende afspraken de laatste subsidiebijdrage vanuit Aedes conform begroting voor het Centrum voor het Bestuur van de Maatschappelijke Onderneming (CBMO) en TU Delft Move gedaan worden.

Na een brief van minister Blok (Wonen en Rijksdienst) is een onderzoek ingesteld naar de bedrijfslasten bij corporaties. In eerste instantie wordt geïnventariseerd welke kostenposten in de (overige) bedrijfslasten zoals die door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) worden gepresenteerd. Op basis van deze informatie ontwikkelen we een programma om corporaties te ondersteunen bij het beheersen van deze kosten.

Daarnaast is deelgenomen aan het experiment DrieKamerModel van Platform 31. Hierin zijn de consequenties onderzocht van de toepassing van het model in de praktijk.

Op basis van een marktverkenning van software voor benchmarking is standaardsoftware geselecteerd voor het Corporatie Benchmark Centrum (CBC). De kosten voor aanschaf en inrichting van het CBC zijn opgenomen onder het kenniscentrum. Er is ook een databasekoppeling met het CFV gerealiseerd om toekomstige dataleveranties te ondersteunen.

Het Corporatie Benchmark Centrum is sinds oktober 2013 beschikbaar voor alle Aedes-leden en heeft inmiddels meer dan 800 gebruikers.

Verder is het project *Feiten & Cijfers* uitgevoerd. Hiervoor zijn vijf verhaallijnen ontwikkeld die de prestaties van corporaties inzichtelijk maken. Deze verhalen en de achterliggende feiten en cijfers zijn te raadplegen op Aedes.nl.

Opdrachtgeverschap

Samen met specialisten uit de sector hebben we standaardcontracten ontwikkeld voor opdrachtverlening aan architecten en bouwers. Hiervoor is overleg geweest met de belangenbehartigers van opdrachtnemende organisaties. Dit zal leiden tot gezamenlijke aanpassing van de standaardcontracten. De kosten van deze aanpassingen worden deels door de vertegenwoordigers van de opdrachtnemers gedragen en deels door Aedes.

De verdere invoering van het asbestvolgsysteem loopt door in 2013. Hiervoor hebben we een subsidie van iets meer dan 100.000 euro gekregen van Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (FLOW). We zijn bezig met een plan om alternatieve manieren voor de sanering van asbest te onderzoeken. Op basis van het voorstel zal opnieuw subsidie bij FLOW aangevraagd worden.

Samen met de TU-Delft is een hulpmiddel ontwikkeld om gemakkelijker te kunnen kiezen op welke manier opdrachten in de markt worden gezet. Dit aanbestedingsinstrument verwachten we te presenteren in het eerste kwartaal van 2014.

Werkgeverschap

Voor de actualisatie van het functiehandboek is voor één functiefamilie een proefproject uitgevoerd. Na deze proef is besloten op korte termijn alleen minimale aanpassingen te doen in het functiehandboek. FLOW betaalt de kosten van deze aanpassing.

In het eerste half jaar van 2013 zijn twee kortlopende nieuwe CAO's afgesloten met een gezamenlijke looptijd tot 1 januari 2014. In overleg met sociale partners is besloten in de lopende CAO minimale aanpassingen door te voeren. In de volgende CAO zullen de nieuwe regels voor pensioenen ingevoerd moeten worden. Ter voorbereiding van de onderhandelingen over deze CAO is een vergelijkend onderzoek uitgevoerd naar de beloning in verschillende concurrerende CAO's.

De cao-tekst, inclusief veel gestelde vragen is voor werkgevers toegankelijk met de in 2013 ontwikkelde Aedes-CAO-app.

In de pensioenwerkgroep is samen met CAO-partijen een voorstel ontwikkeld om de huidige pensioenregeling aan te passen aan nieuwe wettelijke kaders. De ambitie is deze regeling per 1 januari 2015 in te voeren. De haalbaarheid hiervan is sterk afhankelijk van de datum waarop het definitieve wettelijke kader beschikbaar is. FLOW betaalt de kosten voor deze werkgroep.

Bedrijfsvoering

Ook dit jaar is samen met Nederlands Adviesbureau Risicomanagement (NAR) een aantal bijeenkomsten georganiseerd over risicomanagement. De deelnemers betalen zelf de kosten van deze bijeenkomsten.

Voor crisiscommunicatie is samen met bureau Dietz een handboek gemaakt. Om het gebruik van het handboek te bevorderen organiseren we bijeenkomsten voor communicatiespecialisten van corporaties.

Voor de verspreiding en toepassing van de Corporatie Referentie Architectuur (CORA) zijn in 2013 een

aantal voorbeelden ontwikkeld om de bekendheid en toepasbaarheid van CORA te vergroten. Daarnaast wordt samen met het WSW, het CFV, VERA gewerkt aan het eenduidig vastleggen van gebruikte definities in de sector. Deze samenwerking met groepen corporaties zal de mogelijkheden voor standaardisering, inzichtelijkheid (transparantie) en inrichting van processen verder uitwerken.

Kenniscentrum Wonen en Zorg

Samen met Actiz draag Aedes bij aan de kosten voor het kenniscentrum Wonen en Zorg. Door bijdragen van deelnemers aan georganiseerde activiteiten zijn de kosten voor deze Aedes-bijdrage onder begroting gebleven.

Leden- en Verenigingszaken

	Werkelijk	Begroot	Resultaat
Kosten:			
Verenigingszaken	954	1.160	206
Ledenzaken	579	839	260
Corporatiedag	117	150	33
Totaal	1.650	2.149	499
Opbrengsten:			
Ledenzaken	351	311	40
Corporatiedag	185	200	-15
Totaal	536	511	25
Resultaat	1.114	1.638	524

Verenigingszaken

Bestuur en commissies

De kosten van commissies zijn begroot op 40.000 euro. Er is een bedrag van 31.000 euro besteed. De kosten van de commissie AedesCode waren ongeveer conform de begroting. De kosten van de overige commissies waren lager dan begroot.

