

accolade



helemaal
je eigen plek

Jaarstukken 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
A Bestuursverslag	3
1. Voorwoord	4
2. Thema's en doelen	6
3. Onze dienstverlening	17
4. Onze organisatie	18
5. Verslag ondernemingsraad	22
6. Financieel gezond blijven	24
Financiën	24
Assetmanagement	34
Governance, risicomanagement en compliance	35
7. Verslag Raad van Commissarissen	38
8. Verklaring RvB en RvC	44
B Jaarrekening	45
1. Balans per 31 december 2024	46
2. Winst- en verliesrekening over 2024	48
3. Kasstroomoverzicht	49
4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening	51
5. Toelichting op de balans	76
6. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	111
7. Gebeurtenissen na balansdatum	125
8. Overige informatie	126
9. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	130
C Overige gegevens	140
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	141
D Bijlagen	151
2024 in cijfers	152
Kengetallen	153
E Factsheets	155
Accolade totaal	156
Prestatieafspraken 2024 - realisatie	159
Begrippenlijst	162

accolade



helemaal
je eigen plek

A. Bestuursverslag

1. Voorwoord



Het jaar 2024 was een jaar van volle kracht vooruit! We verzamelden feiten en kregen daarmee inzicht en overzicht. Over ons vastgoed, over onze huurders en over onze financiële situatie.

Onze huurders

We helpen onze huurders graag zo goed mogelijk. Daarom stelden we een nieuwe Klantvisie op. We weten dat onze huurders en woningzoekenden het liefst in een grondgebonden woning wonen of in een appartement met lift. We hebben voldoende woningen voor mensen met de kleinste portemonnee. Er mogen meer woningen komen voor mensen die wat meer huur kunnen betalen. Deze gegevens vertalen we naar ons portefeuilleplan en ons huurbeleid.

Ons vastgoed

We namen 300 complexen onder de loep. We overzien nu beter, wat er de komende jaren moet gebeuren om deze woningen up-to-date te houden. We weten dat een derde van ons bezit geschikt is voor Langer je eigen plek. En we breiden uit. In 2024 waren de voorbereidingen in volle gang voor Sneek (Harinxmaland), Joure (Sevenwolden en Wyldehoarne), Heerenveen (Schoolstraat en Skoatterwâld) en Drachten (Vrijburgh, De Drift en Wetterwille). We maakten in Joure, Heerenveen en Drachten 115 huurders blij met een mooie nieuwe duurzame woning. De

verduurzaming ging helaas langzamer dan we wilden. Door onvoorspelbaarheid van de overheid weigerden veel huurders zonnepanelen op het dak. Wij wijzigden daarom halverwege het jaar onze koers. Het aantal zonnepanelen dat we nu leggen sluit zoveel mogelijk aan bij het energieverbruik van de huishoudens.

Onze opdrachtnemers

Accolade professionaliseerde haar opdrachtgeverschap. We actualiseerden in 2024 ons inkoop- en aanbestedingsbeleid. We bereiden drie grote aanbestedingstrajecten voor: nieuwbouw, planmatig onderhoud en dagelijks- en mutatie-onderhoud.

Onze financiën

De grote vraag naar huurwoningen is nu en de komende jaren actueel. Daarom besloten we de komende vijf jaar zoveel mogelijk financiële middelen aan uitbreiding te besteden. Binnen Aedes maakten we afspraken over een Duurzaam Prestatiemodel. Dit denkmodel biedt zekerheid voor de instandhouding van het vastgoed van woningcorporaties. Ook maakten we met elkaar afspraken over Solidariteit. Als je onvoldoende geld hebt om je opgave te realiseren, mag je hulp vragen aan andere corporaties.

Volle kracht vooruit!

Dank aan de 180 collega's die er alles aan deden om ruim 16.000 huishoudens met plezier te laten wonen. Accolade is een geliefde werkgever. Het lukte ons voor alle vacatures nieuwe, bekwame en leuke collega's te verwelkomen.

Elze Klinkhammer & Friso de Roos

Bestuur Accolade

2. Thema's en doelen

” ‘Voor elke huurder een passende woonplek in een aangename en veilige buurt.’

Dat is onze ambitie. Hoe we dat willen doen staat in ons koersdocument [‘Ruimte voor mensen 2020 - 2025’](#). Deze koers is richtinggevend. Het is een kader voor ons denken en doen. Onze maatschappelijke opdracht voeren we uit in een omgeving die steeds in beweging is. In 2025 herijken we onze Koers.

De Koers kent drie speerpunten.

1. We bouwen aan buurten waar je prettig woont

Met voldoende betaalbare woningen willen we in onze buurten ruimte bieden aan mensen met verschillende achtergronden. Samen met bewoners en ons netwerk werken we aan vitale en leefbare buurten. We nodigen huurders uit om verantwoordelijkheid te nemen in hun omgeving.

2. We doen het samen

Samen krijgen we meer voor elkaar dan ieder voor zich. We kennen onze partners en investeren in ons netwerk. We leggen verbinding tussen bewoners en professionals. We werken resultaatgericht samen aan de kwaliteit van onze woningen met onze RGS-partners. We betrekken onze huurders bij het verbeteren van onze producten en diensten. Door gebruik te maken van elkaars kracht werken we samen aan prettig en veilig wonen.

3. We zijn klaar voor de toekomst

We werken doelmatig en efficiënt samen en zijn financieel gezond. Duurzaamheid zit in ons DNA. We werken aan een CO₂-neutrale woningportefeuille. Klaar zijn voor de toekomst gaat ook over langer zelfstandig blijven wonen. We anticiperen op de grijze golf. We investeren in het contact met huurders. We gaan met de tijd mee en het ‘bewust werken’ is daar onderdeel van.

Hoe gaven we in 2024 invulling aan onze koers?

Om op deze speerpunten te sturen, werken we met twaalf strategische doelen met de blik op 2025. Hoe we invulling gaven aan de strategische doelen 1 t/m 3 leest u hierna. In het hoofdstuk [‘Onze organisatie’](#) leest u meer over onze organisatie. De financiën komen uitgebreid aan bod in het hoofdstuk [‘Financieel gezond blijven’](#).

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Een deel van onze huurders heeft het financieel niet makkelijk. Zeker nu de hoge inflatie en energieprijzen aanhouden. Daarom blijven we de komende jaren keihard werken om voldoende betaalbare en passende huurwoningen te bieden. Maar we doen meer: we helpen bewoners bij het in balans krijgen van hun woonlasten. Ervaar je voldoende financiële ruimte? Dan voel je meer ruimte om het leven op je eigen manier vorm te geven. Hierin werken we samen met onze gemeenten en huurdersverenigingen.

In 2024 gaven we op de volgende manieren aandacht aan betaalbaarheid.

Huurbeleid

Wij passen een betaalbaar huurbeleid toe, waarbij de huuropbouw van onze woningen aansluit op de financiële ruimte bij onze huurders. De huren zijn op 1 juli gemiddeld met 5,23 procent verhoogd. Hierbij kregen de

woningen waarvan de huur onder het gewenste niveau lag de hoogste huurverhoging (5,8%). De woningen waarvan de huur boven het gewenste niveau lag, kregen geen huurverhoging.

De huren voor nieuwe huurders stelden we vanuit betaalbaarheidsdoelstellingen vast. De gemiddelde contracthuur is 57 procent van de maximaal redelijke huur. Ongeveer 89 procent van de woningen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Instrumentenkoffer Betaalbaarheid

Door integraal samen te werken met gemeenten en huurdersorganisaties willen we zoveel mogelijk betalingsrisico's bij huurders voorkomen en verlagen. En daarnaast betalingsproblemen zo vroeg mogelijk in beeld krijgen en oplossen. We leveren maatwerk aan huurders die betalingsproblemen hebben of krijgen. Samen met gemeenten, huurdersorganisaties en andere corporaties hebben we een 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid'. Hierin zit een set van maatregelen die huurders met betalingsproblemen kunnen helpen.

Werkgroepen binnen gemeenten

In elke gemeente waar wij huurwoningen hebben, zijn werkgroepen actief om de Instrumentenkoffer vorm te geven. In deze werkgroepen zitten medewerkers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. We maken samenwerkingsafspraken en spreken af welke acties we met elkaar oppakken. Deze afspraken en acties krijgen een plek in de Instrumentenkoffer. En in het bijbehorende uitvoeringsplan. Op deze manier bouwen we stap voor stap aan onze integrale samenwerking.

Welke acties deden we concreet vanuit de Instrumentenkoffer?

- **Campagne Geldzorgen? Kom in actie**

In De Fryske Marren lanceerden we in 2022 een gezamenlijke communicatiecampagne [Geldzorgen? Kom in actie](#). Hier gingen we ook in 2024 mee verder. Want we blijven het belangrijk vinden om huurders met financiële zorgen beter te bereiken. En de drempel te verlagen om hulp te zoeken.

- **VoorzieningenWijzer**

In gemeente De Fryske Marren maakten verschillende huurders gebruik van de *VoorzieningenWijzer*. Dit project loopt tot december 2025. In 2025 evalueren we met externe partners of het een vervolg krijgt. In 2023 startte de gemeente Smallingerland met de *VoorzieningenWijzer*. Deze pilot liep tot december 2024. Dit project wordt niet verlengd.

- **Nieuw armoede- en schuldenbeleid**

De gemeente Waadhoeke stelde in 2024 een nieuw beleid Bestaanszekerheid 2024 - 2028 vast. We zijn nu bij de ontwikkeling van het uitvoeringsplan betrokken. We participeren in de werkgroep Betaalbaarheid.

- **Armoedepact**

De gemeente Smallingerland sloot een 'Armoedepact' met een bijbehorend uitvoeringsplan. Wij zijn hierbij betrokken via de werkgroep Bereikbaarheid en Betaalbaarheid. Dit pact stimuleert samenwerking en informatie-uitwisseling tussen organisaties. Denk aan organisaties zoals het Leger des Heils, Carins, gemeente, Voedselbank, Humanitas, Schuldhulpmaatje, MOS en de Bibliotheek. Het armoedepact zet de schouders onder een betere dienstverlening aan inwoners met financiële zorgen in de gemeente. Op deze manier bieden we inwoners samen een zeker bestaan. Zo kan iedereen volwaardig meedoen in de samenleving. Een onderdeel van het pact zijn de afspraken vanuit de Instrumentenkoffer Betaalbaarheid.

- **Gastles 'Op jezelf'**

In de gemeente Súdwest-Fryslân ontwikkelden we in 2022 - 2023 met verschillende partijen (gemeente, scholen en corporaties) een gastles 'Op jezelf'. Dit is een les voor jongeren op het voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs. De gastles gaat over goed omgaan met geld en wonen. De corporaties geven deze gastlessen in verschillende gemeenten in ons werkgebied op scholen die hierin interesse hebben. De gastlessen worden goed ontvangen en op initiatief van de scholen gaan we hiermee verder. Zo wordt het een vast project op veel scholen. Samen met de NHL Stenden Leeuwarden startten we met het maken van een game om de lessen nog beter aan te laten aansluiten op de doelgroep van 14- tot 15-jarigen.

- **Brievenwasserette**

Om in te zetten op het thema laaggeletterdheid heeft de gemeente Súdwest-Fryslân in 2024 een 'brievenwasserette' opgezet. Het belang van inzet op begrijpelijke communicatie ontstond uit het kernteam, waar Accolade ook aan deelneemt. Brieven kunnen bij de wasserette ingeleverd worden, waarna ze begrijpelijk gemaakt worden. Dit is eerst intern ingezet en is binnenkort ook toegankelijk voor inwoners. Onze huurders kunnen er dan ook gebruik van maken. De brievenwasserette heeft een aanjagende rol en zal in de toekomst naar verwachting niet meer nodig zijn. Dit omdat betrokken partijen het continue verbeteren van brieven als hun reguliere dienstverlening zien. We pasten in 2023 onze brieven aan door gebruik te maken van kaders en iconen. Dit blijven we optimaliseren.

- **Energiearmoede**

Inzet rondom energetische middelen werd door energicoaches en gemeentelijke 'fix-teams' uitgevoerd. We ondersteunen daar waar acties zijn door hier aandacht aan te geven. Bijvoorbeeld via flyers of online aandacht.

Vroegsignaleringsafspraken met gemeenten

Een paar jaar geleden maakten we vroegsignaleringsafspraken met al onze gemeenten. Het doel is dat de gemeenten zo vroeg mogelijk in beeld krijgen wie betalingsachterstanden heeft. Zo kunnen ze de inwoner helpen bij het op orde krijgen van de financiën. Maandelijks leveren wij hiervoor onze huurachterstanden aan. Inmiddels is een waardevolle samenwerking ontstaan met de vroegsignaleerders van de gemeenten. De lijnen zijn heel kort en op deze manier konden we samen al vele huurders helpen. We blijven dit evalueren en optimaliseren.

Maatwerk geboden

Ook in 2024 stond uiteraard de deur open voor huurders die betalingsproblemen kregen. Met zo'n 313 huurders hadden we nauw contact. We boden deze mensen een luisterend oor. Ook zochten we samen naar een oplossing. We konden de meeste huurders helpen. Bijvoorbeeld door het veranderen van de incassodatum of met een betalingsregeling. Verder brachten we mensen in contact met de gemeente of een andere instantie. In 2024 hebben we geen financiële middelen in hoeven zetten om tot een oplossing te komen.

