



Aedes vereniging van woningcorporaties

jaarverslag 2017

Congres 19 april 2018

Aedes vereniging van woningcorporaties

Publicaties

Postbus 93121, 2509 AC Den Haag

088 233 37 00

publicaties@aedes.nl

Inhoud

Verslag van het bestuur over 2017	3
Verantwoording governance 2017	9
Algemene toelichting	11
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	12
Jaarrekening 2017	15
Exploitatierekening over 2017	17
Kasstroomoverzicht	19
Toelichting op de balans per 31 december 2017	20
Toelichting op de exploitatierekening over 2017	25
Bezoldiging bestuur en directie	40
Overige gegevens	42
Bijlagen	46
Factsheets van met Aedes verbonden organisaties in 2017	46
Samenstelling commissies in 2017	50
Ontwikkeling ledenaantal in 2017	52

Verslag van het bestuur over 2017

Met veel enthousiasme ben ik vanaf 1 januari 2017 gestart als nieuwe voorzitter van Aedes. Ik blik terug op een interessant jaar vol nieuwe kennismakingen en waarin we met elkaar stappen hebben gezet in de ontwikkeling van de sector. Zo hebben we in de vereniging onze Strategische Agenda voor de komende jaren nader uitgewerkt en vastgesteld in een Woonagenda en een Vernieuwingsagenda. Op die agenda's zoeken we nadrukkelijk de samenwerking; met elkaar als woningcorporaties en met veel verschillende partnerorganisaties. Het Regeerakkoord van het nieuwe kabinet biedt ons kansen. Veel punten uit onze Woonagenda komen daarin terug: onder andere meer regionale samenwerking, meer nieuwbouw en verduurzaming. En bovendien geen verdere verhoging van de verhuurderheffing.

Er was in 2017 echter ook slecht nieuws. Op 27 september 2017 werden wij opgeschrikt door het overlijden van ons bestuurslid Bert Keijts. De afgelopen zeven jaar was hij met zijn brede ervaring en wijsheid een drijvende kracht in ons bestuur.

Dit jaar kregen we veel media-aandacht met ons rapport over de stijging van de administratieve lasten in onze branche en daarbuiten. Om die administratieve lasten daadwerkelijk aan te pakken hebben we een bestuurlijk convenant gesloten met het ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw over het structureel beter op elkaar afstemmen van de informatievoorziening. Ons doel is dat woningcorporaties jaarlijks 10 procent minder aan gegevens hoeven aan te leveren.

In 2017 hebben we veel gedaan om corporaties in staat te stellen om behalve kortetermijndoelen ook langetermijndoelen op gebied van duurzaamheid te halen. De Aedes Woonagenda is daarbij leidraad met als doel CO₂-neutraal in 2050 en gemiddeld energielabel B in 2021. We hebben daarbij gewezen op een groeiend initiatief van woningcorporaties en de negatieve consequenties benadrukt van een verplichting tot minimaal label C of gemiddeld label B voor alle corporaties.

Op het onderwerp betaalbaarheid hebben we het afgelopen jaar veel aandacht gevraagd voor de bijdrage die woningcorporaties zouden willen leveren aan maatschappelijke opgaven, zoals die in de Aedes Woonagenda staan en wat corporaties daarvoor nodig hebben. Hierbij ging het bijvoorbeeld over de middelen voor onder meer verduurzaming, knelpunten in de Woningwet en andere wetgeving en een voldoende aanbod aan bouwgronden. Ook is het daarbij gegaan over de rol die corporaties in sommige gebieden kunnen spelen in het realiseren van voldoende aanbod van huurwoningen met een huurprijs (net) boven de liberalisatiegrens.

Ook hebben we op Europees niveau onze rol als vereniging versterkt, specifiek in het verband van Housing Europe. Dit kreeg een extra stimulans omdat voormalig Aedes-voorzitter Marc Calon tot medio 2017 voorzitter was van Housing Europe.

Vanaf 2017 legt Aedes meer dan voorheen de focus op het professionaliseren en ontwikkelen van de sector. Om huurders ook in de toekomst zo goed mogelijk te bedienen werken we samen met woningcorporaties en partners aan ontwikkeling, vernieuwing en innovatie in de Vernieuwingsagenda. Dit doen we in zes coalities op diverse thema's. In mei en juni zijn al deze coalities gestart in een eerste werkatelier waarbij leden en partners specifieke projecten binnen hun thema hebben uitgewerkt. Uit de coalities zijn ook al producten opgeleverd. Zo is er de Routekaart CO₂-neutraal 2050, deze is uitvoerig toegelicht en besproken in verschillende kennissessies in het hele land. De inkoopleidraad is ontwikkeld en is gepresenteerd tijdens een kennisbijeenkomst. Evenals de AVG Routeplanner voor woningcorporaties. De Aedes-Collegetour koppelde steeds wetenschap en praktijk aan elkaar: experts/hoogleraren en enthousiaste directeur-bestuurders van woningcorporaties vullen elkaar aan. Er waren excursies Wonen en Zorg en de CO₂-coaches staan klaar om collega-corporaties te helpen bij hun duurzaamheidsbeleid.

Het congres heeft in april 2017 besloten om een bedrag van 340.000 euro uit de algemene reserves van Aedes extra vrij te maken voor financiering van projecten in de Vernieuwingsagenda. Een aantal projecten heeft een grote relatie met projecten uit het reguliere jaarplan van Aedes, en zijn uit de reguliere begroting gefinancierd. In 2017 is in totaal een bedrag van 567.000 euro besteed aan de Vernieuwingsagenda.

Aedesbenchmark

Een andere belangrijke mijlpaal was de vierde Aedes-Benchmark die opnieuw verder is ontwikkeld en uitgebreid. Voor het tweede jaar op rij was er aan de benchmark een omvangrijk programma gekoppeld waarin woningcorporaties naar grootteklasse onderling hun prestaties kunnen vergelijken en van elkaar kunnen leren.

Werkgeverszaken

Begin 2017 zijn de leden in een bijeenkomst én digitaal geraadpleegd over de werkgeversinzet voor de CAO onderhandelingen 2017. Het Aedes bestuur heeft na een advies van de BAC de inzet vastgesteld: stappen zetten richting een marktconforme beloning in de branche en bevorderen van de wendbaarheid van medewerkers. De CAO-onderhandelingen zijn in maart 2017 gestart. In november 2017 heeft Aedes na zeven onderhandelingsrondes, een totaalpakket aangeboden aan de vakbonden. De vakbonden zijn (vooralsnog) niet ingegaan op het totaalpakket. Hopelijk wordt in 2018 een akkoord gesloten.

Ledenbinding

Het bestuur van Aedes bezoekt regionale netwerken, de voorzitter, directeur en MT-leden bezoeken wekelijks individuele leden van de vereniging.

Vooraf door fusies is in 2017 het aantal leden van Aedes gedaald van 299 tot 288. Daarnaast zijn twee corporaties in 2017 lid geworden van Aedes en hebben we ook in 2018 al nieuwe leden mogen verwelkomen. Aedes vertegenwoordigt 86 procent van de woningcorporaties die samen 95 procent van het aantal verhuureenheden in beheer hebben.

Financiën

Resultaat 2017

In 2017 is een klein verlies gerealiseerd van 28.000 euro. Voor 2017 was een negatief bedrijfsresultaat begroot van 570.000 euro.

Het resultaat bedroeg 7.472.000 euro positief. De sterke stijging van het resultaat is het gevolg van het éénmalige resultaat in het boekjaar door de uitkering van de Stichting NWR ad 7.500.000 euro, ten behoeve van de realisatie van de Vernieuwingsagenda. Er resteert circa nog eenderde van het vermogen van de Stichting NWR wat naar verwachting in 2018 wordt uitgekeerd aan Aedes.

Ten opzichte van vorig jaar zijn dit de belangrijkste ontwikkelingen:

- Afname van de 'bijdragen in media en evenementen'. Deze afname is circa 433.000 en is het gevolg van de digitalisering van het Aedes-magazine en de afname in de frequentie hiervan (minder advertentieopbrengsten en geen abonnementenverkoop/laten indalen in de contributie).
- Afname opbrengsten uit beleggingen. Deze baten kunnen jaarlijks flink fluctueren. In 2017 een resultaat van 400.000 euro op een belegd vermogen van ruim 15 miljoen euro. Dit is circa 2,6% rendement.
- Lichte toename van de lasten. Met name lasten inzake 'woningmarkt en rentmeesterschap', als gevolg van het saneringsplan WSG en ingestelde adviescommissie.
- Verder zijn in 2017 onder de personeelslasten enkele incidentele lasten verantwoord, zoals de lasten als gevolg van de herinrichting secretariaat, receptie en Bureau Bijeenkomsten en Evenementen.

Eind 2017 heeft de belastingdienst een boekenonderzoek aangekondigd op de 'loonheffing'. Aangezien ten tijde van de jaarrekeningcontrole de uitkomsten van het onderzoek nog niet bekend zijn en bij opmaak van de jaarrekening nog geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van eventuele naheffing, is er géén voorziening gevormd.

Weerstandsvermogen en vermogensontwikkeling

Belangrijk ikinstrument voor het bestuur is het weerstandsvermogen. Hieraan wordt de financiële stabiliteit van Aedes afgemeten. Aedes heeft een minimumvermogen (benodigd weerstandsvermogen) nodig om tegenvallers te kunnen opvangen. Het bestuur hanteert daarvoor een vaste formule van een jaar personeelslasten, een jaar huurlasten en 75 procent van de algemene kosten en verenigingskosten. Het aanwezige weerstandsvermogen is gelijk aan het verenigingsvermogen en wordt afgezet tegen het benodigde weerstandsvermogen. 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.

Vanaf 2016 wordt een wettelijke reserve aangehouden voor de ontwikkelde website Aedes.nl (en communities) en online Aedes-Magazine ter grootte van de boekwaarde daarvan.

Per ultimo 2017 is het aanwezige weerstandsvermogen 16,4 miljoen euro, met een benodigd weerstandsvermogen van 12 miljoen euro. Het beschikbare vermogen is ultimo 2017 dus 37 procent hoger dan het benodigde weerstandsvermogen. Dit ligt buiten de bandbreedte van 10 procent die het bestuur aanhoudt.

In 2018 is een incidentele contributiekorting aan de leden gegeven als gevolg van het hoge weerstandsvermogen. Hierdoor wordt het totale contributievolume in 2018 verlaagd met 1,6 miljoen euro (12 procent). Afhankelijk van de vermogensontwikkeling kan het bestuur overwegen in volgende jaren nogmaals een incidentele korting te geven.

Vermogensbeheer

Aedes heeft een beleggingsportefeuille waarvan het beheer wordt uitbesteed aan IBS vermogensbeheer. Gelet op de positie van het verenigingsvermogen als weerstandsvermogen wordt een defensief beleggingsbeleid gehanteerd. Aedes belegt in aandelen, obligaties en alternatieven. De laatste betreffen onroerend goed en grondstoffen en zijn gericht op het zo beperkt mogelijk houden van het risico van aandelen. We beleggen bij voorkeur duurzaam en in ieder geval niet in hedgefondsen of derivaten. De huidige vermogensbeheerder beheert het vermogen al 10 jaar. Volgens de inkoopprocedure van Aedes dient na deze termijn gekeken te worden of er van vermogensbeheerder dient te worden gewisseld. Aedes heeft daarom een selectietraject in 2018 opgestart.

Meerjarenperspectief

De meerjarenbegroting is aangepast op basis van het beschikbare vermogen en benodigde weerstandsvermogen en op basis van de in het najaar van 2017 goedgekeurde begroting en een aanpassing van de reële verwachtingen vanaf 2018.

De uitgangspunten voor de meerjarenbegroting zijn:

- De totale jaarbegroting van Aedes is tot en met 2021 15 miljoen euro.
- In 2018 is hiervan 3,9 miljoen euro beschikbaar voor projectgelden.
- Het vermogen verkregen uit de verkoop van WoonEnergie van 4,7 miljoen euro wordt per 2018 toegevoegd aan het beschikbaar vermogen, en zal meelopen in de reguliere planning- en controlcyclus.
- Vanuit Stichting NWR is een bedrag van 7,5 miljoen beschikbaar gesteld voor speciale projecten die ten goede komen aan de volkshuisvesting. Enkel projecten die onder de Vernieuwingsagenda vallen, komen hiervoor conform afspraak in aanmerking. Dit bedrag is in de meerjarenbegroting verwerkt als bestemmingsfonds.