Het beschikbare budget van 245.000 euro voor bestuursvergoedingen is vrijwel geheel besteed. Deze vergoedingen worden uitgekeerd aan de corporaties waarvan de bestuursleden bestuurder van Aedes zijn.

De overige kosten voor het bestuur en secretariaat, voor advies en ondersteuning, bedroegen 75.000 euro en waren conform de begroting.

In december was de zelfevaluatie van het bestuur onder externe begeleiding. De kosten bleven binnen de begroting.

Congres

De kosten voor de drie ledencongressen bedroegen samen 93.000 euro. Er waren twee congressen begroot voor een totaalbedrag van 100.000 euro. De kosten vielen lager uit vanwege goedkopere locaties en het ontbreken van extra kosten voor externe inleiders. Door de combinatie van het najaarscongres met het jubileumcongres zijn ook deze kosten beperkt gebleven.

Lidmaatschapseisen

Samen met de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) onderneemt Aedes activiteiten. In de begroting was rekening gehouden met de uitwerking van *Toezicht met bite*. Er zijn vooral kosten gemaakt voor de uitbreiding en aanscherping van lidmaatschapseisen.

Aan lidmaatschappen van Aedes van andere organisaties, zoals MKB, is een bedrag van 167.000 euro uitgegeven. De kosten komen daarmee 7.000 euro lager uit dan begroot.

De begrote externe kosten voor monitoring van de visitatie zijn in het verslagjaar niet gemaakt.

Integriteit sector

Totaal is op deze post 57.000 euro begroot en 42.000 euro uitgegeven.

In 2013 heeft Aedes de beloningsgegevens van alle leden over 2011 en 2012 opgevraagd en gepubliceerd op Aedes.nl. Daarnaast heeft Aedes financiële en beleidsmatige ondersteuning geboden aan de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) in de juridische actie op de WNT-staffel. Eind 2013 heeft Aedes nader onderzoek gedaan of de leden hun beloningsgegevens duidelijk hebben weergegeven in hun jaarverslag en op hun website.

Participatie in het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt heeft bij de betrokken partijen geleid tot een gemeenschappelijke set van waarden en acties. Begonnen is met het versterken van een cultuur waarin het normaal is dat afgesproken codes worden nageleefd. Vervolgens wordt de beroepscultuur versterkt door het organiseren van bijeenkomsten en masterclasses op het gebied van cultuurverandering.

In 2013 waren er over integriteitsrisico's bijeenkomsten met het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Belastingdienst en Justitie. Er vonden train-de-trainer bijeenkomsten plaats voor integriteitcoördinatoren van corporaties. Dit is een uitwerking van het Aedes-rapport *Toezicht met bite*. Er zijn voorstellen ontwikkeld voor Permanente Educatie en Toetsing van geschiktheid en betrouwbaarheid.

Governance

Hieronder vallen advieskosten, die gemaakt zijn om te toetsen hoe de Governancecode en de AedesCode zich in gerechtelijke procedures verhouden tot de wet- en regelgeving.

In de begroting was een bedrag voorzien voor diverse activiteiten om evenwichtig bestuur (good governance) te stimuleren, zoals aanscherping en naleving codes en het ondersteunen van leden daarin. Ook was voorzien in uitgaven voor de versterking van de beroepscultuur en het ontwikkelen en bevorderen van de geschiktheid/deskundigheid van bestuurders. Dit 'PE-punten'-traject doen we op een later moment samen met NVBW en VTW. In de praktijk blijkt er meer tijd nodig om dit goed uit te werken, zodat de kosten grotendeels het komend jaar zullen worden gemaakt.

Ledenzaken

Ledenzaken

De activiteiten zijn grotendeels uitgevoerd zoals gepland. De kosten bleven onder de begroting.

Het ledenonderzoek is uitgevoerd en heeft 10.000 euro meer gekost dan begroot (20.000 euro).

De organisatie van de praktijkbijeenkomsten en de Aedes-sociëteit heeft niet plaats gevonden.

Hierdoor ontstaat een onderschijding van de kosten van 50.000 euro.

Andere activiteiten zoals de bijeenkomsten voor nieuwe directeuren (wegwijs bij Aedes) hebben wel plaatsgevonden, maar hiervoor zijn geen extra kosten gemaakt

Netwerken

Aedes heeft een groot aantal professionele en thematische netwerken. De netwerkliden betalen contributie. En Aedes ondersteunt de netwerken organisatorisch. De netwerken worden tegen kostprijs aangeboden waarbij er een minimale vergoeding voor organisatie aan Aedes wordt betaald (ongeveer 70.000 euro per jaar). De bijdrage aan Aedes over 2012 is in 2013 als resultaat opgenomen. De jaarcontributie voor de netwerken is gelijk aan de begroting.

De kosten voor de thematische en professionele netwerken zijn ongeveer 100.000 euro lager dan begroot door diverse kostenbesparende maatregelen, waaronder minder externe zaalhuur omdat corporaties ruimte beschikbaar stellen. Deze besparing wordt in de komende jaren gebruikt voor extra netwerkactiviteiten.

De regionale netwerken konden in 2013 een financiële bijdrage ontvangen onder dezelfde voorwaarden als in 2012, het zogenoemde vhe-budget. In 2013 werd dit bedrag voor het laatst uitgekeerd. Het begrote bedrag werd op 25.000 euro na uitgekeerd.