Beschikbaarheid

Het Fries Sociaal Planbureau publiceerde ook in 2024 een rapport op hun website. Dit gaat over de ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huur in de provincie. Hieruit blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de provincie Friesland nog steeds toeneemt. Het aantal reacties neemt toe. De inschrijfduur loopt op en de doorstroming neemt steeds verder af.

Inschrijfduur blijft stabiel

Voor Accolade zien we een iets ander beeld. Bij ons bleef de inschrijfduur de afgelopen drie jaren stabiel. In tegenstelling tot de gemiddelde inschrijfduur in heel Friesland. We zien wel meer reacties van woningzoekenden

op woningen die wij aanbieden. Hierbij valt op dat deze toename vooral komt door meer reacties van woningzoekenden van buiten de gemeente. Daarnaast zien we dat ook bij ons de doorstroming afneemt. En daardoor komen minder woningen voor de verhuur beschikbaar. De cijfers zijn belangrijke informatie voor ons. We nemen dit mee in de prestatieafspraken.

Nieuwbouw

In 2024 werkten we hard aan de voorbereidingen voor nieuwbouw. Tot en met 2026 bouwen we naar verwachting 137 nieuwe woningen. Het gaat hierbij vooral om uitbreidingsnieuwbouw.

Uitbreiding op korte termijn

In 2024 actualiseerden wij onze visie op vastgoed. Hierin hebben we voor de korte termijn een focus gelegd op de uitbreiding van de voorraad waarbij ook aandacht is voor de transformatie van de bestaande voorraad. Voor de langere termijn – na 2030 - verleggen we onze aandacht geleidelijk aan naar de transformatie van onze voorraad en minder op uitbreiding van de voorraad. Gezien de financiële vooruitzichten houden we hierbij wel de vinger aan de pols en zullen we oog blijven houden voor de inzet van middelen voor de volkshuisvestelijke opgave in brede zin. Dus naast uitbreiding en transformatie van de voorraad ook verduurzamen, onderhoud en betaalbaarheid van de voorraad.

2. Duurzaamheid

Helemaal je eigen plek. Die behoefte hebben onze huurders nu. Maar ook generaties daarna. Daarom kijken we verder dan vandaag en houden nu al rekening met morgen. Daarbij past dat we bijdragen aan een schone aarde. We willen het milieu zoveel mogelijk ontzien. Door onze woningen energiezuinig te maken dragen we daaraan bij. Ook in 2024 zetten we het Programma Verduurzaming in. Hierin staan onze keuzes om tot een aardgasloze woningvoorraad te komen. We willen daarbij zo goed mogelijk voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken. Ons einddoel is een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Isoleren en zonnepanelen

In 2024 gingen we door met het verduurzamen van onze woningen. Dit doen we door woningen te isoleren en zonnepanelen aan te brengen. Voor onze huurders draagt dit bij aan beheersbare woonlasten. En we verminderen de CO₂-uitstoot. In totaal isoleerden we 1053 woningen naar energielabel B, 176 woningen brachten we naar de standaard. Dit betekent dat we ze nog beter isoleerden dan energielabel B. En 223 woningen kregen zonnepanelen. Verduurzamen betekent meer dan alleen isoleren en zonnepanelen plaatsen. We richten ons ook op een groene omgeving en circulair (ver)bouwen. Ook in 2024 bereikten wij weer mooie resultaten. Hieronder noemen we een aantal:

Circulariteit

- We sloten aan bij de Fryske Vezelhennepeal. Samen met meer dan 30 partijen, bestaande uit woningcorporaties, bouwbedrijven en overheden, spraken we af om projecten toe te wijzen waarbij Hempwool wordt gebruikt als isolatiemateriaal. Dit lokaal geteelde biobased isolatiemateriaal wordt gebruikt in de verduurzaming van bestaande woningen.
- Samen met onze RGS-partners Wits en Talen, woningcorporatie Elken en sociaal leer/werkbedrijf Empatec startten we de pilot Circulaire Hub Noord Nederland. In deze pilot richtten we ons op de materiaalstromen hout, glas en dakpannen die vrijkwamen bij planmatig onderhoud. Waar mogelijk hergebruikten we deze vrijgekomen materialen.
- We bliezen onze plannen om circulaire keukens te plaatsen nieuw leven in. De eerste circulaire keuken plaatsen we in 2025 in onze RGS Samen Werk Plaats.
- In Drachten pasten we voor het eerst biobased dakplaten van harde houtvezel toe bij dakvervanging. Dit deden we samen met onze RGS-partner Wits Noord. Biobased materiaal isoleert goed, houdt de warmte in de zomer buiten en raakt nooit op.
- We ontwikkelden een CO₂-instrument. Samen met een aantal van onze RGS-partners ontwikkelden we een CO₂-instrument voor onderhoud en verduurzaming. Met dit instrument krijgen we een beter beeld van de CO₂-uitstoot van de materialen die we gebruiken. Ook zijn we beter in staat om duurzamere materiaalkeuzes te maken.

Groene omgeving

- We breidden ons doel uit om meer fruitbomen en bomen te planten in buurten van onze huurders. We plantten 15 fruitbomen (appel, pruim en peer) op de locaties: De Barte, De Draai, De Meer en 't Suderhiem in Drachten. Ook kregen in totaal vijf linde- en eikenbomen een mooie plek.
- In maart was de NLdoet dag in Doarpstún Oudega (SM). We werkten samen met basisschool De Diamant en vrijwilligers in de pluktuin. Er kwam een gereedschapshok en inwoners uit Oekraïne legden een moestuin aan.
- De tuin rondom woonzorgcentrum Rispinge in Drachten kreeg een opknappbeurt.
- Niet helemaal groen maar wel annex: vitaliteit, buitensport. Er kwam op initiatief van huurders een jeu-de-boulesbaan op onze grond bij de J.F. Kennedylaan in Drachten. De gemeente Smallingerland droeg hieraan bij met subsidie.



3. Samenwerken en verbinden

In onze Koers 2020 - 2025 geven we richting aan onze organisatie. Samenwerken en verbinden is een van onze visiedoelen. We geloven erin dat we samen meer voor elkaar krijgen dan ieder voor zich. We werken samen in netwerken met bewoners, professionals en partners. We maken hierin gebruik van elkaars kracht en inzet. Zo zorgen we met elkaar voor prettig en veilig wonen.

Statushouders

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders was voor gemeenten in 2024 wederom hoog. We leveren hieraan graag een bijdrage. In totaal stelden we 94 woningen aan onze gemeenten beschikbaar. Ook collega-corporaties leverden woningen. Maar daarmee haalden we de taakstelling niet. Dit komt onder andere door minder verhuizingen bij de corporaties en een mismatch tussen vraag en aanbod. Denk dan aan huurprijs, grootte, leeftijdslab van de woningen of vanwege leefbaarheid. Daarom startten onze gemeenten met onderzoek naar het ontwikkelen van alternatieve huisvestingsmogelijkheden binnen en buiten de corporaties. En volgden gesprekken over de uitvoering van verschillende opties. Het laten delen van een (corporatie)woning door meerdere statushouders is één van de ideeën. Hierover startten in 2024 de gesprekken. In 2025 moet dit in

uitvoering komen. We evalueerden periodiek met gemeenten, provincie, COA en vluchtelingenwerk over de taakstelling en onze samenwerking hierin. Ook de kwaliteit van de ondersteuning bij de integratie en het wonen staat dan op de agenda. Dit laatste is een belangrijk punt voor ons vanwege de leefbaarheid.

Weer Thuis

Het convenant Weer Thuis is volop in uitvoering. Corporaties, huurdersverenigingen, gemeenten en zorgpartijen uit Friesland spraken hierin af hoe we mensen laten doorstromen uit de beschermde woonvorm en maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woning. Voldoende goede woningen verspreid over de provincie en passende ondersteuning zijn daarbij van belang. Maar vooral ook de (lokale) samenwerking om te zorgen voor een 'zachte landing in de wijk'. Hierover maakten we afspraken met onze gemeenten. Zo bieden we bewoners een optimale kans van slagen. In 2024 boden we 13 kandidaten met voorrang een huis aan.

Urgentieverordening

Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in Friesland slaan de handen ineen om te komen tot een regionale uniforme urgentieverordening. Hiermee bereiden we ons voor op de nieuwe wet Versterking Regie Volkshuisvesting. We maken afspraken over hoe we samenwerken rondom urgentieverlening aan de wettelijk aangewezen aandachtsgroepen. Hoe verdelen we de woningen? En hoe borgen we voldoende goede ondersteuning hierbij? Juist dit is enorm belangrijk bij deze doelgroepen. Accolade is samen met Elkien en Thús Wonen namens de VFW vertegenwoordigd in de provinciale projectgroep. We zijn daarmee nauw betrokken. Vanuit daar werken we nauw samen met de andere Friese corporaties. We vinden het voor onze huurders en woningzoekenden heel belangrijk om te komen tot deze Friese uniforme urgentieverordening. Het zorgt voor duidelijkheid en we dragen als partijen gezamenlijk de verantwoordelijkheid. In 2024 ontwikkelden we als partijen de (concept) 'Urgentieverordening Fryslân'. En aan het eind van het jaar is deze ter vaststelling naar alle gemeente verzonden met als doel: vaststelling in het derde kwartaal van 2025 door alle gemeenteraden van de Friese gemeenten. De geplande inwerkingtreding van de verordening is 1 januari 2026. Dit is wel afhankelijk van de vaststelling van de wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die langer op zich laat wachten dan gepland.

Woon-welzijn-zorgvisie

Al onze gemeenten waren in 2024 aan de slag met het ontwikkelen van een woon-welzijn-zorgvisie. Soms wordt dit regionaal opgepakt, soms lokaal. In deze visie maken ze helder wat de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is als het gaat om wonen, welzijn, zorg en ondersteuning voor alle aandachtsgroepen. Het gaat dan onder meer om:

- mensen met sociale en/of medische urgentie;
- mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling;
- dak- en thuisloze mensen;
- statushouders;
- arbeidsmigranten;
- studenten;
- woonwagenbewoners;
- ouderen.

Ook geeft de visie richting over de aanpak en de samenwerking. Na de visie komt een uitvoeringsplan. Vanuit daar maken partijen concrete prestatieafspraken. Begin 2025 willen de gemeenten de woon-welzijn-zorg visies vaststellen en gaan daarna aan de slag met het uitvoeringsplan. Hierbij zijn wij ook weer nauw betrokken. Net als zorg- en welzijnspartners.

Langer je eigen plek

Het aantal ouderen neemt sterk toe de komende jaren. We ontwikkelden daarom de aanpak 'Langer je eigen plek' (nieuwe naam voor onze Aanpak Langer Thuis). In het kort ziet de aanpak er zo uit:

1. Zicht op kwaliteit en toekennen Langer-je-eigen-pleklabeis:
 - kwalitatieve inventarisatie gelijkvloers bezit met Accolade Meetlat;
 - strategiebepaling: welke woningen zijn geschikt voor Langer je eigen plek? Welke gaan we geschikt(er) maken de komende jaren? Welke woningen gaan we verhuren aan andere doelgroepen;
 - toekennen Langer-je-eigen-pleklabeis aan geschikte woningen.
2. Volle inzet op marketing en verhuur
 - uitrollen bewustwordingscampagne;
 - aantrekkelijke promotie van ons Langer-je-eigen-plekbezit op FrieslandHuurt, ongeacht beschikbaarheid;
 - Langer-je-eigen-plekwoningen gericht toewijzen aan de doelgroep.
3. Gaan voor persoonlijk contact en maatwerk
 - persoonlijk contact: individuele gesprekken en inregelen van 'wooncoaches Senioren';
 - maatwerk toepassen, bijvoorbeeld: hulp bij inschrijven, kleine woningaanpassingen vanuit Langer-je-eigen-plekpakket, hulp bij doorstroming.

In 2023 gingen we van start met de uitvoering van 'Langer je eigen plek'. We ronden de inventarisatie af. Weinig woningen bleken al helemaal geschikt. Gelukkig kunnen we veel woningen door een aantal kleine aanpassingen geschikt maken. Dat gaan we doen tussen 2025 en 2030. We wezen de woningen en/of complexen aan waar we dit gaan doen. Ook troffen we voorbereidingen om in 2025 nog meer publiciteit te geven aan ons Langer-je-eigen-plekbeleid. Hierin zetten we onder andere in op bewustwording bij onze senioren huurders, ons Langer-je-eigen-plekaanbod, de kleine woningaanpassingen die mogelijk zijn en de inzet van onze wooncoaches Senioren. Vijf collega's zijn nog steeds actief in deze rol. In elk werkgebied is een vast contactpersoon. Ze staan klaar voor onze senioren huurders en gaan persoonlijk met ze in gesprek. Passend bij wat nodig is bieden ze hulp en advies.