- De Vernieuwingsagenda wordt in 2017 uit de algemene middelen bekostigd, vanaf 2018 uit de middelen van de Stichting NWR. In 2017 heeft het congres besloten om een bedrag van 340.000 euro uit de algemene reserves van Aedes vrij te maken voor financiering van de activiteiten in de Vernieuwingsagenda.
- Er is gerekend met een percentage voor kostenstijging van 1,25% voor 2018 tot en met 2024.
- De organisatie werkt stapsgewijs toe naar een nieuw niveau/verhouding van contributie in relatie tot kosten voor reguliere kosten per 2022.
- In de jaren 2017 tot en met 2020 is het contributieniveau bevroren. Er vindt dan geen ophoging plaats van de totale contributiesom met het MEV-percentage.
- In de jaren 2018 tot en met 2022 wordt een negatief resultaat op de begroting toegestaan, wat geleidelijk terugloopt naar een begrotingsevenwicht. Vanaf 2023 is een sluitende begroting te maken.

Meerjarenbegroting

20 maart 2018 (* 1.000 euro)

	Begroting Meerjarenramingen							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baten								
Contributie	12.650	12.909	12.953	12.930	12.930	12.930	13.286	13.651
Overige baten	1.701	1.931	1.270	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Contributie korting	-	-	-	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600
Bijzondere baten (bijdrage St. NWR 7,5)	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale opbrengsten	14.351	14.840	14.223	12.330	12.330	12.330	12.686	13.051

Lasten								
Aanpassing arbeidsvoorwaarden/efficiency	105	98	315	100	100	100	PM	PM
Personeelslasten	6.787	6.464	6.426	6.500	6.460	6.419	6.499	6.580
Huisvesting	754	773	694	690	699	707	716	725
Algemene bedrijfskosten	1.851	1.770	1.847	1.950	1.974	1.999	2.024	2.049
Staf verenigingszaken	1.057	1.107	750	875	886	897	908	920
Communicatie	559	686	885	1.015	902	799	809	819
Projecten strategische agenda	3.031	2.911	2.763	2.452	2.483	2.514	2.545	2.577
Vernieuwingsagenda			567	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Totale lasten	14.144	13.809	14.247	15.082	15.003	14.935	15.002	15.171

Resultaat								
BEDRIJFSRESULTAAT	207	1.031	-24	-2.752	-2.673	-2.605	-2.316	-2.120
Resultaat deelneming	4	4	4	-	-	-	-	-
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING	211	1.035	-28	-2.752	-2.673	-2.605	-2.316	-2.120
Bijzondere lasten/baten	-	-	7.500	-	-	-	-	-
Uitgaven tlv bestemmingsfonds	-	-	-	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
RESULTAAT	211	1.035	7.472	-1.252	-1.173	-1.105	-816	-620

Weerstandsvormogen								
Benodigd weerstandsvormogen	12.166	12.465	11.984	11.917	11.858	11.930	12.079	12.230
Wettelijke reserve	-	552	633	560	250	200	300	300
Beschikbaar vormogen	15.992	16.475	16.370	19.275	17.852	16.546	15.430	14.511
Vormogen uit verkoop WoonEnergie	4.725	4.721	4.717	*				
Bestemming vormogen St. NWR	-	-	7.500	6.000	4.500	3.000	1.500	-
Afwijking weerstandsvormogen	31%	32%	37%	62%	51%	39%	28%	19%
Bandbreedte ***	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

* Vanaf 2018 is het vormogen dat beschikbaar is gekomen uit de verkoop van WoonEnergie vrij beschikbaar.

** Stichting NWR heeft in 2017 liquide middelen beschikbaar gekomen uit de verkoop van aandelen in NCCW BV, uitgekeerd aan Aedes.

Een bedrag van 7,5 miljoen euro is bestemd voor de realisatie van de vernieuwingsagenda.

*** Het bestuur van Aedes hanteert de stelregel dat het vrij beschikbare vormogen zich binnen een bandbreedte van plus of min 10 procent ten opzichte van het weerstandsvormogen mag bewegen.

Ontwikkeling van de werkorganisatie

De structuur van de werkorganisatie Aedes is per 1 september 2016 gewijzigd en heeft sindsdien de volgende afdelingen: Belangenbehartiging, Sectorontwikkeling en professionalisering en de (ondersteunende) afdelingen Staf verenigingszaken, Communicatie en Bedrijfsvoering. In 2017 is de organisatieontwikkeling verder doorgezet door het efficiënter en effectiever inrichten van de afdeling Bedrijfsvoering en deze verder te professionaliseren. De totale formatie van de afdeling is met 3,55 fte afgenomen. Hiermee is formatie vrijgekomen voor het primaire proces van de werkorganisatie Aedes. Tevens is eind 2017 een start gemaakt met de aanpassing van het Aedes secretariaat en de organisatie van bijeenkomsten en evenementen. Dit zal begin 2018 geëffectueerd worden. De werkorganisatie bestond eind 2017 uit 62,00 fte (eind 2016 70,69 fte), gemiddeld genomen bestond de formatie uit circa 67 fte in 2017.

Van en voor elkaar in 2018

Onze ambities uit de Woonagenda en de evaluatie van de Woningwet vragen in 2018 veel inzet van de werkorganisatie. Er liggen belangrijke maatschappelijke vraagstukken als het gaat om duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en wonen-zorg. Daarop zullen we actief lobbyen, en op de belemmeringen die corporaties ervaren bij het vervullen van hun taken.

Op het vlak van sectorontwikkeling maken we de slag naar een innovatieve en lerende sector. Nog meer inzet op de Vernieuwingsagenda en op benchlearning. Met het netwerk dat in 2017 en daarvoor is opgebouwd benutten we kennis uit de sector en bij stakeholders voor een goede kruisbestuiving waardoor we als sector onze prestaties vergroten. Dit doen we door het organiseren van coalities.

In 2018 borduren we voort op de nieuwe manieren van ledenbetrokkenheid. De ontwikkelde methoden en vormen passen we nog beter en vaker toe. Leden worden niet alleen betrokken als co-producent en consument maar ook betrokken in voortrajecten en bij besprekingen over strategische agendapunten waar we als Aedes op moeten inzetten. Met elkaar veredelen we meer kennis, komen we tot betere besluiten en verbeteren we onze prestaties. Daar worden de huidige en toekomstige huurders beter van, de mensen waarvoor we het doen.

Den Haag, 27 maart 2018
namens het bestuur,

Marnix Norder
voorzitter

Verantwoording governance 2017

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

Structuur

Aedes heeft een algemeen bestuur van twaalf bestuurders, 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. Ook keurt het congres voorgenomen beleid van het bestuur (strategische agenda en begroting) goed. Het algemeen bestuur is als orgaan verantwoordelijk voor de toepassing van de principes van goed bestuur.

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 dagelijkse leiding van een corporatie hebben. Voor het bestuur is een vaste profielschets vastgesteld door het congres. Het congres benoemt uit de leden een kandidaatstellingscommissie, die aan de hand van de profielschets een team formeert. Bij een vacature doet de kandidaatstellingscommissie een voordracht passend in het profiel. Ook houdt de commissie rekening met de op te vullen vacature, zodat het bestuursteam in balans blijft. Aan de benoeming van een nieuw bestuurslid gaat een integriteitstoets vooraf.

Het algemeen bestuur heeft een rooster van aftreden opgesteld om de continuïteit van de bestuurlijke besluitvorming te waarborgen. Bij tussentijds aftreden en nieuwe benoemingen nemen de nieuwe bestuursleden in dat rooster van aftreden de plaats in van de afgetreden bestuursleden. In 2017 is Marnix Norder als nieuwe voorzitter van het bestuur aangetreden. Er waren in 2017 twee bestuursleden aftredend waarvoor nieuwe bestuursleden zijn benoemd, dit zijn Marijke Kool en Mohamed Acharki. De bestuursleden hebben bij hun aantreden een verklaring ondertekend waarin zij een aantal vragen beantwoorden over de handelwijze van de thuisorganisatie en hun persoonlijke integriteit.

Bestuurslid Arjen Jongstra is nog eenmaal herbenoemd voor een termijn van maximaal vier jaar.

De remuneratiecommissie

Aedes heeft een remuneratiecommissie. Dit is een permanente commissie uit het algemeen bestuur. Binnen vastgestelde kaders doet deze commissie voorstellen voor de bezoldiging van de bestuursleden en de directie. Jaarlijks publiceert de commissie een remuneratieverslag over het bezoldigings- en beoordelingsbeleid op Aedes.nl.

De remuneratiecommissie bereidt de (jaarlijkse) evaluatie van het bestuur voor. Deze evaluatie heeft op 6 november 2017 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige. Er is gesproken over de dynamiek in het algemeen bestuur, de voortgang op de strategische agenda, de relatie met achterban en de samenstelling van het bestuur.

Bezoldiging bestuur

De bestuursleden ontvangen allen een gelijke remuneratie voor hun inzet voor de vereniging. Voor de leden van het algemeen bestuur, de voorzitter uitgezonderd, wordt de vergoeding niet aan de persoon uitgekeerd, maar aan de woningcorporatie waar de bestuurder werkt. Dat is zo vastgelegd in het remuneratiekader.

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 contact met de werkorganisatie door jaarlijkse gesprekken met de ondernemingsraad en het managementteam.

Integriteitscode

In overeenstemming met de Governancecode is een Integriteitscode opgesteld voor Aedes. Daarin is vastgelegd dat Aedes staat voor openheid, respect en eerlijkheid.

Klokkenluidersregeling

In overeenstemming met de Governancecode is voor Aedes een klokkenluidersregeling opgesteld: een zorgvuldige procedure voor het melden van misstanden in de werkorganisatie.

Accountant

In beginsel gaan we voor meerdere jaren een relatie met een accountant aan en bepalen we na een aantal jaar of de tijd rijp is voor een andere accountant.

Het bestuur verstrekt jaarlijks de opdracht aan de accountant. Daarvoor tekenen de directeur en de voorzitter van de auditcommissie. Door de auditcommissie is bepaald op welke punten de interim-controle en de controle van de jaarrekening 2017 heeft plaatsgevonden.

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 dat 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 meerjarendoorkijk) en meerjarig strategisch plan

Het initiëren en formuleren van de visie van Aedes is een taak van het bestuur. De visie moet kunnen rekenen op draagvlak in de vereniging. Daarom staan de hoofdlijnen van beleid in de strategische agenda die we aan het congres ter goedkeuring voorleggen. 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 leden van Aedes stemden op 21 april 2016 in met de nieuwe langetermijnvisie Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners. De visie is ontwikkeld in een intensief traject door Aedes met haar leden en met stakeholders. De visie is gemaakt vanuit de gedeelde waarden dienstbaar, verantwoordelijk, wendbaar en goed rentmeesterschap. De corporatiesector maakt in de visie keuzes voor de komende jaren op tal van onderwerpen waaronder huurtoeslag, verhuurderheffing, matching, doelgroepen en duurzaamheid.

Algemene toelichting

Exploitatie 2017

In 2017 is een klein verlies gerealiseerd van 28.000 euro. Voor 2017 was een negatief bedrijfsresultaat begroot van 570.000 euro.

Het resultaat bedroeg 7.472.000 euro positief. De sterke stijging van het resultaat is het gevolg van het éénmalige resultaat in het boekjaar door de uitkering van de Stichting NWR ad 7.500.000 euro, ten behoeve van de realisatie van de Vernieuwingsagenda

Ten opzichte van vorig jaar zijn dit de belangrijkste ontwikkelingen:

- Afname van de 'bijdragen in media en evenementen'. Deze afname is circa 433.000 en is het gevolg van de digitalisering van het Aedes-magazine en de afname in de frequentie hiervan (minder advertentieopbrengsten en stopzetten abonnementenverkoop/laten indalen in de contributie)
- Afname opbrengsten uit beleggingen. Deze baten kunnen jaarlijks flink fluctueren. In 2017 een resultaat van 400.000 euro op een belegd vermogen van ruim 15 miljoen euro. Dit is circa 2,6% rendement.
- Lichte toename van de lasten. Met name lasten inzake 'woningmarkt en rentmeesterschap', als gevolg van het saneringsplan WSG en ingestelde adviescommissie.
- Verder zijn in 2017 onder de personeelslasten enkele incidentele lasten verantwoord, zoals de lasten als gevolg van de herinrichting secretariaat, receptie en Bureau Bijeenkomsten en Evenementen.