Ledenvoordeel

Aedes ondersteunt haar leden door scherpe afspraken te maken met aanbieders. Landelijke inkoop samenwerking is een aanvulling op, maar geen vervanging van regionale inkoop, die woningcorporaties vaak samen organiseren los van Aedes. In 2013 zijn contacten met aanbieders gelegd. Dit is conform begroting gebeurd. Vanaf 1 januari 2014 wordt ledenvoordeel omgevormd naar inkoop samenwerking, waarover transparante verantwoording van kosten en baten zal plaatsvinden.

Corporatiedag

De Corporatiedag vond plaats op 30 mei 2013. De opbrengsten zijn 15.000 euro lager dan begroot (200.000 euro), door iets minder deelnemers en iets lagere sponsorinkomsten. De kosten 117.000 euro zijn ook iets lager dan de eerder begrote 150.000 euro. Het resultaat is hiermee 18.000 euro positief.

Communicatie

De resultaten zijn als volgt verdeeld:

	Werkelijk	Begroot	Resultaat
Kosten:			
Sectorbreed reputatiemanagement	224	150	-74
Lustrum 100jaar brancheorganisatie	326	0	-326
Professioneel relatiebeheer	5	50	45
Mediamonitoring en analyse	231	229	-2
Digitale media	225	231	6
Aedes-Magazine	205	229	24
Publicaties	-1	32	33
Totaal	1.215	921	-294
Opbrengsten:			
Aedes Magazine	631	700	-69
Publicaties	126	210	-84
Digitale media	109	165	-56
Totaal	866	1.075	-209
Resultaat	349	-154	-503

Sectorbreed reputatiemanagement

Onder de noemer 'samen bouwen aan herstel van vertrouwen' werkt Aedes samen met de sector aan een gezamenlijke strategie om de reputatie van woningcorporaties te verbeteren. De voortgang van dit project loopt volgens plan. De kosten hebben betrekking op de organisatie en begeleiding van bijeenkomsten en het opstellen van het plan. Daarnaast zijn kosten voor projectondersteuning en advies opgenomen en voor productie van middelen en materiaal ter ondersteuning van de uitvoering. Tevens zijn masterclasses en workshops thematisch communiceren georganiseerd. Er is een extra impuls aan de uitvoering van het boegbeeldenprogramma gegeven en er is in een toolbox geïnvesteerd. Masterclasses reputatiemanagement worden voor de helft door Aedes betaald en voor de helft door de deelnemende corporaties. In de begroting 2014 zijn de posten reputatiemanagement en professioneel relatiebeheer (zie hierna) samengevoegd.

Lustrum: 100 jaar brancheorganisatie

In 2013 vierden we het 100-jarig bestaan van Aedes. Een jaar lang is stilgestaan bij de rijke historie van de corporatiesector. En werden diverse interactieve activiteiten georganiseerd onder de noemer 'in gesprek met wonend Nederland'. Hiermee werd een beschrijving gegeven van heden, verleden en toekomst van de sector. Tijdens het slotcongres op 28 november 2013 werden de resultaten van al deze activiteiten gedeeld met de leden, diverse externe gasten en tot ons grote genoegen Koning Willem Alexander. Er was 305.000 euro voor geraamd (ten laste van de algemene reserve). De leden hebben 40.000 euro geschonken aan het Jeugd Sport Fonds (afgerond 100 euro per lid van Aedes). Daardoor zijn de uitgaven iets boven de geraamde kosten uitgekomen.

Professioneel relatiebeheer

Om onze rol van gesprekspartner volwaardig en met kennis van zaken te vervullen willen we het relatiebeheer met de pers verder versterken. Dat willen we onder andere doen door met enige regelmaat gericht ontmoetingen te organiseren met relevante stakeholders, zoals de pers. De uitgaven op dit budget zijn gecombineerd met het sectorbreed reputatiemanagement, vanwege vergelijkbare doelstellingen.

Mediamonitoring en analyse

Sinds 2012 verzorgt een gespecialiseerd bureau de dagelijkse elektronische nieuwssignalering (dag- en vakbladen, internet). Ook worden tweejaarlijks de resultaten van deze signalering in een media-analyse verwerkt. De rapportage over 2011-2012 is dit voorjaar afgerond. Hiermee krijgen we zicht op de beeldvorming over het optreden van Aedes.

Digitale media

Aedes.nl is het belangrijkste medium van de brancheorganisatie, ondersteund door een wekelijkse digitale nieuwsbrief en tweewekelijkse ledenbrief. De kosten voor Aedes.nl zijn ruim binnen begroting gebleven. Wegens het vernieuwde Aedes.nl moest 77.000 euro versneld worden afgeschreven. De opbrengsten voor 2013 zijn minder dan begroot, geheel te wijten aan teruglopende advertentie-inkomsten. Hiermee is in de begroting 2014 rekening gehouden.

Aedes-Magazine

De kosten voor Aedes-Magazine zijn ruim binnen begroting gebleven. De opbrengsten zijn ook hier minder dan begroot, geheel toe te rekenen aan verminderde advertentie inkomsten. Voor het zomernummer waren helemaal geen advertenties gevonden. Daarom is het plan om volgend jaar in de drie zomermaanden twee nummers te laten verschijnen in plaats van drie.

Publicaties en periodieken

Naast de Huurkrant (eenmalig), de Woonkostenkrant (eenmalig) geeft Aedes geen printpublicaties uit. De Huurkrant is eind april uitgebracht en de Woonkostenkrant in november. De oplagen van deze twee uitgaven lopen ieder jaar terug en daarmee ook de inkomsten.

Er is in 2013 geen nieuwe CAO afgesloten en geen gedrukt boekje verschenen. Daarmee zijn er geen kosten, maar ook geen opbrengsten op deze post. Er lijkt ieder jaar minder belangstelling voor een gedrukte versie van het cao-boekje. In overleg met Werkgeverszaken zal bekeken worden of er nog wel een noodzaak/verplichting is om een gedrukte versie van het boekje uit te geven.