Samenwerking wonen-zorg in bestaande voorraad

Nu ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en opname in een verzorgings- of verpleeghuis alleen in uiterste gevallen tot een mogelijkheid behoort, is het van belang dat wij hier ook oog voor hebben. We zien dat zorgpartijen zich vaker dan voorheen bij ons melden met een samenwerkingsvraag. In 2024 werkten we dit met één van deze zorgpartners uit in een samenwerkingsovereenkomst. We regelen daarin dat woningzoekenden (FrieslandHuurt) voor een deel met voorrang een woning kunnen huren in één van onze aanleuncomplexen. Dit geldt wanneer zij een indicatie hebben voor zorg. Het gaat om mensen die bij de betreffende zorgpartij op de wachtlijst staan met een zorgindicatie ZorgZwaartepakket 4. Deze zorgpartij huurt het naastgelegen verpleeghuis van Accolade en door deze constructie vergemakkelijken we de toegang tot zorg voor onze huurders in een zelfstandige woonsituatie en de levering van zorg voor de partner. Een win-winsituatie.

Scootmobielstallingen

In 2024 startten we met gesprekken met alle gemeenten in ons werkgebied over de samenwerking rondom het thema 'scootmobielstallingen'. Het aantal mensen met mobiliteitsproblemen neemt na het 70ste levensjaar aanzienlijk toe. Zij zijn daardoor vaker afhankelijk van een scootmobiel (of driewiel fiets) en daarom zien we ook een toenemende vraag naar geschikte stalling. In 2025 ronden we ons 'scootmobielstallingen beleid' af en werken we dit verder uit in een praktisch stroomschema voor de beoordeling van mogelijkheden, onmogelijkheden en kostenverdeling. Samenwerkingsafspraken met gemeenten hierover leggen we vast.

Leefbare wijken en buurten

In 2024 ondervonden we weer hoe complex het werken aan leefbaarheid in wijken en buurten daadwerkelijk is. We stelden onszelf als doel om meer 'aan de voorkant' te komen van problematiek, in plaats van vooral op te treden wanneer een situatie al dreigt te escaleren. Denk hierbij aan onderwerpen als 'een zachte landing in de wijk' voor aandachtsgroepen, het in samenwerking met andere partijen faciliteren van ontmoeting en het betrekken van wijkbewoners bij leefbaarheidsprojecten. Denk aan tuindagen, opruimdagen en buurtbarbecues. Maar hiervoor is tijd, ruimte en vooral een integrale, domein overstijgende aanpak nodig. Waar domeinen werken vanuit uiteenlopende financieringsstromen blijkt het lastig te zijn de krachten te bundelen. Partijen hebben te maken met krapte in personeel en budget: dit maakt het lastig hen te betrekken bij initiatieven waar de effecten niet onmiddellijk meetbaar van zijn. Ook de complexiteit van de meldingen op het gebied van overlast en leefbaarheid maakt dat wij zelf minder preventieve initiatieven hebben kunnen ontplooiën dan wij wilden. Accolade vindt dit echter nog steeds 'de weg' naar leefbare wijken en buurten. Daarom maakten we in 2024 plannen om dit nog beter vorm te geven in een concreet plan van aanpak. Dit gaat we komend jaar uitvoeren.

Los daarvan zaten we niet stil ook waar het gaat om het thema leefbaarheid. Eerder in dit verslag vindt u hoe we bijdroegen aan de biodiversiteit rondom onze complexen. We deden nog veel meer. Een greep uit de activiteiten:

- We hoogden onze bijdrage op aan Stichting Present. Een stichting die huurders in een kwetsbare (financiële) positie en zonder netwerk kan ondersteunen bij het doen van klussen.
- We richtten samen met bewoners een prachtige binnentuin in aan het Furmerushofke in Sneek.
- Aan de Molenkrite in Sneek plaatsten we picknicktafels. We deden dit naar aanleiding van een uitvraag bij bewoners.
- We legden in Parkstate in Franeker nieuwe vloerbedekking, waardoor het pand weer een frisse uitstraling kreeg.
- Op verzoek van bewoners verwijderden we bij de Froomackerflat in Franeker een jeu-de-boulesbaan. Deze vervingen we door een gezamenlijke tuin. Bewoners gaan deze tuin zelf onderhouden.
- We herstelden in Heerenveen schuttingen, plantenvakken en hagen op meerdere plaatsen.
- Samen met bewoners plaatsten we bloembakken bij een aantal van onze complexen in Heerenveen
- In ieder werkgebied brachten we huisbezoeken aan iedere nieuwe huurder met een verblijfsstatus. Kennismaken en laagdrempelig toegankelijk zijn is de achtergrondgedachte.

Belanghouders

Een eigen plek vraagt de inzet van velen. Vanuit onze belangrijkste taak 'wonen' zoeken we daarom actief de samenwerking op met onze belanghouders. Denk hierbij aan bewoners, huurdersverenigingen, lokaal bestuur, collega-corporaties, welzijnsorganisaties, zorginstellingen, politie en andere partners. We werken samen op casusniveau in verschillende samenstellingen en/of convenanten. Daarnaast weten we elkaar goed te vinden op meer overstijgende onderwerpen.

Verbinding met onze huurders

Onze huurders nemen een bijzondere plek in. We zijn er voor hen. Huurders verenigen zich in huurdersverenigingen. Op bestuurlijk niveau overlegt ons bestuur met twee koepels van huurdersverenigingen. Dit zijn:

- De Bewonersraad;
- HO-STEES (de huurdersverenigingen in Heerenveen, Joure en Sneek).

Op lokaal niveau spreken we met de individuele huurdersverenigingen:

- Súdwest-Fryslân – Huurdersvereniging Sneek

- De Fryske Marren – Huurdersvereniging Haskerland
- Heerenveen – Huurdersbelangenvereniging Heerenveen
- Smallingerland en de Waadhoeke – Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland.

Op voordracht van de huurdersverenigingen zitten twee commissarissen in de RvC. Elk jaar vergaderen de RvC en de huurdersverenigingen minimaal één keer met elkaar. Wij steunen de huurdersverenigingen financieel. Daarmee bieden we ze de mogelijkheid om de kwaliteit op orde te houden. In 2024 droegen we € 121.290 bij.

Als we beleid ontwikkelen betrekken we de huurdersvereniging al vroeg. We trekken daarin samen op. In 2024 bespraken we verschillende onderwerpen op bestuurlijk niveau. We spraken over:

- de kaderbrief
- de huurverhoging 2024
- PV-panelen
- proces huurbeleid
- signaleringslijst
- jaarplan en begroting 2024 van de Bewonersraad
- warmtepompen Noorderdwarsvaart en Geelgorsstraat in Drachten
- vastgoedsturingsproces/stand van zaken portefeuilleplan
- servicekosten
- de begroting 2025
- toewijzingsbeleid woonwagens
- klantvisie Accolade
- symposium De Bewonersraad - Draagkracht in buurten, dorpen en wijken
- bestuursverslag 2023
- strategisch plan De Bewonersraad
- nieuwbouwplannen Accolade in gemeenten Smallingerland en Waadhoeke
- herbenoeming Elze Klinkhammer
- visitatieproces en gunning visitatiebureau
- procedure werving RvC lid met vastgoedprofiel
- terugblik op begrotingsproces
- Duurzaam Prestatiemodel (DPM)/Solidariteit
- samenwerking Accolade met RGS-partners

Verbinding met gemeenten

Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau overleggen we regelmatig met gemeenten en huurdersorganisaties. Ook werken we in de praktijk veel samen. Dit vinden we erg belangrijk. Belangrijke onderdelen van volkshuisvesting komen aan bod. Denk aan het sociaal domein, leefbaarheid, woningen en duurzaamheid.

In 2024 hebben we in de gemeente Súdwest-Fryslân nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt inclusief afspraken over concrete activiteiten in 2025. In de gemeenten Waadhoeke, Heerenveen en De Fryske Marren maakten we vorig jaar al meerjarenafspraken en actualiseerden we in 2024 de jaarafspraken over 2025. In de gemeenten Smallingerland en Tytsjerksteradiel maakten we nieuwe jaarafspraken over 2025.

Regionale woondeals

In Friesland zijn er in 2023 regionale woondeals opgesteld. Tussen de gemeenten en de provincie zijn er afspraken gemaakt over de toekomstige nieuwbouw. In 2024 kondigde de provincie aan dat de bestaande woondeals

geactualiseerd gaan worden. Corporaties worden hier via de gemeenten bij betrokken. Zo spraken de gemeenten en corporaties in de regio Noordwest Fryslân af om hierin gezamenlijk op te trekken en de behoefte, de productie en de knelpunten met betrekking tot de nieuwbouw van sociale huur gezamenlijk inzichtelijk te maken.

Wenjen Oerlis

Op provinciaal niveau stemden we altijd al af via het Wenjen Oerlis. De Gedeputeerde Wonen is de initiatiefnemer en voorzitter. Het Wenjen Oerlis bestaat uit een aantal wethouders namens de gemeenten, een drietal corporatiebestuurders namens de woningcorporaties en enkele bestuurders namens de huurdersorganisaties. Sinds de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals heeft de provincie een meer sturende rol gekregen. De agenda van het Wenjen Oerlis wordt daarmee minder vrijblijvend. Onder het Wenjen Oerlis is een overleg- en afstemmingsstructuur opgezet. Wij doen actief mee in de werkgroep Vraagdruk.

Prestatieafspraken realisatie

In [bijlage E Prestatieafspraken 2024-realisatie](#) vergelijken we de uitgaven in 2024 afkomstig uit de jaarrekening met de gemeentelijke prestatieafspraken van 2024. In het kort zijn de volgende afwijkingen zichtbaar:

Nieuwbouw

In totaliteit namen we in het bod voor 2024 een oplevering van 126 woningen op. In werkelijkheid leverden we 115 woningen op. Twee projecten die in het bod stonden leveren we in 2025 op, daarentegen leverden we ook twee projecten eerder op dan gepland.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud viel over het algemeen hoger uit, doordat we in de prestatieafspraken geen contractonderhoud of onzekere projecten opnamen. In de realisatie in de jaarrekening namen we dit wel op.

Planmatig verbeteren

Planmatig verbeteren is over het algemeen gelijk aan het bod of hoger. De verschillen werden voornamelijk veroorzaakt door het vervallen en toevoegen van extra woningen waar dit mogelijk was.

Planmatig verduurzamen

Planmatig verduurzamen viel over het algemeen lager uit. Dit komt onder andere doordat we minder PV-panelen konden plaatsen dan we in de prestatieafspraken opnamen. Dit werd onder andere veroorzaakt door vertraging als gevolg van netcongestie. Waar mogelijk compenseerden we dit met het opnemen van extra woningen. Daarnaast liepen een aantal projecten vanuit 2023 over naar 2024.

Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud viel over het algemeen hoger uit. Hierbij zijn we onder andere afhankelijk van het aantal mutaties en reparatieverzoeken.

Leefbaarheid

Aan leefbaarheid gaven we in alle gemeenten meer dan het bod uit.

Verbinding met andere corporaties

We werken veel samen met andere woningcorporaties en richten ons daarbij vooral op Friesland. We voelen ons medeverantwoordelijk voor de sociale huur in de hele provincie. We leren van elkaar, onder andere door gemeenschappelijke vraagstukken en antwoorden daarop met elkaar te delen. Ook zien we elkaar regelmatig in de

praktijk. Bij werkgroepen vanuit de gemeentelijke prestatieafspraken, de urgentieverordening en de verschillende overleggen vanuit convenanten. Uitwisseling is een belangrijk onderdeel van de samenwerking, zowel op beleidsniveau als in de praktijk. Een aantal voorbeelden van samenwerkingen met andere corporaties:

- We bieden met zes andere woningcorporaties onze woningen aan op www.frieslandhuurt.nl. Dit zijn Elkien, Wonen Noordwest Friesland, Woonzorg Nederland, Dynhus, WoonFriesland en Thús Wonen.
- We zijn lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties. De VFW is een samenwerkingsverband van Friese Woningcorporaties. In 2023 organiseerde de VFW samen met WoonFriesland en de huurdersorganisaties een provinciebreed woonlastenonderzoek. De uitkomsten zijn begin 2024 gepubliceerd. De corporaties intensiverden de samenwerking op verduurzaming, human resources en het regionaal duurzaam presteren. Daarnaast meten we in VFW-verband jaarlijks de vraagdruk op de Friese woningmarkt in samenwerking met het Fries Sociaal Planbureau. Ook werken we intensief samen binnen de VFW rondom de eerdergenoemde regionale uniforme urgentieverordening. Voor alle Friese RvC's werden twee thema-avonden georganiseerd. In het voorjaar over Wonen en Zorg en in het najaar over Solidariteit.
- We doen mee in de Noorderlingen. Noordelijke corporatiesbestuurders komen samen om over een actueel thema te praten. Zo leren we van elkaar. In 2024 kwamen de noordelijke corporatiebestuurders bijeen over de opgave van Wonen en Zorg. Accolade zat in het organiserend comité.
- We zijn participant van het Zorg- en Veiligheidshuis Fryslân en het doorbraakteam. Deze hebben als doel snel in te grijpen bij ernstige overlastsituaties. De gemeente schaaft op naar het Veiligheidshuis. Dit hoeft niet alleen bij ernstige overlastsituaties. Maar het kan ook bij grote zorgen om de huurder. Bijvoorbeeld door verward gedrag, waarbij de veiligheid van de huurder en/of omgeving in gevaar is. In 2024 schaalden we één keer op in Sneek, één keer in Franeker, één keer in Drachten en drie keer in Heerenveen.
- We zijn lid van Vereniging Circulair Friesland. De missie van VCF is om in 2025 één van de meest onderscheidende circulaire transitieagenda's te hebben. Gericht op een aantal thema's die leven in de regio. Een van deze thema's is Fryslân Bouwt Circulair. Binnen de Friese woningbouwsector is nog veel te winnen op circulair gebied. Deze ambitie in Friesland sluit mooi aan bij die van ons. Het helpt ons de goede duurzame stappen te zetten.