Het vermogen

Het vermogen ultimo 2017 bedraagt 29.220.000 euro en is 7.472.000 euro hoger dan ultimo 2016.

De stijging komt door:

- De uitkering van de St. NWR ten behoeve van de realisatie van de Vernieuwingsagenda, 7.500.000 euro
- Resultaat deelneming, 4.000 euro (negatief)
- Bedrijfsresultaat, 24.000 euro (negatief)

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 2017 nog met Aedes waren verbonden, zijn:

- Stichting Administratiekantoor Woonservices;
- Woonservices Holding BV;

In factsheets in dit jaarverslag gaan we 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 in Den Haag, bestaan voornamelijk uit het behartigen van de belangen van de leden, het organiseren van gemeenschappelijkheid in de bedrijfstak en het bieden van service aan leden en geassocieerden.

Algemene grondslagen voor opstelling van 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 vindt 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 2017. De deelneming in Woonservices Holding BV is van onbeduidend belang, waardoor consolidatie niet meer verplicht is.

Effecten

De onder effecten opgenomen obligaties en aandelen waarderen we tegen de actuele waarde, namelijk 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.

Voorzieningen

Voorziening jubileumverplichtingen

Er is een jubileumvoorziening gevormd voor personeelsleden die 25 jaar in dienst zijn.

De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkans en leeftijd.

De voorziening reorganisatie betreft de verwachte uitgaven personeel voor inrichting van de receptie, het secretariaat en Bureau Bijeenkomsten en Evenementen (BBE).

Pensioen

De pensioenregelingen van Aedes financieren we door afdrachten aan pensioenuitvoerders: verzekeringsmaatschappijen en bedrijfstakpensioenfondsen. We waarderen de pensioenverplichtingen 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.

Aanvullende verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenvoerder, leiden tot lasten voor Aedes en nemen we in de balans op in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde 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. Er zijn 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 2017

Balans per 31 december 2017 na voorstel resultaatbestemming

x € 1.000

ACTIVA	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Aedes.nl	359	411
Aedes-Magazine	128	141
Communities	<u>146</u>	<u>-</u>
	633	552
Materiële vaste activa		
Vaste bedrijfsmiddelen	993	1.142
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	46	50
Effecten	<u>15.372</u>	<u>14.910</u>
	15.418	14.960
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa		
Debiteuren	206	202
Overlopende activa	<u>296</u>	<u>430</u>
	502	632
Liquide middelen	<u>14.240</u>	<u>6.312</u>
Totaal	<u>31.786</u>	<u>23.598</u>

Balans per 31 december 2017 na voorstel resultaatbestemming

x € 1.000

PASIVA	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Eigen vermogen		
Verenigingsvermogen	16.370	16.475
Bestemmingsreserve	4.717	4.721
Bestemmingsfonds	7.500	-
Wettelijke reserve	<u>633</u>	<u>552</u>
	29.220	21.748
Voorzieningen	137	19
Kortlopende schulden		
Crediteuren	1.709	791
Sociale verzekeringen	161	190
Overlopende passiva	<u>559</u>	<u>850</u>
	<u>2.429</u>	<u>1.831</u>
Totaal	<u>31.786</u>	<u>23.598</u>

Exploitatierekening over 2017

(x 1.000 euro)	Lasten 2017	Begroot 2017	Lasten 2016
Kosten			
Werkorganisatie			
Personeel	6.426	6.500	6.464
Huisvesting	694	780	773
Algemeen	1.855	2.048	1.778
Dekking gelieerde organisaties	-8	-	-8
Arbeidsvoorwaarden / efficiency	315	400	98
	<u>9.282</u>	<u>9.728</u>	<u>9.105</u>
Projecten strategische agenda			
Bewoners en woningzoekenden	342	379	108
Energiezuinige en duurzame woningen	348	435	202
Professionaliteit en innovatie	1.575	1.340	1.261
Een wendbare vereniging	76	127	-
Regel- en lastendruk	100	125	256
Regionale verschillen	6	115	435
Woningmarkt en rentmeesterschap	416	296	61
Goed werkgeverschap	271	331	269
	<u>3.134</u>	<u>3.148</u>	<u>2.592</u>
Staf Verenigingszaken			
Bestuur en vereniging	750	888	1.107
	<u>750</u>	<u>888</u>	<u>1.107</u>
Communicatie			
Aedes media	520	466	419
Relatiebeheer en reputatiemanagement	132	84	107
Mediamonitoring en analyse	166	154	160
Evenementen	67	155	8
	<u>885</u>	<u>859</u>	<u>694</u>
Sectorontwikkeling & professionalisering			
Netwerken	196	-	307
	<u>196</u>	<u>-</u>	<u>307</u>
Financiële lasten	-	-	-
Bijzondere lasten	-	-	-
Resultaat deelneming	4	-	4
Resultaat	7.472	-569	1.031
Totaal	<u>21.723</u>	<u>14.054</u>	<u>14.840</u>

Exploitatierkening 2017

(x 1.000 euro)

	Baten 2017	Begroot 2017	Baten 2016
Opbrengsten			
Contributies	12.953	12.930	12.909
Activiteiten			
Bijdrage sectorontwikkeling en professionalisering			
Inkoopsamenwerking	65	90	48
Werkgeverschap	147	164	162
	<u>212</u>	<u>254</u>	<u>210</u>
Bijdragen in media en evenementen			
Aedes Magazine	108	100	518
Digitale media	181	90	155
Publicaties	40	70	51
Evenementen	-	50	38
	<u>329</u>	<u>310</u>	<u>762</u>
Opbrengsten uit beleggingen			
Beleggingen	240	200	256
Financiële baten	158	300	267
	<u>398</u>	<u>500</u>	<u>523</u>
Overige inkomsten			
Netwerken	256	60	278
Advertenties Permanente Educatie	12	-	79
Bijdrage NWR	7.500	-	-
	<u>7.768</u>	<u>60</u>	<u>357</u>
Overige baten	63	-	79
Bijzondere baten	-	-	-
Totaal	<u>21.723</u>	<u>14.054</u>	<u>14.840</u>

Bestemming van saldo van baten en lasten

x € 1.000

	<u>2017</u>
Bestemmingsreserve Woonservices Holding bv	€ -4
Bestemmingsfonds Vernieuwingsagenda	7.500
Algemene reserve	<u>-24</u>
	<u><u>7.472</u></u>

Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo exploitatie (exclusief resultaat deelneming WSH)	7.476	1.035
Afschrijvingen	557	525
Mutaties voorzieningen	118	-2
Mutaties vorderingen en overlopende activa	129	58
Mutaties kortlopende schulden (excl. schulden aan kredietinstellingen)	<u>597</u>	<u>130</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	8.877	1.746
	-----	-----
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings/desinvesterings in immateriële vaste activa	-351	-599
Mutaties in financiële vaste activa	-458	-593
Investerings/desinvesterings in materiële vaste activa	<u>-140</u>	<u>-34</u>
	-949	-1.225
	-----	-----
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
	-	-
	-----	-----
Netto Kasstroom	7.928	521
Mutatie Liquide Middelen		
Stand liquide middelen 1 januari	6.312	5.791
Stand liquide middelen 31 december	<u>14.240</u>	<u>6.312</u>
Toename liquide middelen	7.928	521
	=====	=====

Toelichting op de balans per 31 december 2017

ACTIVA

Immateriële activa

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	552	101
Investerings/desinvesteringen	350	598
	902	699
Afschrijvingen	269	-147
Boekwaarde einde boekjaar	633	552

De immateriële vaste activa betreft ontwikkeling van de website Aedes.nl, Aedes magazine en vernieuwing Aedes communities en worden afgeschreven in drie jaar.

Materiële vaste activa

	31 december 2017	31 december 2016
	€	€
- bouwkundige investeringen (afschrijving in 10 jaar)	910	998
- inventaris (afschrijving in 5 jaar)	13	31
- automatisering (afschrijving in 3 jaar)	70	113
	993	1.142

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

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar	1.142	1.488
Investerings/desinvesteringen	140	33
	1.282	1.521
Afschrijvingen	289	-379
Boekwaarde einde boekjaar	993	1.142

Deelnemingen

Dit betreft de deelneming Woonservices Holding BV

	2017
	€
Deelneming begin boekjaar	50
Resultaat Woonservices Holding BV 2017	-4
Stand per 31 december 2017	46

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Liquiditeiten	131	109
Effecten 31/12	<u>15.241</u>	<u>14.801</u>
Boekwaarde einde boekjaar	<u><u>15.372</u></u>	<u><u>14.910</u></u>

De specificatie van de effecten is als volgt.

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Waarde per 1/1	14.801	14.255
Aankopen	3.725	6.981
Verkopen	-3.444	-6.702
Gerealiseerd koersresultaat	22	-173
Ongerealiseerd koersresultaat	<u>137</u>	<u>440</u>
Waarde per 31/12	<u><u>15.241</u></u>	<u><u>14.801</u></u>

Het koersresultaat wordt weergegeven op pagina 37 onder financiële baten en lasten.

Debiteuren

Het debiteurensaldo van 206.000 euro bestaat voor 40.000 euro nog te ontvangen afrekening van de huurkrant, 104.000 nog te ontvangen advertentieopbrengsten, 34.000 nog te ontvangen subsidie voor het onderdeel astbestdagen, en 28.000 euro uit diverse kleine posten

Vorderingen en overlopende activa

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Nog te ontvangen rente deposito's	-	2
Voorschotten en waarborgsommen	4	4
Couponrente	104	111
Vooruitbetaalde kosten	119	98
Nog te ontvangen variabele marketingvergoeding	68	37
Nog te betalen personele lasten	-	11
Vooruitbetaalde facturen	<u>1</u>	<u>167</u>
	<u><u>296</u></u>	<u><u>430</u></u>

Liquide middelen

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Bank – kasdeposito's	<u>14.240</u>	<u>6.312</u>
	<u><u>14.240</u></u>	<u><u>6.312</u></u>

In de bankdeposito's zijn de ontvangen liquide middelen van Stichting NWR verwerkt, voor een bedrag van van 7.500.000 euro.

PASSIVA**Eigen vermogen**

(Bedragen in de kolommen x 1.000)

	Verenigings- vermogen	Wettelijke reserves	Bestemmings- reserve	Bestemmings- fonds	Totaal
	€	€	€	€	€
Balans per 1 januari 2017	16.475	552	4.721	-	21.748
Mutatie reserves	-81	81	-	-	-
Resultaat	-24	-	-4	7.500	7.472
Balans per 31 december 2017	16.370	633	4.717	7.500	29.220

Bestemmingsreserve

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 helemaal ter beschikking gekomen van Aedes. Het gaat hier om een bedrag van 4.717.000 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 2018 in te gaan zetten.

Bestemmingsfonds

De Stichting NWR heeft in 2017 een bedrag beschikbaar gesteld van 7,5 miljoen voor speciale projecten die ten goede komen aan de volkshuisvesting. Enkel projecten die onder de Vernieuwingsagenda vallen, komen hiervoor conform afspraak in aanmerking.

Wettelijke reserve

De wettelijke reserve immateriële vaste activa staat tegenover de geactiveerde investeringen in website aedes.nl, online Aedes-Magazine en de vernieuwing van Aedes-communities. De wettelijke reserve is toegenomen door de activering in 2017 van ontwikkelkosten Aedes-communities.

Het aanhouden van de wettelijke reserve vloeit voort uit Artikel 365 lid 2 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek om zekerheden in te bouwen voor de crediteuren. De wettelijke reserve bouwt af in lijn met de afschrijvingen van de immateriële vaste activa.

Voorzieningen

<i>Voorziening jubileumuitkering</i>	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	19	-
Bij: dotaties	-	19
Af: onttrekkingen	-3	-
Stand per 31 december	16	19

De voorziening jubileumuitkeringen is gebaseerd op een blijfkans voor 25 jaar jubileum. De voorziening is gewaardeerd tegen een contante waarde op basis van 3 procent disconteringsvoet.