Toelichting resultaat overig

Contributies	Werkelijk	Begroot	Resultaat
	€ <u>14.590</u>	<u>14.432</u>	<u>158</u>

De leden van Aedes betalen contributie afhankelijk van het aantal verhuureenheden dat zij in eigendom hebben. Naarmate een corporatie groter is, wordt per verhuureenheid minder in rekening gebracht.

Op 1 oktober van het voorafgaande jaar wordt op basis van door leden verstrekte gegevens de contributieopbrengst begroot. Dan zijn de opzeggingen en de verwachte fusies bekend.

De contributie is op jaarbasis uiteindelijk 158.000 euro hoger dan begroot. Dit heeft een aantal oorzaken: er zijn vier verwachte fusies uitgesteld, er zijn twee leden (Leusden en Den Helder) teruggekomen.

Beleggingen

Deze zijn als volgt te specificeren:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
€	€	
Directe opbrengsten uit beleggingsportefeuille	128	141
Opbrengsten uit deposito's	86	73
Rentebaten leningen u/g	<u>0</u>	<u>25</u>
Totaal	214	239
Begroot	<u>160</u>	<u>160</u>
Resultaat	<u>54</u>	<u>79</u>

Financiële baten en lasten

Het saldo financiële baten en lasten bestaat uit het koersresultaat van gerealiseerde en ongerealiseerde waardedalingen van de beleggingsportefeuille. De opbouw ziet er als volgt uit:

	<u>aandelen</u>	<u>obligaties</u>	<u>alternatieven</u>	<u>Totaal</u>	<u>Totaal</u>
				<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gerealiseerd	109	7	-11	105	228
Ongerealiseerd	<u>257</u>	<u>21</u>	<u>-26</u>	<u>252</u>	<u>933</u>
Stand per 31 december 2013	<u>366</u>	<u>28</u>	<u>-37</u>	<u>357</u>	<u>1.161</u>

Het saldo voor 2013 is verwerkt onder de financiële baten.

Eind 2013 was het aandeel obligaties in de portefeuille 66,6 procent. Dat van aandelen 25,6 procent, alternatieven 7,3 procent en liquiditeiten 0,4 procent.

Overige baten en lasten

De overige baten en lasten zijn 16.000 euro positief. De belangrijkste posten die hieronder vallen zijn teruggevorderde BTW vanwege de pro rata regeling van 26.000 euro, de kosten voor ontmanteling van het kantoorpand in Hilversum 12.000 en overige baten van 2.000 euro.

Bijzondere baten en lasten

Het verloop van de post baten en lasten is als volgt:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Ontbinding Stichting visitatie woningcorporaties	0	5
Opbrengst rente Escrow STAK aeDex	0	15
Opbrengst earn out STAK aeDex	0	19
Exploitatieggarantie MLO	0	-39
Kosten i.v.m. afvloeiing personeel	-42	-112
Voorziening personele lasten	-199	-723
Herwaardering activa	-29	0
Bijdrage FLOW	60	0
Resultaat deelneming Woonservices Holding BV	<u>233</u>	<u>-110</u>
	<u><u>-23</u></u>	<u><u>-950</u></u>

Een bedrag van 60.000 euro is als bijzondere baat opgenomen voor te ontvangen bijdrage door FLOW inzake detachering.

In de jaarrekening zijn de afvloeiingskosten van 42.000 euro opgenomen en is een extra dotatie van 199.000 euro gedaan.

Den Haag, 1 april 2014

w.g.
ir. M.A.E. Calon
voorzitter

w.g.
drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM
lid

w.g.
A.S.M. Deutekom
lid

w.g.
mw mr. E.M. Dost-Bijl
lid

w.g.
drs. R. Haans
lid

w.g.
M.C.G.M. Hagedaars
lid

w.g.
W.N. Hazeu
lid

w.g.
A. Jongstra
lid

w.g.
ir. L.H. Keijts
lid

w.g.
mw. Mr. S.E. Korthuis
lid

w.g.
mw drs. M.B.T. Molenaar
lid

w.g.
R. Scherpenisse
lid

w.g.
mw drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA
lid

Bezoldiging bestuur en directie

Overzicht bestuursbeloningen

Naam	Jaarsalaris incl. VT ¹ & EJU ²	Bonus	Pensioenpremie -/- eigen bijdrage	Onkosten- vergoeding
ir. M.A.E. Calon	156.957	0	38.786	0

Ir. M.A.E. Calon

Met de heer Calon is een arbeidsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd, te weten voor de duur van de benoemingsperiode van vier jaar. In de overeenkomst is vastgelegd dat bij tussentijdse beëindiging geen sprake zal zijn van enige beëindigingsvergoeding. Het bruto jaarsalaris wordt jaarlijks verhoogd volgens het indexatiepercentage van de Aedes-CAO. De functie van voorzitter van Aedes valt formeel niet onder de Wet Normering Topinkomens, toch conformeert Calon zich aan de voor de branche geldende beloningsnormen. Hij is meer dan fulltime actief voor Aedes.

Verder had de heer Calon de beschikking over een leaseauto met een fiscale waarde van 66.383 euro waarvoor hij een eigen bijdrage betaalde van netto 181 euro per maand.