3. Onze dienstverlening

Bewoners kunnen telefonisch, online en bij onze baliepunten terecht. Deze zijn te vinden in Drachten, Franeker, Heerenveen en Sneek. De openingstijden verschillen per locatie. In 2024 ontvingen wij 61.832 telefoontjes op ons algemene telefoonnummer.

Klanttevredenheid

Iedere dag werken wij aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Sinds 2015 meten we doorlopend de klanttevredenheid. Zo weten we waar verbetering nodig is. En waar de huurder tevreden over is. Elke mening is voor ons waardevol. Zo weten we hoe we het doen en wat er beter kan. Wij doen ons klanttevredenheidsonderzoek samen met onderzoeksbureau Klantcontact Monitor (KCM). Ook doen we ieder jaar mee met de [Aedes Benchmark](#). Hierbij worden de resultaten van alle woningcorporaties gemeten. We meten de klanttevredenheid bij de volgende gebeurtenissen:

1. bij nieuwe huurders (het betrekken van een woning);
2. bij huurders die de huur opzegden;
3. bij huurders die een reparatieverzoek deden.

In de periode van september 2023 tot en met juli 2024 gaven zo'n 2000 huurders ons feedback. Zij gaven ons gemiddeld de volgende cijfers:

- een 7,8 voor het betrekken van een woning;
- een 6,7 voor het verlaten van een woning;
- een 8,3 voor reparatieverzoeken.

MijnAccolade

Ons online klantportaal MijnAccolade wordt goed gevonden. We hadden in 2024 10.260 gebruikers. In 2024 werden 1804 contactformulieren ingevuld. Er kwamen 24.453 reparatiemeldingen bij ons binnen. Hier kwamen 34.499 opdrachten uit. Van de 34.499 opdrachten werden 5860 ingediend via het klantportaal.

FrieslandHuurt

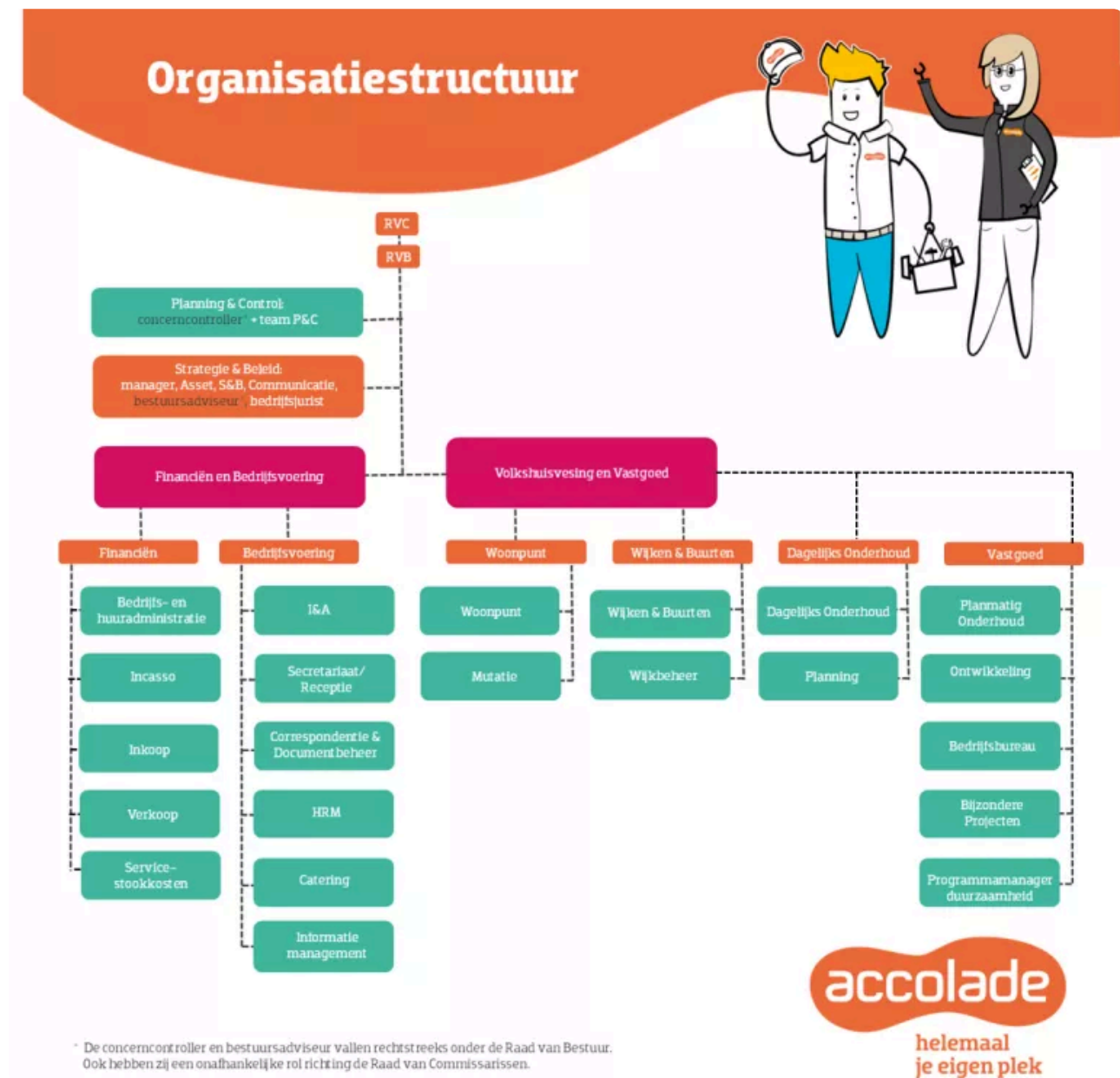
Samen met Elken, Wonen Noordwest Friesland en Woonzorg Nederland bieden wij beschikbare woningen aan via de [website FrieslandHuurt.nl](#). In 2024 sloten WoonFriesland, Thús Wonen en Dynhus ook aan bij FrieslandHuurt. Met één inschrijving bieden wij hierdoor toegang tot inmiddels 74.000 huurwoningen.

Klachten

In 2024 ontvingen wij 153 klachten, waarvan drie via de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Friesland. We losten alle klachten naar tevredenheid op. Er volgde één hoorzitting van de PKWF.

4. Onze organisatie

Algemeen



Formatie

In onderstaande tabel staat informatie over het aantal medewerkers en fte per 31 december 2024.

Organisatie	Aantal medewerkers	Aantal fte
Accolade	178	155,6
Loopbaaninitiatief	2	1,12
Totaal	180	156,72

In 2024 namen we iets minder medewerkers (inclusief stagiaires en trainees) aan dan het jaar ervoor. Dit waren er 20 (2023: 22). Na de sterke groei in 2022, was er in 2023 en 2024 weer meer balans in aanname en vertrek van medewerkers. Voor 25 medewerkers stopte het dienstverband bij Accolade (2023: 23).

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage van Accolade over 2024 was 3,74 procent. Dit was daarmee een fractie hoger dan in 2023: 3,65%. Er waren in 2024 119 nieuwe ziekmeldingen (2023: 148). Dit aantal is al jaren dalend. In totaal zorgde dit voor 2.853 ziektedagen (2023: 2.818). Het verzuim was het laagst in september, namelijk 2,5 procent. Het verzuim was in december het hoogst met 5,1 procent. Ons verzuim ligt lager dan het landelijk gemiddelde van 4,7 procent.

Duurzame inzetbaarheid

Onze dienstverlening begint en eindigt met onze medewerkers. Daarom willen we dat medewerkers gezond, gelukkig, gemotiveerd en bekwaam hun werk doen. We organiseerden verschillende activiteiten hiervoor. Denk aan de Orange Week met aandacht voor vitaliteit. Ook zorgden we voor een update van de risico's in het bedrijf (RI&E). En we hielden een medewerkersonderzoek waarbij we ook aandacht schonken aan soft controls en werkdruk. In 2024 was er ook specifieke aandacht voor een organisatiebrede update van de functieomschrijvingen en -waarderingen.

Medewerkers hebben uiteraard zelf de regie over hoe ze duurzaam inzetbaar blijven. Door in jezelf te investeren blijf je fit in je werk. In het verbindingsgesprek bespreekt de medewerker met de leidinggevende hoe hij of zij werkt aan de toegevoegde waarde. Dit past bij het bewust werken. Het draagt bij aan duurzame medewerkers en daarmee aan een duurzame organisatie.

Medewerkersonderzoek

Begin 2024 hielden we een medewerkerstevredenheidsonderzoek. De respons was goed (84%) en zelfs nog hoger dan de vorige keer (81%). Er kwamen veel onderwerpen aan bod. Zo schonken we ook aandacht aan werkdruk/werkstress en soft controls. In het algemeen scoorde Accolade goed. Er kwamen wel aandachts- en verbeterpunten naar voren. We bespraken deze onderwerpen in werkoverleggen met medewerkers. Het gaat dan om specifieke zaken binnen de afdeling, zoals werkdruk, waardering, balans tussen werk en privé en loopbaanontwikkeling. Daarnaast bespraken we ook centrale onderwerpen, zoals sociale veiligheid en intern en extern ongewenst gedrag.

Orange Week

Als tegenhanger van Blue Monday introduceerden we ooit de Orange Monday. En vanaf 2022 de Orange Week. Elke keer is de belangstelling van medewerkers groot om mee te doen. In deze derde week van januari hadden we op sportief gebied aandacht voor Workit (onbeperkt sporten waar en wanneer je wilt), een bootcamp op de binnenplaats in Heerenveen, de 'Zit je fit' workshops en een padeltraining/toernooi. Aan het begin van de week was er een Accolade Live met aansluitend een pubquiz met Curvalicious Diamond. En we deden een beroep op ons creatieve brein bij een Accollege van 'De kracht van een slecht idee' door Rico Bakker.

Vitaliteit

Uit de vorige alinea blijkt al dat Accolade belang hecht aan vitale medewerkers. Naast de genoemde activiteiten, maakten we in maart de polsen weer soepel tijdens de Tafelvoetbalcup. Op donderdag 16 mei nam Accolade deel aan de Fiets naar je Werkdag. Medewerkers kwamen vanuit verschillende vertrekpunten zoals Drachten, Franeker, Joure, Sneek, Leeuwarden en zelfs Almere op de fiets naar Heerenveen.

Personeelsontwikkeling en opleidingen

We vinden het belangrijk dat medewerkers blijven werken aan hun ontwikkeling. Sinds januari 2022 werken we met De Corporatie Academie. Dit is een digitale leeromgeving met een aanbod van meer dan 400 trainingen, webinars en e-learnings. Medewerkers kunnen ideeën opdoen in de leeromgeving en hun persoonlijk budget voor (functiegebonden) scholing bekijken. Daarnaast zetten we in het systeem (verplichte) trainingen klaar voor medewerkers. We zetten leerlijnen uit en registreren cao-ontwikkeluren. Los van de digitale leeromgeving vinden de meeste trainingen nog steeds live plaats. Jaarlijks volgen medewerkers van Accolade veel incompany- (zoals Woningwaardering in de praktijk, Beleidswaarde 2.0, Vacatureteksten schrijven, vve-training, Inspiratiebijeenkomsten) en individuele trainingen.

Ontwikkeluren

Uitgangspunt bij Accolade is dat medewerkers minimaal twaalf uur per jaar aan hun eigen ontwikkeling besteden. De afgelopen jaren haalde bijna elke medewerker deze norm. Medewerkers die de norm niet halen hebben verklaarbare redenen. Denk dan aan langdurige ziekte, zwangerschap, vertrek naar een andere baan of medewerkers die nog maar net in dienst zijn.

Samenwerking

We hebben een aantal hr-samenwerkingsverbanden. Zo is daar Loopbaaninitiatief: een samenwerking van 22 woningcorporaties in Noord-Nederland, gericht op loopbaanontwikkeling. Op 8 en 9 maart 2024 stonden we samen met een aantal collega's vanuit Loopbaaninitiatief op de Noordelijke Banenbeurs in Groningen. Dit om ons en de leuke banen die er in de volkshuisvesting zijn onder de aandacht te brengen.

Vanuit Loopbaaninitiatief zijn we aangesloten bij Noorderlink. Noorderlink is een hr-samenwerkingsverband in het Noorden voor verbinding, ontwikkeling en mobiliteit. Er zitten ruim veertig grote organisaties bij. Het aanbod is vergelijkbaar met dat van Loopbaaninitiatief. Daarnaast spraken we in VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties)-verband af dat de afdelingen hr meer gaan samenwerken. In 2024 maakten we hier een begin mee.

Talent van het Noorden

Sinds het begin in 2022 doet Accolade mee aan het traineeprogramma 'Talent van het Noorden'. Met dit programma willen we een nieuwe generatie binnenhalen. Een generatie met een frisse blik, energie en de drive om het verschil te maken. Daarnaast willen we graag jonge mensen houden voor het Noorden. Voor de jaren 2024 - 2025 startten we met elf collega-corporaties een nieuwe editie. De trainees krijgen een contract voor twee jaar en werken bij drie verschillende corporaties.