*Voorziening inrichting receptie, secretariaat en Bureau**Bijeenkomsten en Evenementen (BBE)*

	2017	2016
	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand per 1 januari	-	-
Bij: dotaties	121	-
Af: onttrekkingen	<u>-</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u><u>121</u></u>	<u><u>-</u></u>

De voorziening reorganisatie betreft de verwachte uitgaven personeel voor inrichting van de receptie, het secretariaat en Bureau Bijeenkomsten en Evenementen (BBE).

Kortlopende schulden

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Loonheffing	108	128
Sociale lasten	47	57
Omzetbelasting	<u>6</u>	<u>5</u>
	<u><u>161</u></u>	<u><u>190</u></u>

Eind 2017 heeft de belastingdienst een boekenonderzoek aangekondigd op de 'loonheffing'. Aangezien ten tijde van de jaarrekeningcontrole de uitkomsten van het onderzoek nog niet bekend zijn en bij opmaak van de jaarrekening nog geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van eventuele naheffing, is er géén voorziening gevormd.

Overlopende passiva

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Fonds vakantiegeld en -dagen	317	332
Nog te betalen kosten	5	173
Nog te betalen inzake Corporaties voor Onderdak	-	16
Vooruit ontvangen bijdragen netwerken	192	235
Nog te betalen pensioenkosten	-	93
Nog te betalen lonen 2017	<u>44</u>	<u>-</u>
	<u><u>558</u></u>	<u><u>849</u></u>

Een bedrag van 192.000 euro is tot en met 2017 ontvangen aan bijdragen voor netwerkactiviteiten en nog niet besteed. Om de balanspositie in 2018 verder af te bouwen heeft Aedes besloten voor de netwerken in 2018 geen contributie te berekenen.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huur

De vereniging is een huurverplichting aangegaan tot 1 april 2024 voor het kantoorpand en een parkeergarage van Aedes in Den Haag. De normale jaarlijkse totale huursom bedraagt 376.425 euro exclusief servicekosten en inclusief BTW. Jaarlijks wordt de huursom geïndexeerd op basis van 'CPI alle huishoudens'.

Leaseverplichtingen

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

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
	€	€
Binnen 1 jaar	135	160
Binnen 1 tot 5 jaar	83	212
Na 5 jaar	-	-
	<u>218</u>	<u>372</u>

Bankfaciliteiten

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

Per 31 december 2017 liepen bankgaranties voor huur van kantoorpanden tot een bedrag van 143.816 euro.

Aedes-benchmark

Voor de ontwikkeling van de Aedes-benchmark bedraagt eind 2017 de betalingsverlichting 328.000 euro.

Verbouwing keuken

De verbouwing van de keuken bedraagt 90.000 euro.

Voorstel resultaatbestemming

Het positieve exploitatieresultaat van 2017 bedraagt 7.472.000 euro. Het voorstel aan het congres is om van dit resultaat 7.500.000 euro ten gunste van het bestemmingsfonds en 24.000 euro van het vrij besteedbare verenigingsvermogen te brengen. Het overige namelijk 4.000 wordt ten laste van de bestemmingsreserve gebracht, die daarmee de gehele waarde van Woonservices Holding BV omvat.

De wettelijke reserve die betrekking heeft op de geactiveerde ontwikkelingskosten van onderdelen van de website bedraagt 633.000 euro. Deze is gevormd vanuit het vrij besteedbaar verenigingsvermogen waardoor het vrij besteedbaar verenigingsvermogen in 2017 afneemt met 81.000 euro.

Toelichting op de exploitatierekening over 2017

Resultaat

In 2017 is een klein verlies gerealiseerd van 28.000 euro. Voor 2017 was een negatief bedrijfsresultaat begroot van 570.000 euro.

Het resultaat bedroeg 7.472.000 euro positief. De sterke stijging van het resultaat is het gevolg van het éénmalige resultaat in het boekjaar door de uitkering van de Stichting NWR ad 7.500.000 euro, ten behoeve van de realisatie van de Vernieuwingsagenda.

De opbouw van de genoemde resultaten lichten we hierna verder toe. De weergegeven resultaten geven de afwijkingen weer ten opzichte van de begroting.

(Bedragen in de kolommen x 1.000)		Resultaat	
		€	€
Werkorganisatie	Personeel	74	
	Huisvesting	86	
	Algemeen	193	
	Dekking gelieerde organisaties	8	
	Arbeidsvoorwaarden/efficiency	<u>85</u>	
			446
Activiteiten	Bewoners en woningzoekenden	37	
	Energiezuinige en duurzame woningen	87	
	Professionaliteit en innovatie	-260	
	Een wendbare vereniging	51	
	Regel- en lastendruk	25	
	Regionale verschillen	109	
	Woningmarkt en rentmeesterschap	-120	
	Goed werkgeverschap	<u>44</u>	
			-27
Staf Verenigingszaken	Bestuur en vereniging	138	
			138
Communicatie	Aedes media	15	
	Relatiebeheer en reputatiemanagement	-48	
	Mediamonitoring en analyse	-12	
	Evenementen	<u>38</u>	
			-7
Overige inkomsten	Netwerken	-	
	Advertenties Permanente Educatie	12	
	Bijdrage Stichting NWR	<u>7.500</u>	
			7.512
Overig resultaat	Contributies	23	
	Financiële baten en lasten	-142	
	Overige baten en lasten	63	
	Beleggingen	40	
	Resultaat deelneming	<u>-4</u>	
			-20
Operationeel bedrijfsresultaat			<u>8.042</u>
Begroot tekort			<u>-570</u>
Saldo exploitatie			<u><u>7.472</u></u>

Werkorganisatie

	Realisatie 2017	Begroot 2017	Realisatie 2016
	€		€
Bruto loonsom	4.305	4.594	4.569
Sociale lasten	605	684	671
Pensioen- en vroegpensioenpremies	700	750	737
Kosten van uitzend- en inleenkrachten	520	169	171
Overige personeelskosten	<u>295</u>	<u>303</u>	<u>316</u>
Totaal personeelskosten	6.425	6.500	6.464
 Huisvestingskosten	 694	 780	 773
Algemene bedrijfskosten	1.855	2.048	1.778
Arbeidsvoorwaarden/efficiency	315	400	98
Dekking gelieerde instellingen	<u>-8</u>	<u>-</u>	<u>-8</u>
	<u>9.281</u>	<u>9.728</u>	<u>9.105</u>
 FTE aan het eind van het jaar	 62,00	 70,29	 70,69

Personeelskosten

Eind 2017 is er sprake van een onderbezetting van 8,29 FTE. Ook gedurende het jaar was er regelmatig sprake van vacatures. Gemiddeld over het jaar was de onderbezetting 2,63 FTE.

Door verschillende langdurige ziektegevallen, vooral bij de ondersteunende groepen, was de onderbezetting verder opgelopen. Dit kon gedeeltelijk worden opgevangen door het inlenen van tijdelijke capaciteit, wat in de hoge kosten van uitzend- en inleenkrachten tot uitdrukking komt. Het inlenen betrof veelal medewerkers voor de genoemde ondersteunende functies.

Huisvestingskosten

De huurovereenkomst is per 1 april 2017 verlengd tot en met 31 maart 2024. Hiermee bedingen we een korting van circa 85.000 euro per jaar, waarvan 64.000 euro in 2017. Het resultaat op huisvestingskosten is 86.000 euro positief.

Algemene bedrijfskosten

Het resultaat op de algemene bedrijfskosten is 193.000 euro positief.

Dit bestaat vooral uit positieve resultaten van ict-kosten, kosten voor inhuur van advies en lagere leasekosten. De lagere ict-kosten zijn te verklaren door de supportcontracten voor de website Aedes.nl en de beheerkosten van OGD die lager uitvallen. Ook is in 2017 minder extern advies ingewonnen dan verwacht. Ten slotte zijn de leasekosten lager omdat er minder leaseauto's zijn geleased dan verwacht.

Arbeidsvoorwaarden / efficiency

In 2017 is een verkenning gedaan naar de werkzaamheden van secretaresses en receptionisten. De wens van het MT was om onduidelijkheden weg te nemen rondom de invulling en formatie van de functie van secretaresses. Deze verkenning heeft geleid tot een advies om met een opsplitsing in drie organisatie-onderdelen de ondersteuning van het primair proces anders te gaan inrichten. Deze opsplitsing leidt tot de volgende drie onderdelen:

- receptie
- secretariaat
- organisatiebureau: organisatie evenementen/bijeenkomsten

Activiteiten

Belangenbehartiging

In 2017 is de Woonagenda vastgesteld. In de Woonagenda laten we als corporaties zien welke ambities we hebben, waar de komende jaren de belangrijkste uitdagingen liggen en wat we gaan doen. Deze agenda dient als basis voor verdere gesprekken met politiek en andere stakeholders. We zetten hierbij in op vier punten:

1. Duurzamer wonen: renovatie en minder verspilling
2. Betaalbaar wonen: lagere huren en goedkopere woningen
3. Voldoende woningen: meer bouwen en gemengde wijken
4. Maatwerk-wonen: iedereen onder dak in harmonie met de buurt

Het nieuwe Regeerakkoord biedt kansen voor de corporatiesector. Veel van de Aedes-Woonagenda komt terug: meer regionale samenwerking, meer nieuwbouw en verduurzaming. Bovendien wordt de verhuurderheffing niet verder verhoogd. Aedes publiceerde een rapport over de stijging van de administratieve lasten, dat veel media-aandacht kreeg. Via onze lobby op de Veegwet hebben we een aantal lobbyresultaten behaald zoals het weer mogelijk maken om collegiale financiering toe te passen en is de dienstverlening aan derden verruimd.

Onze asbest-lobby is succesvol. In een brief aan de Kamer geeft het kabinet aan dat er een onderzoek komt naar innovatie en dat de overheid partijen als Aedes meer bij beleid wil betrekken. Ook kunnen corporaties voortaan subsidie aanvragen voor het saneren van asbestdaken en is de Inspectie SZW akkoord met de korte route die Aedes voorstelt om vensterbanken waar asbest in zit, onder risicoklasse 1 te scharen.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw), die sinds 1 juli 2017 de visitatie handhaaft, nam de dispensatieregeling voor verlengen of opschorten van de visitatietermijn van Aedes over.

Aedes heeft met het ministerie van BZK, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Aw een bestuurlijk convenant gesloten over het structureel verbeteren van de informatievoorziening, met het doel dat woningcorporaties jaarlijks 10 procent minder aan gegevens hoeven aan te leveren.

Woonagenda

Duurzaamheid

In 2017 hebben we veel gedaan om corporaties in staat te stellen om behalve kortetermijndoelen ook langetermijndoelen te halen. De Aedes Woonagenda is daarbij leidraad met als doel CO₂-neutraal in 2050 en gemiddeld energielabel B in 2021. We hebben daarbij gewezen op groeiende initiatieven van woningcorporaties op deze punten. En we hebben de daarvoor negatieve consequenties benadrukt van een verplichting tot minimaal label C of gemiddeld label B voor alle corporaties.

De politiek is bereid om de inspanningen van corporaties af te wachten, onder meer door de mogelijkheden die door ons zijn aangedragen en door ECN zijn getoetst. De minister heeft in een brief aan de Tweede Kamer aangekondigd dat aan de Energie-Index automatisch een energielabel A tot en met G wordt gekoppeld. De koppeling gaat in per 29 maart 2018. Hiermee volgt de minister het voorstel van Aedes. Ook is er in 2017 veelvuldig stilgestaan bij knellende wet- en regelgeving die verduurzaming van woningen (onnodig) in de weg staat. Dit gaat bijvoorbeeld over een omslag die wij willen van regelgeving gebaseerd op huurprijzen naar regelgeving op basis van woonlasten. Ook hebben we veel gedaan om een voor corporaties werkbaar regime voor warmte/koude-levering te behouden en saldering van zelf opgewekte stroom voor langere tijd te verzekeren.