Overzicht Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur 2013

Bestuurslid	Woningcorporatie	Vergoeding 2013 (in euro's)	Lid AB - DB
De heer drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM	Brabantse Waard	15.683	m.i.v. 18-11-2010 lid AB
Mevrouw mr. E.M. Dost-Bijl	Acium	15.683	m.i.v. 18-11-2010 lid AB
De heer M.G.C.M. Hagenaars	Wonen Noordwest Friesland	15.683	m.i.v. 15-11-2012 lid AB
De heer ir. L.H. Keijts	Stichting Portaal	31.366	m.i.v. 18-11-2010 lid AB m.i.v. 27-09-2011 lid DB
De heer A.S.M. Deutekom	Woningstichting GoedeStede	31.366	m.i.v. 23-04-2009 lid AB m.i.v. 01-10-2010 lid DB
De heer drs. J. de Gruijter	Woonkracht10	10.556	m.i.v. 23-04-2009 lid AB tot 31-08-2013
Mevrouw S. Korthuis	Woonconcept Meppel	1.206	m.i.v. 28-11-2013 lid AB
De heer R. Scherpenisse	TIWOS, Tilburgse Woonstg	15.683	m.i.v. 15-11-2012 lid AB
De heer drs. A.G.M. Streppel	WonenBreborg	14.477	m.i.v. 23-04-2009 lid AB tot 27-11-2013
De heer A. Jongstra	Woningstichting Barneveld	1.206	m.i.v. 28-11-2013 lid AB
Mevrouw drs. Y.M.E. Winkelhorst- Wensink RA	IJsseldal Wonen	15.683	m.i.v. 23-04-2009 lid AB
De heer W.N. Hazeu	Wonen Limburg	31.366	m.i.v. 19-04-2011 lid AB m.i.v. 01-06-2012 lid DB
De heer R. Haans	De Key tot 23-09-2013	11.461	m.i.v. 15-11-2012 lid AB

¹ Vakantietoeslag.

² Eindejaarsuitkering.

De heer R. Haans	Alliantie per 23-09-2013	4.222	m.i.v. 15-11-2012 lid AB
Mevrouw M.B.T. Molenaar	Woonstad Rotterdam	15.863	m.i.v. 17-11-2011 AB

Remuneratie

De leden van het algemeen en het dagelijks bestuur zijn (met uitzondering van de onafhankelijke voorzitter) allen directeur-bestuurders van woningcorporaties. De remuneratie die zij voor hun bestuurswerk ontvangen, wordt betaald aan de woningcorporatie waar zij in dienst zijn. Tussen de leden van het bestuur en Aedes is geen arbeidsovereenkomst gesloten. Aan leden van het algemeen bestuur is een vergoeding toegekend van één dagdeel per week en aan leden van het dagelijks bestuur van twee dagdelen per week. De vergoeding is vastgesteld op 301,60 per dagdeel. De vergoeding per dagdeel is bepaald door een terugrekening van het gemiddelde salaris van bestuurders in de branche in total cash. Naast deze vergoeding bestaat geen mogelijkheid tot declaratie van kosten.

Directiebeloning

In het kader van transparantie volgen hieronder de salarissen van de directie.

Naam	Jaarsalaris incl. VT ³ & EJU ⁴	Bonus	Pensioenpremie -/- eigen bijdrage	Onkosten- vergoeding
drs. J. Boeve	157.500	0	37.865	3.660

drs. J. Boeve

De heer Boeve beschikt over een leaseauto met een fiscale waarde van 51.750 euro.

³ Vakantietoeslag.

⁴ Eindejaarsuitkering.

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Het positieve exploitatieresultaat van 2013 bedraagt 1.002.000 euro. Het voorstel aan het congres is om hiervan 769.000 euro aan het vrij besteedbaar verenigingsvermogen toe te voegen. Het overige deel wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve, die daarmee de gehele waarde van Woonservices Holding BV omvat.

Gebeurtenissen na balansdatum

In de tijd tussen het einde van het verslagjaar en het opmaken van deze jaarrekening hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan waarvan melding zou moeten worden gemaakt.

Controleverklaring



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: Het Algemeen Bestuur van Aedes vereniging van woningcorporaties te Den Haag

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2013 van Aedes vereniging van woningcorporaties te Den Haag gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige exploitatie over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de vereniging is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 'Organisaties zonder winststreven'. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vereniging.



Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vereniging gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

OORDEEL BETREFFENDE DE JAARREKENING

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Aedes vereniging van woningcorporaties per 31 december 2013 en van het exploitatiesaldo over 2013 in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 'Organisaties zonder winststreven'.

Breda, 1 april 2014

MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.

W.g. Drs. P.A.J. Hopstaken RA

Bijlagen

Factsheets van met Aedes verbonden organisaties in 2013

Aedes heeft in het verleden een aantal initiatieven genomen of initiatieven van leden gesteund die bijdragen aan professionalisering van de woningcorporaties en de condities van hun bedrijfsvoering verbeteren. Hiervoor is een aantal rechtspersonen opgericht en onafhankelijk van Aedes gepositioneerd, maar bestuurlijk en/of financieel met haar verbonden. De ontwikkel- en aanloopkosten zijn meestal door Aedes voorgefinancierd in de vorm van leningen (al dan niet rentedragend of achtergesteld), soms zijn leningen omgezet in (certificaten van) aandelen. Bij aanvang was het uitgangspunt dat deze investering door de organisaties zelf moest worden terugverdiend. Voor het daadwerkelijk gebruik van de voorziening door leden betalen de leden zelf. De bijdragen van Aedes zijn ofwel gefinancierd uit het aan Aedes toekomend vermogen van de Stichting NWR, dan wel uit de algemene middelen.

Het algemeen bestuur heeft in 2010 besloten om de relatie met deze organisaties af te bouwen en zich te concentreren op kernactiviteiten van Aedes. In het jaarverslag wordt per rechtspersoon de ontwikkeling belicht die zich in het verslagjaar op dat punt heeft voorgedaan.