Cao

Onze medewerkers vallen onder de cao Woondiensten. De cao Woondiensten heeft een minimumkarakter. Er is ruimte voor maatwerk. De werkgever en de ondernemingsraad kunnen op sommige punten afspraken maken over aanvullende arbeidsvoorwaarden.

Looptijd cao

Cao-partijen bereikten in 2024 een akkoord voor een nieuwe cao. Deze cao geldt één jaar en drie maanden. Dit is van 1 januari 2024 tot 1 april 2025.

Loonsverhoging

Per 1 januari 2024 ontvingen de medewerkers een loonsverhoging van 10 procent. De afbouwregeling, die in de cao 2017 - 2018 stond, is per 1 januari 2024 komen te vervallen. De afbouw was van toepassing op de salarisschalen C t/m H en O.

Structurele cao-eindejaarsuitkering

In de cao Woondiensten is een structurele eindejaarsuitkering geïntroduceerd. Deze uitkering werd in december 2024 voor het eerst uitbetaald. De eindejaarsuitkering bedraagt twee procent van het individuele jaarsalaris van de werknemer en is gemaximeerd tot twee procent van het eindniveau van diens loonschaal. Deze uitkering valt niet onder de grondslag voor pensioen en vakantietoeslag.

Cao-partijen spraken ook af dat al bestaande bedrijfseigen regelingen worden opgenomen in de cao-eindejaarsuitkering. Hiervoor is een gezamenlijk onderzoek door cao-partijen ingesteld. Voor Accolade betekent dit dat we de zogenaamde eindschalersbonus en de feestdagenuitkering opnemen in de eindejaarsuitkering.

Generatiepact

In 2019 ging de Generatiepactregeling in. Deze regeling loopt tot 1 april 2025. Corporaties kunnen in overleg met de ondernemingsraad in positieve zin afwijken van de standaard 80-90-100-regeling vanaf 63 jaar. Wij bieden medewerkers een ruimere regeling aan. Medewerkers kunnen vanaf 60 jaar meedoen aan de regeling en voor een andere uren- of geldverdeling kiezen. Cao-partijen beslisten tijdens de cao-onderhandelingen voor de cao 2025 over het wel of niet voortzetten van de regeling.

PAWW-premie

Vanaf 1 februari 2019 betalen medewerkers een premie voor de Private Aanvulling van de WW en WGA. De premie voor 2024 was 0,08 procent. De toeslag die tot 2024 verleend werd verviel per 1 januari 2024.

Werkkostenregeling

In de werkkostenregeling zijn alle vergoedingen en verstrekkingen aan medewerkers loon. Een aantal hiervan kan de werkgever opnemen in de vrije ruimte van de werkkostenregeling. Blijven de aangewezen vergoedingen en verstrekkingen binnen deze vrije ruimte? Dan betalen we geen belasting en premies over het betaalde bedrag. In 2024 was de vrije ruimte over de eerste € 400.000 van de loonsom 1,92 procent. Over de rest was de vrije ruimte 1,18 procent van de loonsom. De totale vrije ruimte komt uit op € 110.000. We namen in 2024 € 119.000 (2023: € 133.500) aan vergoedingen en verstrekkingen in de regeling op. Dit zorgde voor een overschrijding van de vrije ruimte met € 9.000. Over de overschrijding moet 80% eindheffing betaald worden. Dit is € 7.000.

Functieomschrijving en functiewaardering

In 2024 ronden we het project functieomschrijvingen en functiewaarderingen af. Het was een intensief traject met veel gesprekken met medewerkers om te komen tot de juiste functieomschrijving. Hier hingen we vervolgens waarderingen aan. In het voorjaar informeerden we alle medewerkers. In een aantal gevallen resulteerde dat in een procedure bij de interne en zelfs externe geschillencommissie.

5. Verslag ondernemingsraad



Respectvol en kritisch

Enthousiaste ondernemingsraad (or)

De or bestaat uit zeven leden. Voorafgaand aan elk directieoverleg komen alle or-leden samen. Ze bespreken de agendapunten voor het komend directieoverleg. En bepalen welke punten ze inbrengen. Dit kunnen ook punten zijn die vanuit de organisatie komen. De samenwerking is altijd goed. De sfeer is positief en de leden zijn enthousiast.

Verkiezingen en nieuwe ondernemingsraad

De or-leden Carola Mordhorst en Hennie Kunst stelden zich niet meer herkiesbaar voor de verkiezingen in april 2024. Daarnaast meldden Siep Kooistra en Anjella Korteweg zich voor de verkiezingen aan. Hierdoor was het zevental weer compleet en waren de verkiezingen niet nodig.



Op de foto staan van links naar rechts: Anjella Korteweg, Siep Kooistra, Gretha van Veen, Guido Wilpstra, Judith Blom, Hilda Haarsma en Marcel Offringa.



Enthousiast en teamwork

Directieoverleggen

De bestuurder en de or kwamen dit jaar vijf keer bij elkaar. Hierbij waren aanwezig: een directeur-bestuurder, de strategisch adviseur hr, een notulist en alle or-leden. Tijdens de overleggen praat de bestuurder de or bij over de ontwikkelingen in de organisatie. Ook vraagt de bestuurder de or om advies of instemming voor diverse onderwerpen. Verder draagt de or ook zelf onderwerpen aan om te bespreken. De overleggen zijn kritisch maar respectvol. De notulen van deze overleggen delen zij met alle collega's via het intranet.

Samen sterk

Instemmingsaanvragen

De or behandelde dit jaar geen instemmingsaanvragen.

Adviesaanvragen

De or behandelde de volgende adviesaanvragen:

- herbenoeming directeur-bestuurder Elze Klinkhammer;
- splitsing functie Medewerker Wooninformatie.

Spetterend bezoek aan Drachten samen met de RvC en bestuur

In september ontmoetten de or en de RvC elkaar in een informele setting. Ze praatten bij over het afgelopen jaar en over de toekomst. Het overleg ervoerden zij als zeer prettig. Hierna trotseerden zij het slechte weer op de fiets voor de projectenschouw in Drachten. Twee collega's praatten de or onderweg bij over bestaande woningen en renovatie- en nieuwbouwprojecten. Tot slot warmden ze weer op met een hapje en een (warm) drankje. U leest meer over de projectenschouw [in hoofdstuk 7, verslag van de RvC](#).

Opleiding en ontwikkeling or

De or volgde afgelopen jaar de training 'Leer communiceren als een beest' in Nieuw Allardsoog. Daarnaast was deze dag ook bedoeld om te werken aan teambuilding. Spelenderwijs kwamen zij erachter dat zij in goed overleg met respect voor ieders inbreng en mening tot een goed resultaat kwamen. Onze or heeft uilen, schapen en een kip in hun midden. Dit is een goed uitgangspunt om de komende drie jaar met dit team te werken aan de belangen van onze medewerkers en van Accolade. Verder volgde de or de volgende opleidingen:

- iedereen veilig op de werkvloer;
- or jaarverslag;
- positief leidinggeven aan de or;
- AI en de impact op uw werk.

6. Financieel gezond blijven

Financiën

Onze belangrijkste doelen staan in de ondernemingsstrategie. Het beleid richt zich op presteren naar vermogen. Daarmee bedoelen we dat er een gezond evenwicht is tussen de maatschappelijke prestaties en de financiële mogelijkheden.

Beleidsbeslissingen hebben meestal financiële effecten. Daarom toetsen we deze aan de financiële (meerjaren)-prognose over een periode van tien jaar. Deze prognose herijken we jaarlijks. De ontwikkeling van de variabelen zoals huurinkomsten, inflatie, toekomstige renteontwikkeling en ontwikkeling van de voorraad beoordelen we dan. En passen deze zo nodig aan.

In de jaren 2025 tot en met 2029 zijn de te verwachten investeringen in nieuwbouw huurwoningen € 63 miljoen. We verwachten daarvoor ruim 242 nieuwe huurwoningen te bouwen. Daarnaast verwachten we ongeveer 144 huurwoningen te verkopen. We gaan bijna € 190 miljoen investeren om ons woningbezit te verduurzamen en verbeteren.

Weerstandsvermogen

We sturen op een financiële positie met een weerstandsvermogen dat voldoet aan de beoordelingscriteria en de financiële ratio's van het WSW en de Aw. Vanaf 2018 hebben het WSW en Aw een gezamenlijk beoordelingskader. Zij beoordelen de financiële continuïteit volgens de volgende financiële ratio's:

- ICR (liquiditeit): maakt helder of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen heeft om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- LTV (vermogen): laat zien of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert. Ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie. Hier rekening houdend met het maatschappelijk beleid van de corporatie.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- Onderpandratio (WSW): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij WSW ingezet/gevestigd onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door WSW geborgde schuldpositie af te lossen.
- Terugverdiëntijd leningen: geeft inzicht in hoeveel jaar de corporatie de schuldpositie kan aflossen met de operationele kasstroom (norm intern 30 jaar, WSW norm 35 jaar).

Herijking normen LTV en Solvabiliteit WSW

Als gevolg van de nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de grenswaarden voor de LTV en solvabiliteit herijkt en aangepast door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De nieuwe grenswaarden worden 70 procent (was 85 procent) en 30 procent (was 15 procent) voor respectievelijk de LTV en solvabiliteit.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Eind 2024 was de ICR 2,7 (2023: 2,5); de norm van het WSW is een ICR van minimaal 1,4.

LTV Beleidswaarde

De LTV Beleidswaarde per 31 december 2024 was 31 procent (2023: 40 procent); de norm van het WSW is een LTV Beleidswaarde van maximaal 70 procent.

Solvabiliteit Beleidswaarde

De solvabiliteit beleidswaarde was eind 2024 65 procent (2023: 54 procent); de norm van het WSW is een solvabiliteit beleidswaarde van minimaal 30 procent.

Dekkingsratio

De dekkingsratio van Accolade is eind 2024 23 procent (2023: 24 procent). De norm van het WSW voor de dekkingsratio is maximaal 70 procent.

Onderpandratio

De onderpandratio van Accolade is ultimo 2024 24 procent (2023: 24 procent). De norm van het WSW voor de onderpandratio is maximaal 70 procent.

Terugverdiëntijd leningen

Over 2024 was de terugverdiëntijd 19 jaar (2023: 19 jaar); de norm van het WSW is een terugverdiëntijd leningen van maximaal 35 jaar.

In onderstaande tabel staan de ratio's, inclusief de verwachte ontwikkeling op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting 2025 t/m 2029.

Ratio	WSW-norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio	Minimaal 1,4	2,7	2,4	2,3	2,2	2,3	2,3
Loan-to- value in % (o.b.v. beleidswaarde)	Max 70	31	33	33	33	33	35
Solvabiliteit in % (o.b.v. beleidswaarde)	Minimaal 30	65	61	62	62	62	61
Terugverdiëntijd leningen	Max 35	19	23	24	25	25	26

In bovengenoemde tabel is voor de ratio's geen rekening gehouden met het voornemen van het kabinet om de huren voor 2025 en 2026 te bevriezen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het hoofdstuk Belangrijke ontwikkelingen na balansdatum.

Naast de criteria uit het gezamenlijk beoordelingskader hanteert Accolade aanvullend onderstaande ratio's:

- Nominale schuld per DAEB-woning: laat zien hoeveel de schuld gemiddeld is per DAEB-woning. Dit maakt helder in hoeverre de schuld oploopt ten opzichte van de mutatie in het aantal DAEB woningen. (Signaalwaarde € 40.000)
- Operationele kasstroom: geeft inzicht in de hoogte van de operationele kasstroom van de corporatie. Deze is onder andere van invloed op de ICR en de terugverdiëntijd van de leningen. (norm € 20 miljoen)

Nominale schuld per Daeb woning

De nominale schuld per Daeb woning (in €) van Accolade is ultimo 2024 € 27.000 (2023: € 26.000).

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom over 2024 is € 23 miljoen (2023: € 21 miljoen).

Vermogenspositie

Wij waarderen ons vastgoed op de balans op marktwaarde in verhuurde staat, volgens de full-versie methode. De totale marktwaarde van de activa in exploitatie eind 2024 is € 2.237 miljard. Eind 2023 was dit € 2.014 miljard.

Vermogenspositie Accolade op basis van marktwaarde

	2024	2023
Marktwaarde verhuurde staat	2,2 miljard	2,0 miljard
Eigen Vermogen	1,7 miljard	1,5 miljard
Solvabiliteit	78%	77%
Loan-to-value	19%	20%

Het WSW en de Aw hanteren de beleidswaarde.

Vermogenspositie Accolade op basis van beleidswaarde

	2024	2023
Beleidswaarde	1,4 miljard	1,0 miljard
Eigen Vermogen	0,9 miljard	0,5 miljard
Solvabiliteit	65%	54%
Loan-to-value	31%	40%

Ontwikkelingen marktwaarde en beleidswaarde

In het jaar 2024 is de rente weer wat gedaald. De druk op de woningmarkt is hoog waardoor de prijzen weer stijgen. Voor onze woningportefeuille leidde dit tot een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat.