Betaalbaar wonen en voldoende woningen

2017 was vooral het jaar van het nieuwe regeerakkoord en de aanloop daar naartoe. Vanzelfsprekend is er veel tijd en aandacht uitgegaan naar de belangenbehartiging rondom het regeerakkoord. Uiteindelijk is er een aantal zaken in het regeerakkoord terecht gekomen zoals over de administratieve lasten en de

vereenvoudiging van de markttoets. Daarnaast zijn onze inspanningen er ook op gericht geweest om wensen van een aantal politieke partijen te voorkomen, zoals een verhoging van de verhuurderheffing en het verplicht afstoten van een groot deel van het corporatiebezit. In het regeerakkoord is uiteindelijk de verhuurderheffing op zichzelf niet verhoogd, al leidt de systematiek van de heffing wel nog altijd tot een fors hogere afdracht als gevolg van de waardeestijging van woningen. Wél is er voor het eerst in het regeerakkoord een weliswaar kleine heffingsvermindering op de verhuurderheffing opgenomen die niet is bekostigd uit een verhoging van de heffing. Deze heffingsvermindering voor verduurzaming beschouwen we als een opening voor het gesprek in komende jaren.

Ook hebben we het afgelopen jaar aandacht gevraagd voor ontwikkelingen in de vennootschapsbelasting en de gevolgen voor corporaties. Ook met het oog op een Europese richtlijn ter voorkoming van belastingontduiking die zoals nu in het Regeerakkoord opgenomen vooral ook corporaties (ten onrechte) zal raken. Het afgelopen jaar hebben we veel aandacht gevraagd voor de bijdrage die woningcorporaties zouden willen leveren aan maatschappelijke opgaven zoals die in de Aedes Woonagenda staan en wat zij daarvoor nodig hebben. Hierbij ging het bijvoorbeeld over de middelen voor onder meer verduurzaming, knelpunten in de Woningwet en andere wetgeving en een voldoende aanbod aan bouwgronden. Ook is het daarbij gegaan over de rol die corporaties in sommige gebieden kunnen spelen in het realiseren van voldoende aanbod van huurwoningen met een huurprijs (net) boven de liberalisatiegrens.

Maatwerk wonen

In 2017 is de behoefte verkend aan een landelijke monitor van de verdeling van vrijkomende sociale huurwoningen. Woningzoekenden geeft dit inzicht in wachttijden in de eigen regio en waar die wachttijden korter zijn. Overheden en huurdersorganisaties biedt het meer mogelijkheden om de impact van beleidsmaatregelen te signaleren en te meten. Woningcorporaties zelf hebben ook baat bij eenduidige cijfers over de woonruimteverdeling om beter te kunnen anticiperen op knelpunten en om standpunten te kunnen onderbouwen richting politici. Op basis van deze verkenning ontwikkelen we in 2018 in enkele regio's een eerste versie van deze monitor.

We hebben een online enquête gedaan over passend toewijzen en de resultaten in een corporatiemonitor verwerkt. Daarnaast hebben we onderzoeksopdracht gegeven naar de effecten van invoering van een dubbele passendheidstoets.

In 2017 het begrip 'passend wonen' nader verkend. Met een Aedes-debat en gesprekken met corporaties hebben we onze lobbyagenda bepaald om tot een ruimer instrumentarium voor corporaties te komen; zoals onder meer flexibele contractvormen, tijdelijke huurkorting. Ook hebben we daarmee onze vernieuwingsagenda voor onder andere passend bouwen bepaald.

De Lokale Monitor Wonen is verder ontwikkeld door ook de particuliere huur toe te voegen. De monitor is 15 juni gepubliceerd. Daarnaast hebben we de Transparantietool geactualiseerd en aangepast aan de scheiding DAEB/niet-DAEB.

Het actieplan Weer Thuis! is opgesteld om mensen weer sneller zo zelfstandig mogelijk te laten wonen na Maatschappelijke Opvang (MO) of Beschermd Wonen (BW). We beogen hiermee bestuurlijk draagvlak in zes tot acht regio's. We hebben samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een externe projectleider aangesteld voor Weer Thuis!..

Ook zijn we het Actieplan Verwarde Personen gestart. Het bevat concrete adviezen en hulpmiddelen voor corporaties. Een online enquête is uitgezet voor analyse ter ondersteuning van onze lobby.

Financieel stelsel

Het blijft mogelijk een onderhoudsvoorziening te creëren. Daarnaast hebben we veel aandacht besteed aan de verhuurderheffing. Het verder oplopen van de heffing is beteugeld en het is gelukt om heffingsverminderingen voor woningcorporaties te regelen.

Om de gevolgen van de uitvoeringsregelingen van de Woningwet, de administratieve lasten en inhoudelijke nalevingskosten voor corporaties in kaart te brengen is een onderzoek uitgevoerd. Het rapport is erkend door de stakeholders door een gemengde klankbordgroep te formeren van zowel corporatiebestuurders als stakeholders (BZK, Aw, WSW). Dit rapport heeft als input gediend om te lobbyen richting minister, Tweede kamer (zijn kamervragen gesteld), Aw en WSW en dient tevens als lobbyinzet bij de evaluatie van de Woningwet.

Sectorontwikkeling en professionalisering

Vernieuwingsagenda

Najaar 2016 hebben we de belangrijkste maatschappelijke opgaven in beeld gebracht in allerlei gesprekken en bijeenkomsten met corporaties en mogelijke samenwerkingspartners. Daar zijn zes thema's uitgekomen: verduurzamen, betaalbaar bouwen en wonen, leefbare wijken en buurten, wonen en zorg, digitalisering en informatievoorziening, bedrijfsvoering en veranderkracht.

Begin 2017 zijn deze thema's vertaald in ambities en activiteiten en gebundeld in het programma van de Vernieuwingsagenda. Het ledencongres heeft op 20 april met 98 procent akkoord gegeven op dit programma. Vanaf mei zijn corporatiemedewerkers in werkateliers begonnen aan een concrete uitwerking van de zes maatschappelijke opgaven. Inmiddels zijn 100 corporaties, ruim 240 corporatiemedewerkers, en 15 partnerorganisaties betrokken bij het bedenken en uitvoeren van ideeën. En we hebben in het najaar al de eerste resultaten mogen vieren: AVG routeplanner, 9 bijeenkomsten in de collegetour waar theorie en praktijk met elkaar zijn verbonden, Routekaart CO2-neutraal, Convenant verbeteren informatievoorziening, kennisbijeenkomsten over privacy, Leidraad inkoop, eerste lichting CO2-coaches, excursies wonen en zorg (kijkje in de keuken), cursus gebiedsbeheer.

Kenniscentrum en Benchmarking

De Aedes-benchmark is in 2017 naar tevredenheid verlopen. Het conceptuele analysemodel is verder ontwikkeld tot een model dat een beeld geeft van het presteren van corporaties gebaseerd op het beleidsplan van een gemiddelde corporatie. Op basis daarvan is besloten om voor alle prestatievelen letters (ABC's) toe te kennen. De deelname van corporaties blijft hoog: de deelnemende corporaties vertegenwoordigen 98 procent van alle corporatiewoningen. Daarnaast hebben ongeveer 600 corporatiemedewerkers deelgenomen aan het benchlearningprogramma. Ook is het Aedes-benchmarkcentrum uitgebreid (onder andere met een factsheet per corporatie). Dit alles heeft ertoe bijgedragen dat de inhoudelijke prestaties van corporaties zijn verbeterd. De Aedes-benchmark maakt dit inzichtelijk en de resultaten zijn gebruikt voor de belangenbehartiging. Ten slotte is de benchmark gerealiseerd binnen de begroting.

Opdrachtgeverschap

In 2017 is er weer hard gewerkt om professioneel opdrachtgeverschap verder op de kaart te zetten in de corporatiesector. Zowel op strategisch, tactisch als op operationeel niveau zijn er activiteiten georganiseerd. Hieronder de highlights van het programma:

Samen met het VTW is op strategisch niveau voor commissarissen en bestuurders een kennisdocument over opdrachtgeverschap en intern toezicht geschreven. Voor inkoopmedewerkers is een model inkoopbeleid document ontwikkeld waarmee corporaties hun inkoopbeleid verder kunnen professionaliseren.

Voor de operationele inkoop zijn er verschillende vraagspecificaties en model contracten ontwikkeld samen met corporaties en partnerorganisaties.

Om al deze kennis over te dragen zijn er talloze kennisbijeenkomst georganiseerd over inkoop en opdrachtgeverschap, waaronder de collegetour Opdrachtgeverschap.

Naast bovengenoemde thema's is er ook een stap gezet op het gebied van vastgoedinformatie en opdrachtgeverschap. Een werkgroep van corporaties heeft onder begeleiding van Aedes een informatie

levering specificatie voor BIM ontwikkeld. Een tool die de relatie opdrachtgever/opdrachtnemer bij het gebruik van vastgoedinformatie moet optimaliseren.

Inkoopsamenwerking

Inkoopsamenwerking

Een van de doelstellingen uit de vernieuwingsagenda is inkoopsamenwerking op het gebied van nieuwbouw, zonnepanelen en renovatie. In oktober verkenden wij met 30 bestuurders van woningcorporaties en vertegenwoordigers van de bouw de mogelijkheden voor deze samenwerking. De eerste behoefte ligt bij het (nog) beter organiseren van kennis.

Om het inkoopproces beter te duiden is er een 'praatplaat inkoop' ontwikkeld.

Op één A-4 staan alle inkoop fasen beschreven, wie er bij een corporatie verantwoordelijk is voor de uitvoering van deze stappen en welke instrumenten Aedes beschikbaar heeft ter ondersteuning.

Corporaties kunnen met deze plaat aan de slag om hun eigen inkoopproces te ontwikkelen.

Het inkoopnetwerk (60 leden) kwam dit jaar drie keer bij elkaar. Met hen hebben we workshops gevolgd en kennis gedeeld over ketensamenwerking, contracteren in de keten, risicomanagement vanuit inkoopperspectief, boardroomalignment (verbinden van bestuur met de organisatie), het strategische businessplan (OGSM), de innovatieve inkoopmethodiek BVP. Positief is dat zich, behalve inkoopprofessionals, ook contractmanagers bij dit netwerk aanmelden.

In het verleden zijn we gestart met ledenvoordeel voor verzekeringen, wagenpark, opleidingen, kantoorartikelen, etc. We hebben besloten dat we in 2018 geen nieuwe mantelovereenkomsten afsluiten en alleen het bestaande pakket aanbieden. In 2018 maken we een definitieve keuze over het wel of niet voortzetten van (onderdelen van het) ledenvoordeelpakket.

Het convenant met WoonEnergie loopt af op 31 december 2018. De afspraken die voor het laatste jaar zijn gemaakt gaan voornamelijk over de betaalbaarheid van energiekosten voor bewoners en stoppen van de samenwerking eind 2018.

Samen met Woonbron organiseerden we een kennissessie over beeldkwaliteit (beheerkracht). Beeldkwaliteit biedt een eenduidig kader voor de corporatie, beheerder, bewoner en aannemer om te praten over de huidige en gewenste kwaliteit van een gebouw. Het heeft raakvlakken met meerdere thema's uit de vernieuwingsagenda (betaalbaar wonen, zorg en leefbaarheid, digitalisering, optimaliseren bedrijfsprocessen) maar ook een directe relatie met inkoop en contractmanagement.

NEVI en NIC organiseerde namens Aedes een aantal opleidingen professioneel opdrachtgeverschap en inkoop.

Met de afdeling communicatie is er een nieuwe webpagina voor inkoop, inkoopsamenwerking, aanbesteden en contractmanagement gemaakt. De indeling heeft een logische volgorde zodat leden inkoopinformatie op Aedes.nl beter kunnen vinden.

Samen met onze partner Aon hebben we een kennissessie over het inkopen van verzekeringen georganiseerd. Ook het dossier risicomanagement valt onder de verantwoordelijkheid van Inkoop. Met partner Naris maken we nieuwe afspraken voor de samenwerking in 2018.