Kort samengevat zijn de belangrijkste feiten:

- Op 1 februari 2013 zijn, naast Marc Calon, Yolanda Winkelhorst en Ruud van den Boom als lid van de RvT van de STAK Woonservices benoemd. Zij volgden de heren Resink en Bobbe op.
- Op 28 november 2013 heeft het bestuur van de Woonservices Holding BV besloten een dividenduitkering te doen gebaseerd op de op dit moment aanwezige geschatte vrij uitkeerbare reserves, minus de kosten voor instandhouding voor de komende vijf jaar. Woonservices Holding BV keerde 3.969.500 euro uit aan Stichting Administratiekantoor Woonservices; Stichting Administratiekantoor Woonservices was gehouden om het door haar geïnde dividend onmiddellijk uit te betalen aan Aedes als enige certificaathouder.

Het bestuur heeft gelet op de concentratie op de kernactiviteiten en eventuele financiële risico's besloten in principe geen nieuwe rechtspersonen gelinkt aan Aedes meer op te richten.

Inkoopservice ledenvoordeel of leden-faciliterende initiatieven (zoals CBC benchmarking), worden alleen nog binnen de vereniging aangeboden of georganiseerd, waarbij Aedes participeert in de vorm van een startbijdrage en/of specifieke kennis, lobby en communicatie. Het moet bovendien passen in de strategische agenda die Aedes heeft vastgesteld. Nieuwe kansrijke initiatieven, die buiten de kernactiviteiten van Aedes vallen, zullen dus voortaan door marktpartijen of groepen leden zelf worden ontplooid.

Stichting Woonservices Holding BV/STAK Woonservices

Belang van en voor Aedes

Aedes is met leden in 2002 een inkoopcollectief gestart onder de naam WoonEnergie om energie te kunnen betrekken tegen lage prijzen en gunstige voorwaarden, met als doel de woonlasten voor huurders te verlagen. Om dit na de opstartfase verder professioneel en voldoende zelfstandig te organiseren is in 2009 de juridische structuur van WoonEnergie gewijzigd in Woonservices Holding BV met drie werkmaatschappijen. WoonEnergie Consumenten BV (WEC), WoonEnergie Project BV (WEP) voor de zakelijke markt. Buiten WEC en WEP is een Energiebespaarplatform opgericht en onder de naam Beter-Peter in een aparte BV ondergebracht. Het betreft een interactief programma om huurders van corporaties te helpen om zelf te besparen op energiekosten.

In het verlengde van het besluit van het bestuur om zich te concentreren op de kerntaken, zijn in 2011 zowel WoonEnergie Projecten BV als ook WoonEnergie Consumenten BV verkocht aan respectievelijk Falckestaete en Oxxio/Eneco.

De opbrengsten van de verkoop zijn in het jaarverslag verantwoord.

Naast de bedragen in cash zijn bij de verkoop earn out-regelingen overeengekomen. De afwikkeling daarvan belooft enkele jaren en is afhankelijk van de te realiseren omzet bij de kopers. Bij WEC bleek uiteindelijk geen earn out uit te keren in 2013, bij WEP bleek in 2013 ook geen earn out uit te keren. Mogelijk nog over 2014 en 2015.

BeterPeter BV is op 1 april 2012 verkocht aan Itener BV. Daarvoor is 50.000 euro aan cash ontvangen en is een earn out, uit te betalen in 2014, gerelateerd aan de omzet overeengekomen. Voor een gehonoreerde claim van Itener over een ingetrokken contract is van de verkoopprijs 24.000 euro teruggestort.

Oprichting

16 december 2002

Zolang uit de verkoopovereenkomsten verplichtingen voor de verkoper/Aedes voortvloeien en de periode van earn out en escrow loopt, blijft de holding bestaan.

Bestuur

Drs. J. Boeve

Raad van Toezicht STAK Woonservices

ir. M.A.E. Calon (voorzitter)

drs. L. Bobbe (tot 1 februari 2013)

ing. J.A.H. Resink RM (tot 1 februari 2013)

drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA (vanaf 1 februari 2013)

drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM (vanaf 1 februari 2013).

Woonservices Holding BV (WSH) en STAK Woonservices (STAK)

Zowel WSH als STAK verrichten feitelijk geen activiteiten meer. In 2013 is vrijwel het gehele vermogen van WSH overgeheveld naar Aedes. Daarna is verdere consolidatie, zoals in de jaarrekening 2012, niet meer nodig. Ook zijn dan de kosten tot een minimum beperkt.

Alle aandelen van WSH zijn in handen van STAK. De enige bestuurder van WSH is Jan Boeve. Het bestuur van WSH is verplicht om jaarlijks een jaarrekening op te (laten) stellen. De jaarrekening moet worden vastgesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders (AVA), die wordt gevormd door de STAK als enig aandeelhouder. Het is dus de STAK die (als AVA) de jaarrekening van WSH moet vaststellen.

De STAK wordt in de AVA formeel vertegenwoordigd door Jan Boeve als bestuurder van de STAK. Jan Boeve heeft hier dus een dubbelrol:

- a. als bestuurder van WSH moet hij de jaarrekening van WSH ter vaststelling voorleggen aan de STAK (als AVA van WSH);
- b. als vertegenwoordiger van de STAK stelt hij de jaarrekening van WSH vast.

Raad van Toezicht STAK Woonservices

De stichting Administratiekantoor Woonservices heeft een raad van toezicht van drie personen. Deze ziet toe op het functioneren van de bestuurder van de STAK en op de wijze waarop deze bestuurder als vertegenwoordiger van de STAK de aandeelhoudersrol in WSH uitoefent.

Jaarcyclus RvT STAK Woonservices

De RvT van de STAK vergadert in de praktijk een keer per jaar over de jaarstukken van STAK. Er wordt geen begroting gemaakt omdat de STAK feitelijk geen activiteiten verricht.