De totale waarde van de portefeuille is met € 223 miljoen gestegen. Het heeft nu een waarde van € 2.237 miljoen. Dit betekent een waardestijging van 11 procent. Deze positieve waardeontwikkeling komt vooral door gestegen contract huren en leegwaarden op de beleggingsmarkt.

Waar de marktwaarde in verhuurde staat inzicht geeft in de waarde voor een belegger, geeft de beleidswaarde aan welke 'beklemming' ligt op deze waarde. Dit als gevolg van de sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheden die een woningcorporatie heeft.

Nieuwe methodiek beleidswaarde

Met ingang van verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend. De nieuwe beleidswaarde verschilt op hoofdlijnen op vier manieren van zijn voorganger:

- De disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven door de Aw. Voor 2024 is dit 4,17%.
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
- Voor onderhoud wordt de MJOP op complex gehanteerd. Hierdoor zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten in te rekenen in de beleidswaarde.
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Voor Accolade geldt dit voor het udfaseren van E-, F- en G-labels.

De bestaande afslagen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en beheer blijven ongewijzigd. Achtergrond van de beleidswaarde is dat een woningcorporatie andere keuzes maakt of moet maken als het gaat om onderhoud, beheer en verhuur ten opzichte van een belegger. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde kun je zien als de maatschappelijke bijdrage die een woningcorporatie levert. Voor ons betekent dit een verschil van € 916 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat is namelijk € 2.237 miljoen en de beleidswaarde € 1.367 miljoen.

Het verschil van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde laten we zien in onderstaande tabel.

Verloop van Marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde 2024 (x 1.000 euro)

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	2.129.969	99.185	2.229.154
1. Beschikbaarheid	2.152	-927	1.225
2. Betaalbaarheid	-468.724	-5.424	-474.147
3. Kwaliteit (onderhoud)	-562.516	-11.909	-574.425
4. Beheer	-105.244	-747	-105.991
5. EFG Labels	-4.371	0	-4.371
6. Disconteringsvoet	285.098	10.772	295.870
Beleidswaarde 2024	1.276.365	90.950	1.367.316

1. In de bepaling van de beleidswaarde gaan we ervan uit dat de verhuureenheden beschikbaar blijven voor de doelgroep. We gaan er dus van uit dat het bezit niet wordt verkocht, maar blijvend wordt verhuurd.
2. Voor de betaalbaarheid wordt voor het passend toewijzen een lagere streefhuur gevraagd dan in de markt mogelijk is.
3. In de beleidswaarde houden we rekening met het een hogere kwaliteitsstandaard die Accolade hanteert, dan de markt. De hogere onderhoudskosten die wij daarvoor inzetten geven een afslag voor kwaliteit.
4. In de beleidswaarde is er nog een afslag voor de hogere beheerkosten die Accolade maakt. Door efficiënt te werken proberen wij deze kosten zo laag mogelijk te houden. En daarmee deze afslag te beperken.

5. Voor woningen met een E, F of G label rekenen we een afslag. Dit doen omdat deze kosten een noodzakelijke investering zijn. Deze niet zijn in de begroting niet opgenomen onder onderhoud maar verduurzaming
6. In de beleidswaarde wordt gerekend met een vaste disconteringsvoet van 4,17%

Als we deze zes correcties verwerken op de marktwaarde, geeft dat een beleidswaarde van € 1.367 miljoen eind 2024.

Jaarresultaat

Het jaar 2024 sloten we af met een positief resultaat.

Jaarresultaat (bedragen x 1.000 euro)	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	46.172	44.802
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-872
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.805	1.036
Nettoresultaat overige activiteiten	-26	-26
Overige organisatiekosten	-1.867	-1.587
Leefbaarheid	-2270	-2.124
Financiële baten en lasten	-11.761	-11.168
Belastingen	-8.534	-7.512
Genormaliseerd resultaat na belasting	23.519	22.549
Waardeverandering vastgoedportefeuille	182.356	-328.755
Jaarresultaat na Vpb	205.875	-306.206

Het jaarresultaat 2024 is ruim € 205 miljoen positief. Dit is € 511 miljoen hoger dan het resultaat 2023.

Het genormaliseerde resultaat 2024 na belastingen (€ 23,5 miljoen) is € 1,0 miljoen hoger. Het nettoresultaat uit de vastgoedexploitatie (€ 46,1 miljoen) laat vergeleken met 2023 een stijging zien van € 1,4 miljoen. Deze stijging komt door hogere huur inkomsten en wordt nog gedempt door hogere onderhoudskosten.

Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties houdt (extern) toezicht op woningcorporaties. Dit houdt in: het financieel toezicht en het toezicht op de integriteit en de prestaties van de corporaties. Het interne toezicht ligt bij de Raad van Commissarissen.

De Autoriteit Woningcorporaties is onafhankelijk van de corporaties en de politiek. De autoriteit kan zelf onderzoeken starten en rapporten openbaar maken. Ook mag ze zelfstandig ingrijpen bij corporaties. Bijvoorbeeld bij het vermoeden van fraude of zelfverrijking. De [Autoriteit Woningcorporaties](#) is een onderdeel van de Inspectie

Leefomgeving en Transport.

De Autoriteit Woningcorporaties controleert woningcorporaties onder meer op de volgende punten:

- beoordelen van de integriteit van het bestuur ([governance](#));
- toetsen of bestuurders van corporaties en leden van de raad van toezicht geschikt en betrouwbaar zijn;
- toestemming verlenen (of niet) als een woningcorporatie samenwerking zoekt met een andere corporatie of instelling;
- beoordelen van de financiële positie van corporaties;
- het toetsen van beheerovereenkomsten voor derden;
- toezicht houden op dochtermaatschappijen van woningcorporaties.

Externe onafhankelijke accountant

De controle op de jaarrekening van Stichting Accolade wordt uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Wij zijn deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Bij de beoordeling hanteert het WSW de volgende ratio's:

- interest coverage ratio
- loan-to-value
- solvabiliteit
- dekkingsratio
- onderpandratio
- terugverdientijd leningen

Voor de definities of berekeningen wordt verwezen naar het onderdeel Weerstandsvermogen. Het WSW en de Aw beoordelen ons aan de hand van de diverse ratio's en op basis van business risk vragen.

Fiscale positie

Algemeen

Commerciële jaarstukken hebben tot doel verantwoord inzicht te geven over het vermogen en resultaat. De fiscale jaarrekening heeft als doel om tot een grondslag voor belastingheffing te komen.

Vennootschapsbelasting

De komende jaren verwachten we een jaarlijks positief fiscaal resultaat. De verschuldigde vennootschapsverplichting is opgenomen in de meerjarenprognose.

Latenties in 2024

De belastinglatenties worden in de jaarrekening berekend. Dit in overeenstemming met de daarvoor geldende Richtlijnen voor Jaarverslaglegging (richtlijn 242 en 645). We onderscheiden hierin tijdelijke verschillen en permanente verschillen. Er is sprake van een tijdelijk verschil als er op enig moment sprake is van een fiscale afwikkeling van het verschil. Permanente verschillen waarderen we niet gescheiden in de jaarrekening. Deze komen alleen tot uiting in de berekening van de vennootschapsbelasting in het resultaat. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Samenstelling fiscaal resultaat

<i>bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening	214.409	-298.693
Projectresultaat	-5438	0
Verkopen	-181	1.393
Afschrijvingen	17	-1.337
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-198.906	305.753
Overige waardeveranderingen	16.696	24.463
Vestia lening	0	0
Overige posten	37	-68
Swaption	-531	-531
Saneringsheffing	0	0
Herinvesteringsreserve	-1.656	-1.650
Disagio	-385	-434
	-190.347	327.589
Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek	24.062	28.896
Afschrijvingen	523	1.882
Rentelasten	12.688	12.021
Overige posten	-147	-1.461
Grondslag voor renteaftrek	37.126	41.338
Maximale rente aftrek 20%	7.425	8.268
Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten	12.688	12.021
Beperking rente aftrek (ATAD)	5.263	3.753
Fiscaal resultaat	29.325	32.649
Fiscale verliescompensatie	0	0
Belastbaar bedrag	29.325	32.649

Verschuldigde winstbelasting 19% van € 200	38	38
Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 32.649 - € 200	7.514	8.372
Totaal verschuldigde winstbelasting	7.552	8.410

Het wettelijke belastingtarief voor 2024 is 19 procent voor de eerste € 200.000 en 25,8 procent over het meerdere. De lagere effectieve belastingdruk komt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. De effectieve belastingdruk over 2024 is 26,6 procent (2023: 25,0 procent).

Afhandeling aangiften voorgaande jaren

De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 definitief gemaakt. De voorlopige aanslagen over 2021, 2022, 2023 en 2024 zijn ontvangen.

Treasury

Leningen

Uitgangspunt van ons financieringsbeleid is het verkrijgen en behouden van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Dit tegen aanvaardbare kosten. Zo waarborgen we onze financiële continuïteit. Om het renterisico over de leningenportefeuille te spreiden, streven we naar een ideale opbouw van onze leningenportefeuille. Een ideale opbouw houdt in dat de rente- en aflossingsverplichtingen door de jaren heen gemiddeld ongeveer gelijk zijn.

In 2024 hebben we drie fixe leningen aangetrokken van elk € 15 miljoen, totaal € 45 miljoen. Er was geen sprake van externe beleggingen. In de tabel een overzicht van de omvang van de leningenportefeuille.

In de tabel een overzicht van de omvang van de leningenportefeuille.

Omschrijving	31-12-2024	31-12-2023
Aantal leningen	61	63
Bedrag van leningen (restschuld)	€ 421 miljoen	€ 406 miljoen
Marktwaaarde van de leningen	€ 492 miljoen	€ 467 miljoen
Gemiddelde rentevoet	3,30%	3,30%

Renterisico

Het is belangrijk dat het renterisico gelijkmatig wordt verdeeld over de jaren. Door spreiding van de aflossingsverplichtingen en momenten van renteconversie zijn we minder gevoelig voor toekomstige ongunstige renteontwikkelingen. In deze tabel staat de exposure per jaar.

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
14%	14%	11%	13%	11%	11%	13%	5%	5%	5%

Obligolening

De obligolening is een variabele hoofdsom lening van 2,6 procent van de geborgde lening portefeuille. Deze wordt niet gestort; het kan bij nood door het WSW worden opgevraagd. Jaarlijks wordt de hoogte van lening opnieuw vastgesteld. Eind 2024 is de obligolening € 10,4 mln.

Derivaten

In het Treasury Statuut is expliciet opgenomen dat Accolade geen gebruik maakt van de mogelijkheden tot het afsluiten van derivaten. In de periode 2008 tot 2013 heeft Accolade zogenaamde basisrenteleningen en extendibles afgesloten. Volgens de beleidsregels horen deze leningen tot de derivaten. Een deel (€ 131 miljoen) van de totale leningenportefeuille (€ 406 miljoen) bestaat uit basisrenteleningen en extendibles. Volgens de beleidsregels moeten we de extendibles elk jaar toetsen op marktwaarde. In de deze tabel vergelijken we de nominale waarde en marktwaarde.

Overzicht van de derivatenportefeuille

Soort derivaat	Aantal	Nominale waarde	Marktwaarde (31-12-2024)
Basisrenteleningen	16	€ 123 miljoen	n.v.t.
Extendibles	1	€ 8 miljoen	- € 2 miljoen
Totaal	17	€ 131 miljoen	- € 2 miljoen

Wij lopen geen direct liquiditeitsrisico vanwege onze derivatenportefeuille. Dit komt omdat er geen bijstortverplichtingen oftewel margin calls met de banken zijn afgesproken. Voor dit type derivaten hoeven we geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Er is namelijk geen sprake van een marktverrekening. Wij hebben alleen extendibles en basisrenteleningen in de portefeuille. De marktwaarde voor deze derivaten is negatief. De oorzaak van de negatieve marktwaarde is de lage rentestand. De marktwaarde is, vergeleken met 31 december 2023, nagenoeg gelijk gebleven.

Beleggen

In 2024 zijn tijdelijke liquiditeitsoverschotten tot het bedrag van € 13,5 miljoen teruggestort op de flexibele roll-over lening. De overige liquiditeitsoverschotten staan op de rekening-courant rekening bij onze huisbankier.

Huisbankier

Vanaf 2012 is de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) de huisbankier.

Deelnemingen en verbindingen

Stichting Accolade heeft op 31 december 2024 geen deelneming, maar participeert wel in Verenigingen van Eigenaren (VvE).

Assetmanagement

Assetmanagement vormt de schakel tussen de portefeuillestrategie en de uitvoering van investeringen in vastgoed.

In 2024 gaven we de integrale vastgoedsturing verder vorm. De nieuwe werkwijze is in de organisatie uitgerold en maakten we eigen. De eerste beheerstrategieën stelden we volgens de nieuwe werkwijze vast. Hiermee wordt duidelijk wat we op korte en lange termijn met een complex willen en welke investeringen er op de organisatie afkomen.