Werkgeverszaken

CAO-onderhandelingen 2017

Begin 2017 zijn corporatiebestuurders in een bijeenkomst én digitaal geraadpleegd over de werkgeversinzet voor de CAO-onderhandelingen 2017. De BAC heeft hierna een advies over de inzet aan het Aedes-bestuur uitgebracht. Vervolgens heeft het Aedes-bestuur de inzet vastgesteld: stappen zetten

richting een marktconforme beloning in de branche en bevorderen van de wendbaarheid van medewerkers. De CAO-onderhandelingen zijn in maart 2017 gestart. In november 2017 heeft Aedes na zeven onderhandelingsrondes, een totaalpakket aangeboden aan de vakbonden. De vakbonden zijn (vooralsnog) niet ingegaan op het totaalpakket. De ontstane situatie is met de BAC en het Aedes-bestuur besproken.

Begeleidingscommissie mobiliteit

Als uitvloeisel van een eerdere CAO-afspraken hebben CAO-partijen een begeleidingscommissie mobiliteit ingesteld die de mobiliteit van corporatiemedewerkers moet bevorderen. Deze commissie is in 2017 met twee pijlers uit zijn plan van aanpak aan de slag gegaan. Ten eerste het bevorderen van Strategische Personeelsplannen (SPP). Er zijn trainingen ontwikkeld en georganiseerd voor corporatiemedewerkers die verantwoordelijk zijn voor dit proces bij hun corporatie. In 2017 hebben circa 90 corporatiemedewerkers hieraan deelgenomen. In 2018 worden extra trainingen aangeboden. Ten tweede het ontwikkelen van een instrument voor alle corporatiemedewerkers, waarmee ze hun eigen arbeidsmarktwaarde kunnen bepalen. Dit instrument is nagenoeg klaar en zal begin 2018 aan de branche aangeboden worden.

P&O-kengetallen

In 2017 is een aanbieder geselecteerd die P&O-kengetallen in onze branche gaat verzamelen en analyseren. De indicatoren en de manier waarop de gegevens bij corporaties worden opgevraagd zijn in samenspraak met een aantal corporaties vastgesteld. Begin 2018 worden de gegevens opgevraagd. Hierna zullen benchlearningsbijeenkomsten georganiseerd worden, zodat corporaties van elkaar kunnen leren.

Verwarde personen

In 2017 heeft Aedes een medewerkersenquête uitgezet waaruit blijkt dat corporatiemedewerkers behoefte hebben aan ondersteuning op het gebied van de aanpak van verward gedrag door huurders. Aedes heeft een landelijk actieplan opgesteld gericht op de aanpak van verward gedrag bij huurders. Dit actieplan bevat onder andere trainingen hoe om te gaan met verwarde personen. Aedes heeft voor de uitvoering van dit plan een aanbieder geselecteerd. In 2018 wordt het actieplan uitgevoerd.

P&O Netwerk

Het P&O Netwerk heeft in 2017 twee netwerkbijeenkomsten georganiseerd (thema's 'Medewerkers in bewegingen krijgen' en 'De corporatie van de toekomst'). In 2017 is er ook een training 'Loopbaancoaching voor HR-professionals' ontwikkeld. Deze zal in 2018 worden aangeboden. Verder zijn leden van het P&O Netwerk nauw betrokken geweest bij de modernisering van de communities van Aedes, waaronder de P&O Community. Deze zijn begin 2018 live gegaan.

Commissie CAO-zaken en Commissie Gelijktelling Werkgevers

De Commissie CAO-zaken is in 2017 vijf maal bijeen geweest (viermaal voor een functiewaarderingsgeschil en eenmaal voor een interpretatiegeschil). De Commissie Gelijktelling Werkgevers heeft in 2017 acht gelijkstellingsverzoeken schriftelijk afgehandeld.

Verenigingszaken

Bestuur en commissies

Het beschikbare budget voor bestuursvergoedingen is helemaal besteed zoals begroot. Deze vergoedingen worden niet uitgekeerd aan de bestuursleden maar aan de corporaties waar zij bestuurder zijn.

De twee tweedaagse bestuursbijeenkomsten bleven ruim binnen het begrote budget. Buiten de tweedaagse zijn er in het verslagjaar geen themabijeenkomsten of excursies voor het bestuur georganiseerd. Dit budget is dus niet besteed.

De kosten voor het secretariaat van de Commissie GovernanceCode zijn lager begroot omdat de commissie sinds 1 januari 2017 voor zowel Aedes als VTW functioneert. Hierdoor delen we de kosten.

Congres

De kosten voor de twee ledencongressen waren lager dan de begroting. Omdat in de middagen van de twee congressen de kick-off van de Vernieuwingsagenda (voorjaar) en de Corporatiedag (najaar) plaatsvonden konden er kosten gedeeld worden..

Langetermijnvisie en strategische agenda

In 2015 zijn we gestart met een traject om te komen tot een nieuwe langetermijnvisie voor de vereniging Aedes. De visie is ontwikkeld in een intensief traject door Aedes met haar leden en met stakeholders. De visie is gemaakt vanuit de gedeelde waarden dienstbaar, verantwoordelijk, wendbaar en goed rentmeesterschap. De corporatiesector maakt in de visie keuzes voor de komende jaren op tal van onderwerpen waaronder huurtoeslag, verhuurdersheffing, matching, doelgroepen en duurzaamheid. Op het verenigingscongres van 21 april 2016 stemden de leden van Aedes met overgrote meerderheid in met deze gezamenlijk ontwikkelde visie.

Om de ambities van de vereniging uit de visie om te zetten naar de praktijk werkt Aedes met een strategische agenda. Deze agenda bevat de thema's waarop Aedes zich de komende jaren met prioriteit op richt. De thema's worden uitgewerkt in concrete actieplannen door de werkorganisatie, die de basis vormen voor de Aedes-begroting. Medio 2016 is de strategische agenda 2017-2019 op acht thema's vormgegeven.

De belangrijkste ambities voor corporaties hebben we vastgelegd in de Woonagenda, zoals hierboven beschreven. De leden stemden op het ledencongres 20 april 2017 in met dit voorstel.

Daarnaast op 20 april 2017 de Vernieuwingsagenda vastgesteld. Door te profiteren van de kennis die er al is en door optimaal met elkaar samen te werken krijgen we als corporaties meer voor elkaar.

Governance

Hieronder vallen het traject *Cultuur en gedrag* en de ontwikkeling van de systematiek voor Permanente Educatie. In het traject *Cultuur en gedrag* willen we leden stimuleren hier bewust mee aan de slag te gaan, zowel in de vereniging als in elke corporatie afzonderlijk. Er is externe ondersteuning ingehuurd voor de ontwikkeling en begeleiding van dit traject. Sinds 2015 is een aantal groepen van leden (bestaande uit ieder 7-8 personen) begonnen met intervisie en te praten over cultuur en gedrag en persoonlijke dilemma's. In 2017 zijn nog twee groepen gestart en zijn de andere groepen aan een tweede en derde cyclus begonnen. Op 16 januari heeft Aedes voor haar leden een symposium georganiseerd over leiderschap met externe sprekers als Jan Peter Balkenende en Jaap Winter. Onderwerp was 'Welk leiderschap hebben we nodig, in een omgeving met zoveel regels?'. Ongeveer 40 leden namen deel aan het debat. In 2015 is in samenwerking met de RUG een promotieonderzoek naar cultuur en leiderschap gestart. Vanwege een koerswijziging in het onderzoek is in 2016 voor een andere aanpak gekozen waardoor de resultaten pas begin 2018 gepubliceerd worden.

Met een aantal deelnemers uit het Netwerk Bestuurssecretarissen zijn enkele handreikingen en voorbeeldreglementen voor bestuur en (intern) toezicht ontwikkeld die aansluiten bij wijzigingen in de Woningwet.

Op gebied van integriteit participeren we nog steeds in het Integriteit Overleg Vastgoedmarkt met andere brancheverenigingen die actief zijn in de vastgoedsector.

Lidmaatschapseisen

Aedes heeft in 2016 de Commissie AedesCode omgevormd tot de Commissie Governancecode. Deze Commissie is sinds 1 januari 2017 van zowel Aedes als de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zodat we in de sector één commissie hebben die de naleving van de Governancecode kan toetsen. De kosten voor omvorming, bestaande uit juridische advieskosten, zijn gedeeld met de VTW.

In 2015 zijn we gestart met het stelsel van verplichte Permanente Educatie. Dit draagt bij aan de algehele en structurele kennisontwikkeling van bestuurders van corporaties. Het congres heeft in november 2014 ingestemd met de voorgestelde aanpak waarbij tevens is afgesproken om het stelsel na 3 jaar te evalueren.

Dit is in 2017 gebeurd door een begeleidingscommissie met daarin drie bestuurders van leden; Marie-Thérèse Dubbeldam, (Laurentius Breda), Hans Vedder (Goed Wonen Gemert) en Wim Moggré, (Woningbouwstichting Cothen). De commissie concludeerde dat het huidige stelsel van PE in de branche zeer breed wordt gedragen. Er werden op het congres een aantal wijzigingen voorgesteld waarmee het congres instemde.

In 2017 is PE verder ontwikkeld en is gewerkt aan een portal, het samenstellen van een overzicht van aanbieders van opleidingen en registratie van punten voor leden.

Aedes heeft besloten om de visitatieverplichting per 1 juli 2017 niet meer te handhaven. Omdat het nu wettelijk verplicht is, is het een taak van de Autoriteit woningcorporaties geworden.

Lidmaatschap andere organisaties

Aedes is onder andere lid van MKB-Nederland en De Nederlandse Associatie.

Communicatie

Communicatiestrategie

Dit jaar werden de Woonagenda (maatschappelijke opgaven en ambities woningcorporaties) en de Vernieuwingsagenda (vernieuwing en professionalisering corporaties) vastgesteld als concretisering van de Strategische Agenda en de Meerjarenvisie van Aedes. De thema's van de agenda's zijn de leidraad voor de communicatiestrategie.

Aan de basis van de communicatie van Aedes ligt altijd de maatschappelijke opgave ten grondslag waaraan corporaties een bijdrage leveren. Uitgangspunt is de dienstbaarheid van corporaties aan maatschappelijke opgaven, huurders en woningzoekenden. Dat maken we zichtbaar aan de hand van concrete activiteiten en resultaten. Aedes en corporaties zoeken naar mogelijkheden en ruimte om hun toegevoegde waarde op het gebied van wonen te vergroten en zijn uitnodigend naar partijen om samen aan die maatschappelijke opgaven te werken. Uit reacties van stakeholders blijkt dat de hernieuwde focus op het werk van corporaties in plaats van op het systeem en de regels herkend en gewaardeerd wordt.

In de externe communicatie staan vooral de onderwerpen van de Woonagenda centraal. Bij de lancering van de agenda is campagnegevoel te werk gegaan. Er zijn advertenties en filmpjes gemaakt, er is een debat georganiseerd en er zijn opinies in kranten gepubliceerd. Aedes laat stelselmatig de voortgang op de issues van de Woonagenda zien en ontwikkelt stap-voor-stap een steeds proactievere aanpak.

Aedes is initiator van de Vernieuwingsagenda, als platform om partijen en kennis met elkaar te verbinden. Focus van het programma ligt op kennisdeling, gezamenlijke verdere ontwikkeling van werkende concepten en het stimuleren van lokale en landelijke samenwerking. Ook de communicatie geven we vorm samen met communicatiecollega's van corporaties en deelnemende organisaties. We krijgen zo veel meer kanalen tot onze beschikking. Doel van de communicatie is deelnemers bevestigen in hun betrokkenheid en nieuwe mensen interesseren een bijdrage te gaan leveren. We creëren draagvlak door te stimuleren mee te doen en goede voorbeelden te delen.

Aedes-media

Aedes-Magazine

Begin 2017 is het eerste vernieuwde Aedes-Magazine gepubliceerd; zowel in print als online. Aedes-Magazine informeert stakeholders en corporaties over ontwikkelingen in de corporatiesector in relatie tot de strategische agenda van Aedes. De VTW levert voor elk nummer een artikel aan. De VTW-leden ontvangen Aedes-Magazine ook.

Stakeholders kunnen gratis een gedrukt exemplaar ontvangen. De totale oplage in druk is nu 5.182 exemplaren. Op Aedesmagazine.nl verschijnt elk nummer ook digitaal. Daar is het magazine opgebouwd uit losse artikelen die gemakkelijk via de sociale media zijn te delen. De online-versie vergroot het bereik.