Relatie met Aedes

Aedes heeft in beginsel geen directe rol in de besluitvorming bij STAK en WSH. Hierop is wel een uitzondering: de STAK heeft ook een vergadering van certificaathouders, die slechts besluiten kan nemen over bepaalde onderwerpen (met name gericht op wijziging van de structuur, opheffing of uitgifte van aandelen). In dat rijtje onderwerpen is niet het vaststellen van de jaarrekening opgenomen. Dus op dat punt heeft de vergadering van certificaathouders – lees: Aedes – formeel geen bevoegdheid. Maar omwille van de 'objectiviteit/transparantie' wordt aan de vergadering van certificaathouders – dus aan het algemeen bestuur van Aedes – jaarlijks gevraagd om in te stemmen met het vaststellen van de jaarrekening van WSH.

Besluit tot dividenduitkering van Woonservices Holding BV

Het bestuur van de Woonservices Holding BV heeft besloten met instemming van de algemene vergadering van aandeelhouders van Woonservices Holding BV, aan Stichting Administratiekantoor Woonservices als enige aandeelhouder van Woonservices Holding BV nog in 2013 een dividenduitkering te doen ter grootte van 4.670.000 euro, zegge vier miljoen zeshonderdzeventigduizend euro, gebaseerd op de op dit moment aanwezige geschatte vrij uitkeerbare reserves, onder aftrek van de kosten voor instandhouding voor de komende vijf jaar. Overwegingen voor de dividenduitkering waren dat:

- Stichting Administratiekantoor Woonservices de enige aandeelhouder in Woonservices Holding BV is;
- Stichting Administratiekantoor Woonservices van alle aandelen in Woonservices Holding BV certificaten heeft uitgegeven, en dat Aedes vereniging van woningcorporaties de enige houder is van de desbetreffende certificaten;
- Door het aanzienlijk belang van de deelneming in 2012 consolidatie van de jaarrekening van Aedes vereniging van woningcorporaties en die van Woonservices Holding BV plaats heeft moeten vinden, hetgeen de helderheid van de financiële verslaglegging voor Aedes vereniging van woningcorporaties niet ten goede kwam;
- Door de dividenduitkering de deelneming in Woonservices Holding BV van onbeduidend belang wordt, waardoor consolidatie niet meer verplicht is;
- Er geen enkele activiteit meer plaatsvindt in Woonservices Holding BV, en deze alleen in stand blijft als vehikel voor eventuele inkomsten uit earn out in de toekomst en eventuele resterende fiscale claims;
- Het bestuur op dit moment geen kennis heeft van enige fiscale claim op Woonservices Holding BV en het risico op fiscale claims minimaal is, omdat deze bij de verkoop in 2011 en 2012 van alle de onderdelen van Woonservices Holding BV door een fiscaal adviseur gecheckt zijn;
- Woonservices Holding BV de onderhavige dividenduitkering doet onder de voorwaarde dat Aedes vereniging van woningcorporaties zich garant dient te stellen voor eventuele fiscale

claims die formeel nog kunnen plaatsvinden tot 30 juni 2018 en daarvoor voldoende vermogen beschikbaar zal houden;

- Stichting Administratiekantoor Woonservices gehouden is op grond van haar Administratievoorwaarden om het door haar geïnde dividend onmiddellijk uit te betalen aan Aedes vereniging van woningcorporaties als enige certificaathouder;
- Aedes vereniging van woningcorporaties zich, door medeondertekening van het besluit, garant heeft gesteld voor eventuele overschrijdingen van de in de meerjarenbegroting genoemde kosten van instandhouding;
- De algemene vergadering van aandeelhouders van Woonservices Holding BV, hierbij vertegenwoordigd door de raad van toezicht van Stichting Administratiekantoor Woonservices als enige aandeelhouder, heeft ingestemd met het onderhavige besluit.

Stichting Administratiekantoor aeDex

Belang van en voor Aedes

Aedes heeft in 2000 het initiatief genomen tot oprichting van de Stichting Corporatie Vastgoedindex, aeDex. Deze stichting was verantwoordelijk voor de aeDex/IPD Corporatie Vastgoedindex, de jaarlijkse prestatiemeting van de Nederlandse woningcorporaties. In 2009 is de onderneming verkocht aan IPD in Londen en zijn de certificaten van aandelen, die Aedes in de onderneming had, overgedragen. IPD heeft de koopsom gedeeltelijk betaald in contanten. Een ander gedeelte van de verkoopprijs heeft Aedes ontvangen in termijnen (earn out). Een gedeelte van de verkoopprijs dient als garantiebedrag (escrow) om voor de periode van drie jaar na de verkoop eventuele fiscale claims te kunnen voldoen die bij IPD binnenkomen over de periode van voor de verkoop. Tot op heden zijn geen claims ingediend.

De voorzitter van Aedes, Marc Calon, vormde samen met de heer mr. A.L.M. Vlak het bestuur van de Stichting Administratiekantoor aeDex. De stichting heeft als doel het toezien op de correcte afwikkeling van de verkooptransactie en de nog te verkrijgen earn out en escrow van IPD. Nu in het verslagjaar de laatste earn out is betaald is Vlak teruggetreden als bestuurder van de STAK

Bestuur STAK aeDex

ir. M.A.E. Calon (tot 1 februari 2013). Daarna drs. J. Boeve enig bestuurder.

Financiën

De 1.000.000 euro van de verkoopprijs is als garantiebedrag verschuldigd gebleven. Dit bedrag heeft voor 500.000 euro betrekking op de earn out-regeling, voor de overige 500.000 euro geldt dat dit is geplaatst op een zogenoemde escrow-rekening. De totale vordering zal jaarlijks worden beoordeeld, waarbij aanpassingen op basis van misschattingen worden verwerkt via het resultaat van Aedes.

Ontvangen in 2012 en verwachtingen resterende looptijd

Aan escrow resteert een bedrag van 150.000 euro tot 30 juni 2014.