Governance, risicomanagement en compliance

✓ Governance

De [Governancecode](#) woningcorporaties laat zien waar wij als corporatiesector voor staan. Het geeft richting aan de manier waarop woningcorporaties hun werk doen. De code kent vijf onderdelen:

1. Bestuur en RvC hanteren normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in gesprek met betrokken partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Zowel de RvC als het bestuur staan achter de code. We nemen dit als uitgangspunt voor hoe we te werk gaan. Wij voldoen aan de governancecode. Daarnaast zijn wij ook lid van brancheorganisatie Aedes en houden we ons aan de [Aedes Code](#).

In het verslagjaar besteedden we onder andere aandacht aan de checklist op de Governancecode, zoals die door Aedes en VTW is opgesteld. Enkele hieruit voortkomende actiepunten pakken we in de 2025 op.

De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht op de organisatie. In het hoofdstuk [Verslag van de RvC](#) leest u daar meer over.

⚠ Risicomanagement

Basis voor het risicomanagement is het risicomanagementbeleid. Onderdeel van dit beleid is de risicobereidheid. Kort samengevat geeft de risicobereidheid de mate aan waarin we risico's willen lopen of accepteren bij het realiseren van onze doelstellingen. Dit heeft aan de ene kant te maken met de soorten risico's. Aan de andere kant gaat dit om de grootte van de risico's. Wij kiezen voor een defensieve opstelling. We streven ernaar risico's te beperken. Doen er zich kansen voor? Dan proberen we die te benutten. Eind 2023 voerden we opnieuw een risico-inventarisatie uit, hetgeen in de praktijk een actualisatie is van bestaande en onderkende risico's. De mogelijke risico's zijn gescoord op basis van kans maal impact. Hier kwam een ranglijst uit. De drie meest belangrijke risico's, die vanuit 2024 ook doorlopen in 2025, zijn:

1. Relatie met de overheid

De invloed van de overheid op het beleid van corporaties wordt de laatste jaren steeds sterker. Zo betalen we diverse belastingen, zoals de vennootschapsbelasting. Verder zijn er vanuit de overheid vele wetten en regels waar we ons aan hebben te houden. Denk aan het huurbeleid, de huurtoeslag en toewijzingsbeleid. Ook zijn de in 2022 gemaakte Nationale Prestatieafspraken van kracht. Deze zijn eind 2024 geactualiseerd. De landelijke politiek heeft dus flinke invloed op hoe wij ons werk kunnen of moeten doen. Daarmee is het eerder een gegeven dan een risico. Een goed voorbeeld van invloed is de aanpassing van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025. Via de Nationale Prestatieafspraken was de afspraak een huurverhoging van maximaal 6,0% per 1 juli 2025, die nu is aangepast naar maximaal 4,5%. Het effect is meer dan 1 miljoen euro per jaar aan minder huurinkomsten.

Hoe spelen we in op de bepalingen vanuit de overheid?

We volgen de politieke ontwikkelingen op de voet. En ook onze financiële positie houden we steeds in de gaten en maken waar nodig scenario-analyses. Dit leidde in 2024 tot een meerjarenbegroting die voldoet aan de externe

financiële kaders. De interne financiële kaders voldoen voor minimaal 5 jaar. Dit geeft genoeg ruimte om bij te kunnen sturen als de omstandigheden daarom vragen.

Bij het opstellen van de begroting hielden we rekening met de effecten van de Nationale Prestatieafspraken. Zoals de extra inzet op verduurzaming en waar mogelijk extra nieuwbouw. In dit laatste zijn we sterk afhankelijk van grondposities die gemeenten ons aanbieden. Hierover zijn we voortdurend met elkaar in gesprek.

2. Funderingsproblematiek

Inzake de funderingsproblematiek is het een gegeven dat dit speelt binnen een deel van ons bezit. In 2023 is een eerste grove analyse gemaakt op basis van bouwjaar, soort fundering en ondergrond. De eerste conclusie is dat het met name speelt in de gemeenten Fryske Marren, Heerenveen en Súdwest-Fryslân.

Hoe gaan we om met de funderingsproblematiek?

In 2024 maakten we een verdiepende analyse waarin de data worden geverifieerd met de daadwerkelijke situatie. Dit zijn grofweg de woningen die voor 1975 zijn gebouwd in genoemde gemeenten. Totaal betreft dit circa 4.000 woningen, ofwel 25% van het totale bezit.

Daarnaast zochten we afstemming met Elken; zij zijn al verder in dit proces. Waar mogelijk zochten we de samenwerking in deze op. Zo kochten we gezamenlijke satellietdata in, waarmee de fluctuaties van bodem en woning kunnen monitoren. De financiële impact van de funderingsproblematiek is nog niet bekend. Het streven is in 2025 dit in beeld te krijgen, mede met gebruik van hulpmiddelen die Aedes daarvoor aan het ontwikkelen is.

3. Kwaliteit stamdata

Het samenvoegen van de vijf corporaties in een systeem heeft indertijd geleid tot verschillen, wat aan het licht kwam bij de overgang naar waardering op marktwaarde. Eind 2020 zijn we vervolgens overgegaan op een nieuw ERP-systeem, waarbij opnieuw diverse systemen zijn samengevoegd en geconverteerd. Dit heeft geleid tot vervuilde en onjuiste data. Dit brengt risico's met zich mee, zoals huurders verkeerd informeren bij woningtoewijzingen of het niet kunnen voldoen aan wet- en regelgeving. Ook kunnen uitkomsten van huurprijzen of marktwaarden hierdoor onjuist zijn.

Hoe spelen we in op verbetering van de kwaliteit van de stamdata?

Te lang is het belang van juiste en goede data onderbelicht gebleven. We starten begin 2025 met een project dat gericht is op het nu daadwerkelijk gaan verbeteren van de kwaliteit van onze stamdata.

Naast de bovenvermelde drie top-risico's zijn er meerdere verhoogde risico's die ook vragen om extra aandacht. Onderstaand worden de meest belangrijke benoemd:

- uitwerking van (eventuele) Projectsteun als onderdeel van Solidariteit;
- het niet kunnen realiseren van de portefeuillestrategie;
- het niet kunnen realiseren van de verduurzamingsopgave;
- de stapeling van de maatschappelijke opgaven;
- de afhankelijkheid van samenwerking.

Compliance

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons erg belangrijk. In 2024 was het aantal wijzigingen klein. In het verslagjaar is extra aandacht besteed aan de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet en is de instrumentenkoffer inhoudelijk getoetst aan de bijbehorende wet- en regelgeving.

Het compliance-team houdt de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Waar nodig of gewenst betrekken we de organisatie bij de voorbereiding en implementatie van nieuwe wetgeving.

7. Verslag Raad van Commissarissen

Hoe ziet de RvC eruit?

De Raad van Commissarissen (RvC) van Accolade bestaat uit vijf leden. In 2024 bestond de RvC uit de volgende personen:

- mevrouw M.P.C. Breeuwer, voorzitter RvC en lid Remuneratiecommissie;
- de heer S.J.C. Gaastra, voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren;
- de heer A.H.M. Gijsbers, vicevoorzitter RvC en lid Auditcommissie;
- mevrouw P.F. Hu-Knot, voorzitter Auditcommissie;
- de heer A.W. Siebenga, voorzitter Remuneratiecommissie en lid Commissie Maatschappelijk Presteren.



Op de foto staan v.l.n.r.: de heer Gaastra, mevrouw Breeuwer, de heer Siebenga, mevrouw Hu-Knot en de heer Gijsbers.

Leden RvC	Geboorte- jaar	(her) benoemd in	Zittings- periode t/m	Commissie lidmaatschap	Hoofd- en nevenfunctie
Mevrouw M.P.C. Breeuwer	1963	2021	9/10/2025 (einde termijn)	Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie	Advocaat bedrijfskundige, directeur-eigenaar MPC Advocatuur BV en @juste B.V. legal contracting en directeur-eigenaar van MPCBoardmatters. Nevenfuncties: Lid RvT stichting Amaryllis, lid werkveld adviescommissie bedrijfskunde Hanzehogeschool Groningen

Leden RvC	Geboorte- jaar	(her) benoemd in	Zittings- periode t/m	Commissie lidmaatschap	Hoofd- en nevenfunctie
de heer S.J.C. Gaastra (op voordracht van HO-STESS)	1961	2022	24/4/2026 (einde termijn)	Voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren	Adviseur en teamcoördinator Buitendienst bij de Woonbond, docent bij Avicenna (VTW-academie), bestuurslid Gebiedsfonds Stadskanaal en lid van de RvC van Domesta
de heer A.H.M. Gijsbers	1965	2022	31-07-2025 (einde termijn)	Vicevoorzitter en lid auditcommissie	Architect, bouwkundig ingenieur; Directeur VAN AKEN Concepts, Architecture & Engineering BV/ Sweco Architects BV; Directeur-eigenaar MMT Holding BV
De heer A.W. Siebenga (op voordracht van de Bewonersraad)	1963	2023	18-06-2027 (einde termijn)	Voorzitter remuneratiecommissie, lid Commissie Maatschappelijk Presteren	Bedrijfskundige, Eigenaar SlimWerk, Nevenfuncties: Lid Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bij Hûs en Hiem. RvC-lid woningcorporatie Mercatus Emmeloord
Mevrouw P.F. Hu-Knot	1986	2023	19-4-2027 (herbenoembaar)	Voorzitter auditcommissie	Registeraccountant, Finance Director IG Design Group. Nevenfuncties: Lid RvC N.V. Waterbedrijf Groningen, voorzitter College van Kerkrentmeesters PKN Laarkerk Zuidlaren, eigenaar Hu-Knot Management & Advies.

In 2024 vergaderde de RvC zeven keer met de RvB. Vijf reguliere vergaderingen en twee extra vergaderingen. De reguliere vergaderingen combineerden we met themabijeenkomsten. Tijdens een themabijeenkomst kan de RvC:

- praten over de actualiteit en/of de vragen van de toekomst;
- een onderwerp verder uitdiepen;
- sparren over een bepaald onderwerp;
- een dilemma van de RvB voorgelegd aan de RvC bespreken.

Ook in 2024 zijn de themabijeenkomsten voor de RvC van toegevoegde waarde geweest. De volgende onderwerpen bespraken de RvC en RvB met elkaar:

- integrale vastgoedsturing en grip op investeringen
- soft controls
- visitatie woningcorporaties
- medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)
- leefbaarheid in wijken en buurten

Projectenschouw

In september was de jaarlijkse projectenschouw. Hier ontmoetten de RvC, RvB en or elkaar. Samen gingen we op de fiets door Drachten en werden we onderweg geïnformeerd over diverse projecten (oud en nieuw). Zo fietsten wij langs De Bank (grootschalig renovatieproject) en bezochten daar een modelwoning. Vervolgens naar het nieuwbouwproject De Tuinen. Tenslotte bekeken wij een nieuwbouwwoning in aanbouw in de wijk Vrijburgh.

Goedkeuringen

De RvC gaf in de vergaderingen goedkeuring aan:

- realisatiebesluit besluit project 41434 Furmerusflats te Sneek;
- memo wederopbouw woning Elze Klinkhammer*;
- herbenoeming Friso de Roos;
- beloningsvoorstel 2024 RvC - RvB;
- jaarverslag RvC 2023;
- rooster van aftreden RvC/RvB;

- vaststellen jaarrekening 2023;
- herbenoeming Friso de Roos;
- rb besluit project 41435 Van Harinxmaland Sneek;
- ob besluit project 31431 Wyldehoarne Joure;
- overgaan tot prijs vast einde werk in projectbesluiten;
- prestatieafspraken en bijdragenoverzicht 2025;
- realisatiebesluit project 21569 Schoolstraat 10 Heerenveen;
- gunning visitatiebureau;
- herbenoeming Elze Klinkhammer;
- werving en selectie RvC lid vastgoedprofiel;
- (meer)jarenbegroting 2025;
- treasury jaarplan 2025;
- investeringsstatuut;
- actualisatie procuratieregeling;
- bezoldiging RvB en RvC 2025.

** In november 2023 is de woning waar Elze Klinkhammer met haar partner woont grotendeels verwoest door brand. Haar partner is enig eigenaar van de woning. In het kader van de wederopbouw heeft mevrouw Klinkhammer kort na de brand bij de RvC aandacht gevraagd voor de herbouw in relatie tot het integriteits-, inkoop- en aanbestedingsbeleid van Accolade. Om de schijn van belangenverstrengeling te beheersen zijn in de RvC-vergadering van februari afspraken gemaakt met het bestuur over potentiële risico's, communicatie en een marktconformiteitstoets. De Aw, de accountant, de huurdersbelangenverenigingen en de organisatie zijn geïnformeerd. Zoals het zich ten tijde van het opstellen van dit jaarverslag laat aanzien gaat het werk uitgevoerd worden door een aannemer die bij Accolade in het recente verleden meerdere projecten heeft gerealiseerd en op korte termijn gaat realiseren. Conform de gemaakte afspraken neemt mevrouw Klinkhammer niet deel aan besluitvorming waar deze aannemer bij betrokken is.*

Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2024 zes keer bij elkaar. De leden bespraken de rapportages en de verklaringen van de onafhankelijke accountant. Daarnaast bespraken ze de volgende onderwerpen:

- het risicobeheersingsraamwerk;
- de beleidskapstok;
- diverse projectvoorstellen;
- de beleidswaarde 2.0 en de ratio's;
- fiscaliteiten;
- prijsvast einde werk in projectaanbestedingen;
- funderingsproblematiek;
- onderschrijving op verduurzaming;
- evaluatie accountant;
- bijdragenoverzicht 2025;
- toezichtsbrieven Aw en WSW;
- auditplan 2025.