Zeker ook door de sociale media campagne voor elk Aedes-Magazine. Inmiddels is het aantal digitale abonnementen gestegen tot ruim 2.124. De begrote inkomsten van de advertentie-inkomsten in het papieren magazine voor 2017 worden gehaald.

Aedes.nl

De website is het centrale communicatiekanaal voor allerlei nieuws over de corporatiesector en de vereniging. De site wordt goed bezocht: in 2017 meer dan 2,1 miljoen paginaweergaven en de gemiddelde leestijd is 2:04. Onderwerpen die in het afgelopen jaar het best gelezen werden:

1. Hoofdpunten huurbeleid 2017
2. Dossier arbeidsvoorwaarden
3. Persberichten woningcorporaties
4. Blog Marnix Norder
5. Functie-indeling, salaris en beoordelen in de CAO Woondiensten

In 2017 zijn vernieuwingen voorbereid van het platform Aedes.nl, die in 2018 gelanceerd zullen worden. Er komt een nieuwe en interactieve Ledenpagina. Die gaat bestaan uit onder meer persoonlijk samengestelde informatiefeds en directe communicatiemogelijkheden met eigen Aedes-contacts via het profiel. De Ledenpagina maakt via kennisdomeinen verbindingen zichtbaar tussen corporatieprofessionals. Doel is het verbeteren van de ledencommunicatie, ledenbinding en verbinding tussen leden onderling. Het platform wordt een besloten onderdeel van Aedes.nl en ondersteunt alle offline ledencommunicatie zoals de bijeenkomsten en het persoonlijk contact.

- De communities worden vervangen door een nieuwer en modernere digitaal platform met veel meer mogelijkheden. De nieuwe communities gaan medewerkers van aangesloten corporaties (en in sommige gevallen van stakeholders) laagdrempelige digitale mogelijkheden bieden om informatie uit te wisselen en bestanden te delen en om discussies te voeren. Er kunnen communities worden ingericht voor alle voor Aedes relevante (strategische) thema's. De nieuwe communities zijn begin 2018 gelanceerd.

Werk aan wonen

De advertentie-inkomsten van de vacaturesite 'Werk aan wonen' nemen af.

Reputatiemanagement

In 2017 is het sectorbrede reputatieprogramma Woningcorporaties Nederland afgerond. In het programma zijn allerlei activiteiten uitgevoerd.

- Bijeenkomsten en trainingen (thematisch communiceren, stakeholdermanagement, sociale media, communicatieve organisatie, crisiscommunicatie)
- Delen van issues en woordvoeringslijnen
- Lobby-nieuwsbrief Update
- Evenement Dag van het Huren
- Netwerk communicatieprofessionals.

Een aantal van deze activiteiten zetten we voort, ook nu het reputatieprogramma beëindigd is. Dat geldt in ieder geval voor het netwerk van communicatieprofessionals, de woordvoeringslijnen en de lobby-nieuwsbrief.

Evaluatie programma reputatiemanagement

Er is een evaluatie uitgevoerd onder een aantal bestuurders en communicatiemedewerkers bij woningcorporaties. Een paar conclusies:

- Het programma heeft bijgedragen aan bewustwording over reputatie. De rol van Aedes daarbij is als ondersteunend en stimulerend ervaren.
- Het programma hielp bij het (pro-actief) naar buiten treden met één gezamenlijk verhaal als sector.
- De relatie met Aedes is nu directer en contacten met andere corporaties zijn verbeterd. Zodoende konden corporatiemedewerkers van elkaar leren en kennis en ervaring delen.

Reputatie-onderzoek

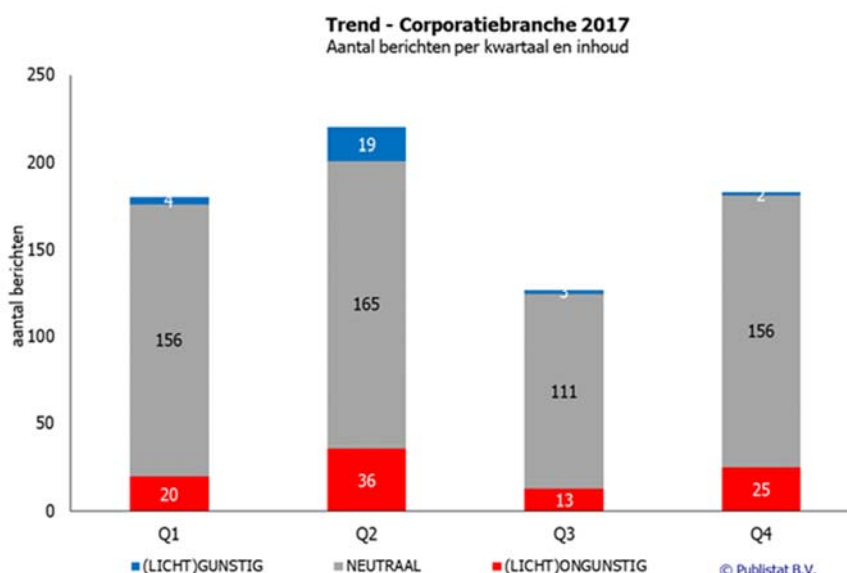
Als afsluiting van het programma zijn (door de Reputatiegroep en KWH) onderzoeken gedaan naar de reputatie van corporaties bij verschillende doelgroepen (huurders, publiek en stakeholders; landelijk en lokaal). Het laatste onderzoek is in december afgerond, de resultaten van alle onderzoeken zullen in het eerste kwartaal van 2018 aan corporaties worden gepresenteerd.

Media-analyse

Publistat analyseert in opdracht van Aedes doorlopend berichten over Aedes en de corporatiebranche in een selectie van landelijke media. Publistat analyseert artikelen die inhoudelijk over de sector gaan.

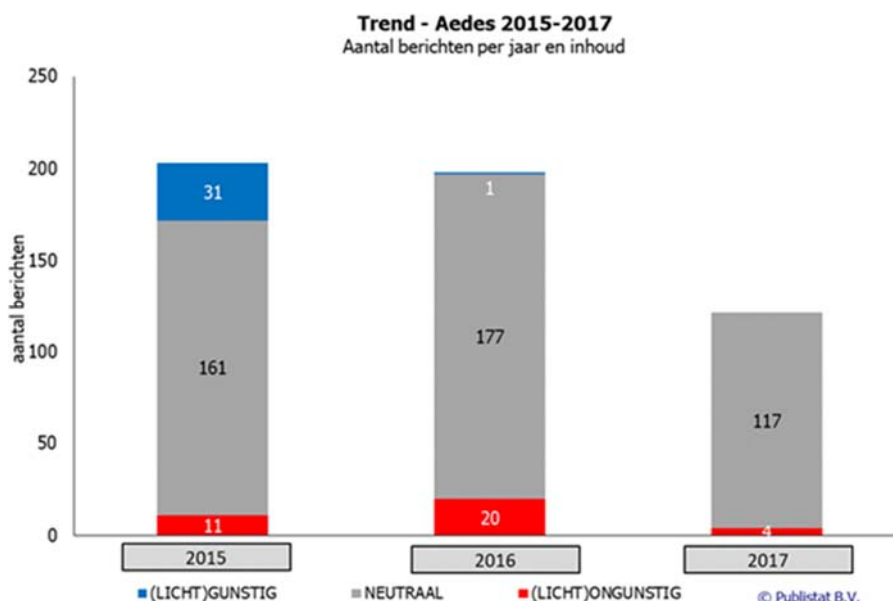
In 2017 was 1 op de 7 items over de sector ongunstig en de rest neutraal of gunstig. De sector kwam positief in beeld aan de hand van de Woonagenda, aanpakken van wachtlijsten, verduurzaming, bouw van meer sociale huurwoningen en aanpak van huurachterstanden. Ook was er aandacht voor het middensegment. De helft van de ongunstige berichtgeving ging over de organisatie en bedrijfsvoering van corporaties, onder meer over problemen in het verleden. Verder verscheen er kritische berichtgeving over huurbeleid (hoge huur studentenwoningen).

Grafiek 1: De corporatiebranche in 2017



Over Aedes verschijnt in 2017 ruim een derde minder berichtgeving dan in voorgaande jaren. Kritiek vanuit de politiek en achterban valt ten opzichte van 2016 weg en vrijwel alle berichtgeving is neutraal. Voorzitter Marnix Norder lanceert in maart de Woonagenda in een paginagroot interview met het Algemeen Dagblad. Na vaststelling van deze agenda door het Aedes-congres volgt eind april een persbijeenkomst, met als gevolg publicaties in onder meer De Telegraaf, De Volkskrant, NRC, Trouw en een item in Nieuwsuur. In juni is er van diverse landelijke media aandacht voor de duurzaamheidsdoelstellingen van corporaties, naar aanleiding van een interview met Marnix Norder op de voorpagina van Trouw. Aedes-enquêtes over huisuitzettingen/huurachterstanden en huurbeleid leiden tot media-aandacht.

Grafiek 2: Aedes in 2017



Bijeenkomsten en evenementen

Aedes ontwikkelde een waaier met een aantal vaste formats voor bijeenkomsten, die afhankelijk van het doel en de doelgroep een uniforme en herkenbare naam en opzet krijgen. Op basis daarvan werd een groot aantal bijeenkomsten georganiseerd van dialoogsessies over collegiale financiering en passend wonen tot Aedes-debatten met stakeholders over de verkiezingen en de Woonagenda. In het kader van de Vernieuwingsagenda is gestart met kennissessies in de vorm van werkateliers met leden en samenwerkingspartners.

Corporatiedag

De Corporatiedag werd gehouden op de middag na het verenigingscongres in het najaar (23 november). De middag stond in het teken van vernieuwing, innovatie en samenwerking onder de titel *Slimmer en beter voor elkaar*. Het was een geslaagde en inspirerende dag voor ruim 400 deelnemers uit de sector, met een gemiddelde waardering van 7.1. De coproductie was een duidelijk doel, maar tevens belangrijk en goed middel gezien koers Aedes en onderliggende Vernieuwingsagenda; ruim 30 (professionals van) leden en partners leverden een actieve bijdrage aan de invulling van de dag in workshops of anderszins.

Dag van het Huren

Op 7 oktober werd voor de derde keer de Dag van het Huren georganiseerd, waaraan dit jaar 55 corporaties deelnamen. Onder deze landelijke paraplu organiseren zij lokale evenementen waarbij het gaat om het werk van corporaties en ontmoeting met (toekomstig) huurders. Aedes ondersteunt corporaties met publiciteit in regionale media en met promotiemateriaal. Deelnemende corporaties waardeerden de dag met rapportcijfer 7.

Toelichting resultaat overig**Contributies**

<u>Werkelijk</u>	<u>Begroot</u>	<u>Resultaat</u>
€ 12.953	12.930	23

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 lager dan begroot door fusies en opzeggingen. Voor 2017 heeft 1 lid het lidmaatschap opgezegd. We kunnen tevreden zijn over het contributie-betaalgedrag van onze leden. Medio mei is de gehele contributie ontvangen.

Beleggingen

Deze zijn als volgt te specificeren:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Directe opbrengsten uit beleggingsportefeuille	240	254
Opbrengsten uit deposito's	-	2
Totaal	240	256
Begroot	200	100
Resultaat	40	156

In 2017 trok de wereldwijde economische groei verder aan. Consumenten waren positief gestemd en de bedrijven lieten mooie winsten zien. In dit positieve economische klimaat liep ook de inflatie iets op. Door deze ontwikkelingen gaat 2017 de geschiedenisboeken in als één van de minst volatiele jaren op de financiële markten. De Nederlandse 10-jaars rente liep op van 0,32 procent naar 0,52 procent, maar van onrust op de obligatiemarkten was geen sprake. De wereldwijde aandelenbeurzen sloten voor het zesde jaar op rij met een positief rendement af.

Het vermogen van Aedes wordt defensief en maatschappelijk verantwoord belegd door IBS Capital Allies (IBS). De strategische verdeling bevat 20 procent aandelen, 70 procent obligaties en 10 procent alternatieven. De beleggingsportefeuille steeg na aftrek van kosten met 3,03 procent door de stijgende aandelenbeurzen.