Na de afwikkeling zal de stichting worden ontbonden.

Samenstelling commissies in 2013

1. Door het Congres ingestelde verenigingscommissies

Commissie van Beroep

- Dhr. ir. M.A. de Booij, De Leeuw van Putten, Spijkenisse
- Dhr. drs. H.M.P. de Ceuster, Stichting Woongoed Middelburg, Middelburg
- Mw. mr. J.P. Klijn, Wold & Waard Woonservice, Leek
- Dhr. mr. M. van der Hiel (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Kandidaatstellingscommissie

- Mw. M.F. van den Berg MRE, Stichting Eigen Haard, Amsterdam
- Mw. drs. M.C.M. Boeijen, Woningstichting Putten, Putten
- Dhr. ir. J.J.G.M. Klinkenberg, Stichting Bo-Ex '91, Utrecht
- Dhr. ing. M.C. Kempe, De Kernen, Beneden-Leeuwen (plv. lid)
- Mw. ir. G.N. Sweringa, Oost Flevoland Woondiensten, Dronten (plv.lid)
- Mw. drs. C.F. van Dreven, Haag Wonen, Den Haag (plv lid)
- Dhr. mr. M. van der Hiel (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

2. Door het bestuur ingestelde adviescommissies

Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties

- Dhr. R. Feenstra RA, Woonstad Rotterdam
- Dhr. mr. H.P. Kip, Mitros, Utrecht
- Mw. mr. S.E. Korthuis, Woonconcept, Meppel
- Dhr. ing. L.W. Greven, Rondon Wonen, Pijnacker
- Dhr. P.K. Hillenga MBA, Stichting De Huismeesters, Groningen
- Dhr. ir. J.J.G.M. Klinkenberg, Stichting Bo-Ex '91, Utrecht
- Dhr. drs. J. Boeve, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Mw. mr. C.M. Jongerius (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Bestuursadviescommissie Onderscheidingen Aedes

- Dhr. C.J. Kemps, Aert Swaens, Veldhoven
- Mw. M.E.T. van der Heijden, SBBS, Soest
- Dhr. mr. M. van der Hiel (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Bestuursadviescommissie Vermogen Stichting NWR

- Dhr. E.J.M. de Groot, Aert Swaens, Veldhoven
- Dhr. ir. B.L. van Zijll, Pré Wonen, Velsersbroek
- Dhr. mr. M. van der Hiel (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Remuneratiecommissie

- Mw. E.M. Dost-Bijl, Actium, Assen
- Dhr. W.N. Hazeu, Wonen Limburg, Roermond
- Dhr. A. Jongstra, WST Barneveld.
- Mw. drs. J.M.E.A. van den Berg (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Auditcommissie

- Dhr. ir. L.H. Keijts, Portaal Utrecht
- Mw. drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA, IJsseldal Wonen, Twello
- Dhr. drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM, Brabantse Waard, Zevenbergen
- Mw. ir. E.M. de Vries, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Dhr. drs. J. Boeve, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Dhr. mr. M. van der Hiel (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

(tijdelijke) Bestuursadviescommissie discussie betaalbaarheid

- Mw. S.K. Hoekstra (WoonFriesland)
- Dhr. A.J. de Boer (Lefier)
- Mw. C.P.A.M. Keulen (Woningvereniging Nederweert)
- Dhr. R.J. van Gurp (Casade)
- Dhr. ir. H.M.H. Windmüller (BrabantWonen)
- Dhr. drs. H.J.G. Vedder (Goed Wonen)
- Dhr. J. Salverda (Domijn)
- Dhr. drs. H.M.P. de Ceuster (Woongoed)
- Mw. H.J. van den Berk (Havensteder)
- Dhr. H. Bosch (Waterweg Wonen)
- Dhr. Ir. H.C.M. Al (Stek)
- Dhr. mr. ing A.M. Zopfi (Wassenaarsche Bouwstichting)
- Vanuit het algemeen bestuur: Dhr. A.S.M. Deutekom (voorzitter), Dhr. R. Scherpenisse, Dhr. drs. R. Haans

3. Door het bestuur ingestelde onafhankelijke commissies*Commissie AedesCode:*

- Dhr. drs. W.J. Deetman, Raad van State, Den Haag, voorzitter
- Dhr. dr. J.K. Helderma, Radboud Universiteit Nijmegen
- Mw. prof. mr. dr. D.W.J.M. Pessers, Vrije Universiteit en UvA, Amsterdam
- Mw. drs. G.T. Willemsma, zelfstandig adviseur/executive coach strategie en organisatie
- Mw. A. van Vliet-Kuiper, dijkgraaf bij het waterschap Velt en Vecht
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen (adviseur), Aedes vereniging van woningcorporaties
- Mw. mr. R. Kokke (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Ontwikkeling ledenaantal in 2013

Hieronder is het ledenaantal weergegeven.

Aantal leden per 1-1-2013	345
Aantal leden per 31-12-2013	337
Nieuwe leden	Aantal verhuureenheden
1. Wst. Leusden	2.677
2. Wst. Den Helder	11.197
3. Vestia	97.074
Opzeggingen	
1. Woningstichting Simpelveld	1.300
2. Groene Steen	144
3. De Marken	1.000
4. Bederawalda	95
5. Welwonen	2.700
6. SSH Utrecht	8.450
7. Stadlander	17.000
8. De Kempen	734
Door Aedes	
Stichting Behoud Ondersteuning	
Monumenten Goes	211

In 2013 bedroeg het aantal leden 345 (veelal woningcorporaties, daarnaast een aantal NWI's en Gemeentelijk Woningbedrijven).

Het aantal verhuureenheden bij leden bedroeg 2.481.629.

Het aantal verhuureenheden bij de corporaties bedroeg 2.611.589.