De portefeuille wordt door IBS maatschappelijk verantwoord belegd aan de hand van de Richtlijn Financieel Beheer van Goede Doelen Nederland. Hierbij wordt als basis de UN Global Compact gehanteerd. Bedrijven die zich schuldig maken aan bijvoorbeeld zware milieuvervuiling, kinderarbeid of slechte arbeidsomstandigheden, worden niet in de portefeuille opgenomen. Daarnaast worden bedrijven uitgesloten die actief zijn in onethische sectoren, zoals de wapen-, tabaks-, en porno-industrie. Voor het duurzaam screenen maakt IBS gebruik van de database van MSCI ESG Research.

Financiële baten en lasten

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

	aandelen	obligaties	alternatieven	Totaal	Totaal
				2017	2016
Gerealiseerd	41	-21	-	20	-173
Ongerealiseerd	300	-145	-17	138	439
Stand per 31 december 2017	<u>341</u>	<u>-166</u>	<u>-17</u>	<u>158</u>	<u>267</u>

In 2016 is een bedrag van 200.000 euro begroot voor rendement op de effecten. Ten opzichte van de begroting is een negatief resultaat behaald van 42.000 euro.

Overige baten en lasten

De overige baten en lasten zijn 63.000 euro positief. De belangrijkste post is de teruggevorderde btw vanwege de pro rata regeling van 28.000 euro.

Den Haag, 27 maart 2018

drs. J.M. Norder
voorzitter

E. de Ceuster
lid

drs. M. Kool
lid

mw M.H.W. van Buren
lid

mw mr. E.M. Dost-Bijl
lid

drs. R. Haans
lid

ir. W.N. Hazeu
lid

mw. J. Hofman MBA
lid

drs. A. Jongstra
lid

M. Acharki
lid

R. Scherpenisse
lid

mw. A.J. van den Ven-De Jong
lid

Bezoldiging bestuur en directie

Remuneratie

De leden van het algemeen 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 bestuur is een vergoeding toegekend van een dagdeel per week. De vergoeding is vastgesteld op 376,83 euro 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.

Overzicht bestuursbeloningen

Naam	Jaarsalaris incl. vakantietoeslag	Pensioenpremie werkgeversaandeel	Onkosten- vergoeding
Marnix Norder	115.733	16.490	3.300

Voorzittersbeloning

Met Marnix Norder 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. De functie van voorzitter van Aedes valt formeel niet onder de Wet Normering Topinkomens, toch conformeerde Norder zich aan de voor de branche geldende beloningsnormen. Zijn arbeidsovereenkomst is gebaseerd op een inzet van gemiddeld 28 uur per week, waarbij hij, in voorkomende gevallen, zeven dagen per week voor zijn functie beschikbaar is.

Overzicht algemeen bestuur 2017

Bestuurslid	Woningcorporatie	Vergoeding 2016 (in euro's)
Mohamed Acharki	Zayaz	13.566
Eric de Ceuster	Woongoed Middelburg	19.595
Elles Dost-Bijl	Actium	19.595
Tonny van de Ven	Allee Wonen	19.595
Bert Keijts	Stichting Portaal, hoofdvestiging	14.696
Hester van Buren	Woningstichting Rochdale	19.595
René Scherpenisse	TIWOS, Tilburgse Woonstg	19.595
Marijke Kool	Salland Wonen	13.565
Arjen Jongstra	Woningstichting Ons Huis	19.595
Yolanda Winkelhorst- Wensink	IJsseldal Wonen	6.029
Wim Hazeu	Wonen Limburg	19.595
Rob Haans	Alliantie	19.595
Joke Hofman	Woonbedrijf ieder1	19.595
Harrie Bosch	Waterweg Wonen, Vlaardingen	9.798

De verschillen in uitgekeerde vergoedingen hebben de volgende verklaring:

De Mohamed Acharki is vanaf 20 april 2017 lid van het bestuur. Bert Keijts is in 2017 bestuurslid geweest tot 28 september 2017. Marijke Kool is vanaf 20 april 2017 lid van het bestuur. Yolanda Winkelhorst-

Wensink RA is in 2017 bestuurslid geweest tot 20 april 2017. Harrie Bosch is in 2017 bestuurslid geweest tot 1 juli 2017.

Directiebeloning

Naam	Jaarsalaris incl. vakantietoeslag	Pensioenpremie werkgeversaandeel	Onkosten- vergoeding
Jeroen Pepers	121.690	19.825	-

De remuneratiecommissie beoordeelt de algemeen directeur, de voorzitter van Aedes gehoord hebbend, en stelt in opdracht van het bestuur de remuneratie vast. Bij zijn aantreden in 2016 is in de arbeidsovereenkomst een vast salaris overeengekomen. Er is geen sprake van een bonus. Vanaf 2016 beoordeelt de remuneratiecommissie jaarlijks het functioneren en kent al dan niet een loonsverhoging toe. Jeroen Pepers beschikte over een leaseauto met een aanschafwaarde van 47.300 euro.

Overige gegevens

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 van de onafhankelijke accountant

Aan: het algemeen bestuur van Aedes vereniging van woningcorporaties

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Aedes vereniging van woningcorporaties te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Aedes vereniging van woningcorporaties op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 Organisaties zonder winststreven (RJ 640).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de exploitatierekening 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Aedes vereniging van woningcorporaties zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- verantwoording van governance
- overige gegevens op pagina 42

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met RJ 640. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de audit commissie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rijswijk, 27 maart 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
W.W.J. de Winter MSc RA

Bijlagen

Factsheets van met Aedes verbonden organisaties in 2017

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, ofwel 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 en in principe geen nieuwe rechtspersonen gelinkt aan Aedes meer op te richten. In het jaarverslag wordt per rechtspersoon de ontwikkeling belicht die zich in het verslagjaar op dat punt heeft voorgedaan.

Het belangrijkste feit betreft de ontbinding van Stichting Administratiekantoor aeDex.

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.

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 BeterPeter 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 destijds in het betreffende 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 WEP bleek in 2016 geen earn out uit te keren.

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. Gelet op de gerealiseerde omzet en de bij de verkoop afgesproken formule is er voor BeterPeter geen earn out uitgekeerd.

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.J.L. Pepers

Raad van toezicht STAK Woonservices

drs. J.M. Norder (voorzitter)

drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA

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

Zowel WSH als STAK verrichten feitelijk geen activiteiten meer. In 2013 is vrijwel het hele 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 bestuurder van WSH was tot 19 januari 2016 Jan Boeve, van 19 januari 2016 tot 9 mei 2016 Hanny van den Berg en vanaf 9 mei 2016 is dit Jeroen Pepers. 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 STAK die (als AVA) de jaarrekening van WSH moet vaststellen. STAK wordt in de AVA formeel vertegenwoordigd door Jeroen Pepers als bestuurder van STAK. Jeroen Pepers heeft hier dus een dubbelrol:

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

Raad van toezicht STAK Woonservices

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

Jaarcyclus RvT STAK Woonservices

De RvT van STAK vergadert in de praktijk een keer per jaar over de jaarstukken van STAK. Er wordt geen begroting gemaakt omdat 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: 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 in 2013

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 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 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.

Samenstelling commissies in 2017

1. Door het Congres ingestelde verenigingscommissies¹

Commissie van Beroep

- Dhr. ir. M.A. de Boij, De Leeuw van Putten, Spijkenisse
- Mw. mr. J.P. Klijn, Wold & Waard Woonservice, Leek
- Dhr. D. Mol, WBO Wonen, Oldenzaal
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Kandidaatstellingscommissie

- Mw. M.F. van den Berg MRE, Stichting Eigen Haard, Amsterdam
- Dhr. ir. J.J.G.M. Klinkenberg, Stichting Bo-Ex '91, Utrecht*
- Mw. ir. G.N. Sweringa, Oost Flevoland Woondiensten, Dronten**
- Dhr. ing. M.C. Kempe, De Kernen, Beneden-Leeuwen
- Mw. drs. C.F. van Dreven, Haag Wonen, Den Haag (plv lid)
- Dhr. drs. C.H. Schaapman, Elan Wonen, Haarlem (plv lid)
- Dhr. V. van Luit, Wbv Reeuwijk, Reeuwijk (plv lid)
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

2. Door het bestuur ingestelde adviescommissies

Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties

- Dhr. R. Feenstra RA, Woonstad Rotterdam
- Dhr. drs. A. Jongstra, Woningstichting Ons Huis Apeldoorn
- Mw. Drs L.E. Sas BHA, Ymere, Amsterdam
- Dhr. G.J. van der Valk, Fideswonen, Middelharnis
- Dhr. A.C.A. Köster, Van Alckmaer voor Wonen, Alkmaar
- Dhr. J.M.H.M. van Vucht, Area, Uden
- Dhr. W.J. Moggré, Woningbouwstichting Cothen, Cothen
- Dhr. J.J. Westra, Stichting Thuisvester, Oosterhout
- Dhr. drs. A. Vonk, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Mw. mr. C.M. Jongerius (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties
- Mw. mr. E. Steinmeier, Aedes vereniging van woningcorporaties

Bestuursadviescommissie Onderscheidingen Aedes

- Dhr. drs. W. de Bruin, De Combinatie, Zeist
- Dhr. dr. P. Bevers, RenB Wonen, Heinkenszand
- Mw. L. Marchesini, Tablis Wonen, Sliedrecht
- Mw. A.A.C. Bouckaert, Woonconcept, Meppel
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Remuneratiecommissie

- Dhr. ir. W.N. Hazeu, Wonen Limburg, Roermond
- Mw. mr. E.M. Dost-Bijl, Actium, Assen
- Dhr. drs. A. Jongstra, Woningstichting Ons Huis, Apeldoorn
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

Auditcommissie

- Mw. drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA, IJsseldal Wonen, Twello*
- Dhr. ir. L.H. Keijts, Portaal Utrecht*
- Mw. ir. J. Hofman MBA, Ieder1, Deventer
- Mw. A.J. van de Ven, AlleeWonen, Roosendaal**
- Dhr. drs. J. Pepers, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen, Aedes vereniging van woningcorporaties
- Dhr. M. Bourakba (ambtelijk secretaris), Aedes vereniging van woningcorporaties

¹ * in 2017 uitgetreden

** in 2017 toegetreden

3. Door het bestuur ingestelde onafhankelijke commissies²*Commissie Governancecode:*

- Dhr. drs. W.J. Deetman, Raad van State, Den Haag, voorzitter*
- Mw. mr. Y.E.M.A. Timmerman-Buck, Raad van State, Den Haag**
- Dhr. mr. drs. J.P. Broekhuizen, Advocatenkantoor Kennedy Van der Laan
- Dhr. dr. J. W. A. Van Dijk, Burgemeester Barneveld
- Mw. mr. D. Rethmeier, zelfstandig adviseur
- Mw. drs. I.R. Vunderink, adviseur Berenschot BV**
- Mw. drs. G.T. Willemsma, zelfstandig adviseur/executive coach strategie en organisatie*
- Dhr. mr. R. Heule (ambtelijk secretaris)
- Dhr. drs. M.P.P. van Rosmalen (adviseur), Aedes vereniging van woningcorporaties

² * in 2017 uitgetreden

** in 2017 toegetreden

Ontwikkeling ledenaantal in 2017

In onderstaande tabel is de ontwikkeling in het ledenaantal weergegeven. Het totale verschil in het aantal leden is 11. 1 leden heeft opgezegd en Aedes heeft in 2017 2 nieuwe leden mogen verwelkomen. De daling van het totaal aantal leden is een gevolg van fusies. Het laatste decennium neemt het ledenaantal af door fusies. Met name kleine corporaties fuseren omwille van efficiency-voordelen en door complexe regelgeving. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren voort zal zetten.

Aantal leden per 1-1-2017	299
Aantal leden per 1-1-2018	288
Nieuwe leden	Aantal verhuureenheden
1. Wonen Wateringen per 1-1-2017	2.074
2. Woningstichting De Voorzorg per 1-7-2017	3.386
Opzeggingen	
1. Groninger Huis per 1-1-2018	2.660

In 2017 bedroeg het aantal leden 299. (nagenoeg allen Toegelaten Instellingen, daarnaast een aantal NWI's en Gemeentelijk Woningbedrijven).

Het aantal verhuureenheden bij de leden van Aedes bedroeg 2.496.511.

Het aantal verhuureenheden van alle corporaties in de sector bedroeg 2.619.064.