Commissie Maatschappelijk Presteren

De Commissie Maatschappelijk Presteren kwam in 2024 vier keer bij elkaar. Ze spraken over:

- de huurverhoging;

- verschillende projectvoorstellen;
- prestatieafspraken met gemeenten;
- woonlastenonderzoek Friesland 2023;
- Circulair Friesland;
- Aedes Benchmark;
- issues en klachten uit klantcontacten;
- zonnepanelen;
- urgentieverordening;
- begroting wijken en buurten;
- toekomstbestendigheid vrijwilliger- huurdersverenigingen;
- miljoenennota en regeerprogramma;
- begroting Accolade.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie sprak het bestuur twee keer. In juni 2024 was er met directeur-bestuurders Friso de Roos en Elze Klinkhammer een individueel voortgangsgesprek. In december 2024 volgde een individueel functioneringsgesprek met de bestuurders. Dit ging bijvoorbeeld over het persoonlijk opleidingsplan en het proces herbenoeming RvB. Daarnaast was er een gezamenlijk gesprek. Hierin blikte de Remuneratiecommissie met het bestuur terug op de organisatiedoelen. Daarbij spraken ze ook over de doelen voor 2025. De RvC is meegenomen in de nieuwe klantvisie, het stroomlijnen van de managementinformatiesystemen (MIS), het leiderschapsprogramma dienend leiderschap en in het onderzoek of er gestuurd kan worden op een vlakke ICR.

Friso de Roos is benoemd voor een tweede termijn ingaande 1 oktober 2024 en Elze Klinkhammer is februari 2025 herbenoemd voor een tweede termijn ingaande op 1 mei 2025. Voor de herbenoeming van haar bestuurders heeft de RvC ervoor gekozen interne en externe belanghouders te betrekken bij haar besluit. Zij hebben een adviesrol vervuld en input geleverd voor de herbenoemingsgesprekken met de bestuurders.

Wijze van toezicht

De RvC verzamelde in 2024 actief informatie en kennis binnen en buiten Accolade, op een onafhankelijke manier. Alle informatie is volgens het reglement Raad van Commissarissen beschikbaar gemaakt. Deze documenten stonden op de agenda voor de vergaderingen van de RvC. De RvC voelt zich door de RvB uitgenodigd om samen na te denken en gedachten van de RvB aan te scherpen. De RvC gaf opdracht aan Deloitte om het bestuursverslag en de jaarrekening 2024 te controleren. De RvC nam kennis van de verklaringen en rapportages.

Zelfevaluatie

De RvC had op 5 juni 2024 haar zelfevaluatie. In 2023 was dit onder leiding van een extern bureau. Dit jaar deed de RvC dit zelf, samen met het bestuur en de bestuurssecretaris.

Contacten met belanghouders

De RvC overlegt met verschillende belanghouders van Accolade. Dit gebeurt op zowel formele momenten als informele. Informeel is met de huurdersverenigingen gesproken over o.a. de herbenoeming van bestuurder Elze Klinkhammer. De RvC sprak met de huurdersverenigingen af dat er één keer per jaar een gezamenlijk overleg is. Dit is in het voorjaar. Ook is er één keer per jaar een individueel overleg in het najaar. In het voorjaar zijn de uitkomsten van het woonlastenonderzoek besproken en is aandacht gegeven aan laaggeletterdheid. In het najaar

zijn een groot aantal onderwerpen besproken. Dit waren o.a. het bestuursverslag en strategisch plan van De Bewonersraad, traject visitatie 2025, overlast in wijken, de energietransitie 'lessons learned' van renovatieprojecten, betaalbaarheid, middenhuur, project Schoolstraat Heerenveen en de opgave in 2025.

Permanente Educatie

De leden van de RvC en RvB moeten vanuit hun functie voldoen aan de eisen van Permanente Educatie.

Permanente Educatie is belangrijk om kennis van de RvC en het bestuur op niveau te houden. In 2024 staat het aantal verplichte PE-punten voor RvC-leden op minimaal vijf PE-punten per jaar. Een overzicht van de PE-punten in 2024 ziet u hieronder.

Naam RvC-lid	behaalde PE-punten
Mevrouw M.P.C. Breeuwer	5,5
De heer S.J.C. Gaastra	5
De heer A.H.M. Gijsbers	5
Mevrouw P.F. Hu - Knot	5
De heer A.W. Siebenga	18

Voor de bestuurders van woningcorporaties geldt dat zij in drie jaar tijd minimaal 108 PE-punten moeten halen.

Voor 2022, 2023 en 2024 haalden de bestuurders van Accolade het volgende aantal punten.

Naam bestuurder	Aantal PE-punten over 2022-2024
Mevrouw E.B. Klinkhammer	176,5
De heer F.W. de Roos	189

Bezoldiging RvC en RvB

Het bestuur van Accolade bestond op 31 december 2024 uit mevrouw Elze Klinkhammer en de heer Friso de Roos. Elze Klinkhammer is voorzitter van de RvB en directeur-bestuurder Volkshuisvesting & Vastgoed. Friso de Roos is directeur-bestuurder Financiën & Bedrijfsvoering.

Vanaf 1 januari 2013 geldt de Wet Normering Topinkomens. Voor 2024 is de maximale beloning voor topfunctionarissen woningcorporaties € 233.000. Vanaf 1 januari 2014 geldt een klasse-indeling. Deze hangt af van de grootte van de corporatie en de omgeving waarin de corporatie werkt. Accolade valt in klasse G. Voor deze klasse is de WNT-norm voor 2024 € 218.000.

De bezoldiging van de bestuurders staat voor salaris en WG-deel pensioenbijdrage vast op 85 procent van deze norm. Voor de bezoldiging van Friso de Roos en Elze Klinkhammer is uitgegaan van de WNT-normen voor 2024. De beloning van de bestuurders ligt daarmee onder de WNT-norm.

Voor de leden en de voorzitter van de RvC geldt in de WNT een maximale beloning per kalenderjaar van tien procent en vijftien procent van de maximale bezoldiging die geldt voor het bestuur van Accolade. De VTW stelt voor de beloning van de leden en voorzitter van de RvC een lagere norm vast. Accolade houdt hieraan vast. De maximale beloning van de leden en voorzitter in 2024 is respectievelijk maximaal € 17.440 en € 26.160.

Beoordeling en bezoldiging

De RvC is tevreden over de prestaties die Accolade in 2024 leverde. Over het geheel genomen zijn de doelstellingen behaald.

Slotwoord voorzitter Raad van Commissarissen

De voorbereidingen zijn gestart om te komen tot een nieuwe koers en voor de visitatie die in 2025 gaat plaatsvinden.

Kadernotitie

In juni 2024 is de Raad van Commissarissen door het bestuur uitgebreid meegenomen in de Kadernotitie voor wat betreft de begroting 2025-2039.

Stagiaire RvC

Vanaf oktober 2023 heeft mevrouw Otter als stagiaire deelgenomen aan de vergaderingen van de RvC. In juni 2024 rondde zij haar stage af.

Uitdagingen Nationale Prestatieafspraken

De RvC ziet vanwege de nieuwe Nationale Prestatieafspraken grote uitdagingen voor Accolade, haar medewerkers en haar huurders. Via themasessies en de reguliere vergaderingen houdt de RvC hierover afstemming met het bestuur. Daarbij zijn kernbegrippen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming belangrijke onderdelen.

Tot slot

Al deze ontwikkelingen zullen ook in 2025 verder gaan. Dat vraagt van Accolade, haar medewerkers, belanghouders en huurders voortdurende inzet en flexibiliteit. We houden elkaar hierin scherp. Zo blijven we zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare en duurzame woningen in wijken en buurten waar het prettig wonen is.

Miryam Breeuwer

Voorzitter Raad van Commissarissen

8. Verklaring RvB en RvC

Verklaring Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen van Accolade verklaren kennis te hebben genomen van de jaarstukken, de daarin opgenomen jaarrekening over 2024 en daarbij door de onafhankelijke accountant afgegeven goedkeurende verklaring.

De Raad van Commissarissen stelt de jaarstukken inclusief de jaarrekening 2024 vast en heeft decharge verleend aan het bestuur.

Namens de Raad van Commissarissen,

Mevrouw M. P. C. Breeuwer

Voorzitter

Heerenveen, 27 mei 2025

Verklaring bestuur

Bestemming resultaat

De Raad van Bestuur besluit het positieve jaarresultaat na belastingen van € 206 miljoen ten gunste van het eigen vermogen te brengen van Accolade.

Bestemming middelen

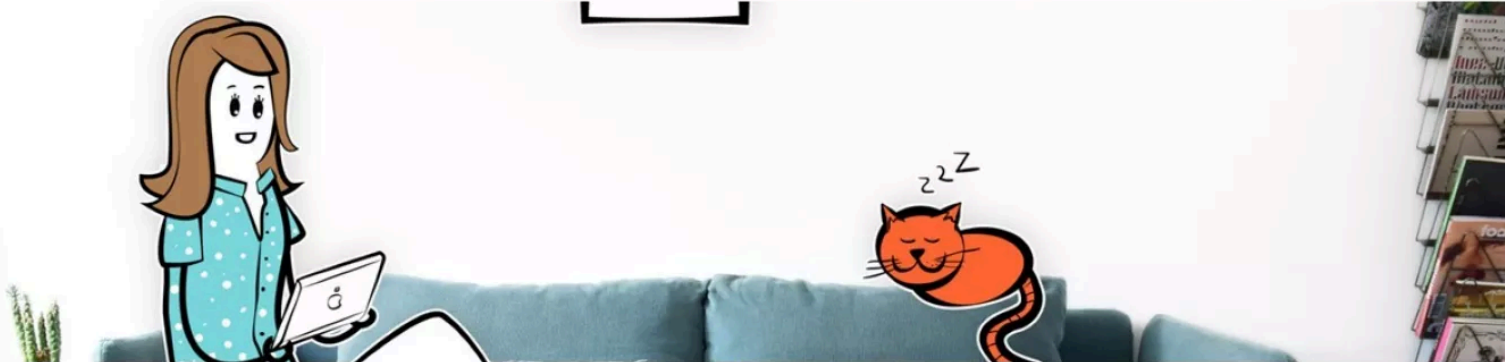
De Raad van Bestuur van de Stichting Accolade, op grond van artikel 30 van de statuten van de Stichting belast met de Bestuurlijk bevoegdheden, verklaart dat alle uitgaven in het verslagjaar 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De heer F. de Roos en mevrouw E. Klinkhammer

Raad van Bestuur

Heerenveen, 1 april 2025

accolade



helemaal
je eigen plek

B. Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA			
Immateriële Vaste Activa	1	553	647
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	2.129.969	1.923.016
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.2	99.185	91.144
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3	44.461	42.038
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.4	1.049	3.400
		2.274.664	2.059.598
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	3.675	3.836
		3.675	3.836
Financiële vaste activa	4		
Latentebelastingvordering		1.956	2.518
Overige vorderingen		539	664
		2.495	3.182
Som van vaste activa		2.281.387	2.067.263
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1	537	560
Overige voorraden	5.2	4.892	5.102
		5.429	5.662
Vorderingen	6		
Huurdebiteuren	6.1	234	207
Overheid	6.2	3	142
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.3	0	1.679
Overige vorderingen	6.4	482	350
Overlopende activa	6.5	75	3
		794	2.381
Liquide middelen	7	704	751
Som van vlottende activa		6.927	8.794
Totaal activa		2.288.314	2.076.057

PASSIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2024	31/12/2023
EIGEN VERMOGEN	8		
Herwaarderingsreserve		1.176.123	998.466
Overige reserves		573.159	544.941
		1.749.282	1.543.407
VOORZIENINGEN	9		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		3.415	14.673
Overige voorzieningen		1.056	1.258
		4.471	15.931
LANGLOPENDE SCHULDEN	10		
Leningen overheid	10.1	8.649	9.732
Leningen banken	10.2	436.830	422.641
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	41.407	39.541
Overige langlopende schulden	10.4	2.510	2.444
		489.396	474.358
VLOTTENDE PASSIVA			
Kortlopende schulden	11		
Schulden aan overheid	11.1	1.096	1.482
Schulden aan banken	11.2	19.178	18.642
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	8.712	8.636
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	11.4	6.419	4.838
Overige schulden	11.5	439	392
Overlopende passiva	11.6	9.321	8.371
		45.165	42.361
Totaal passiva		2.288.314	2.076.057

2. Winst- en verliesrekening over 2024

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	12.1	110.587	106.780
Opbrengst Servicecontracten	12.2	3.086	2.951
Lasten Servicecontracten	12.3	-3.298	-3.062
Overheidsbijdragen	12.4	13	11
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.5	-9.122	-9.250
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.6	-47.322	-45.985
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.7	-7.771	-6.644
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12	46.173	44.801
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-872
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	13	0	-872
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.1	6.669	5.292
Toegerekende organisatiekosten	14.2	-32	-93
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	14.3	-4.832	-4.162
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	1.805	1.037
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.1	-16.550	-23.001
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	198.349	-305.816
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15.3	557	63
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15	182.356	-328.754
Opbrengst overige activiteiten	16.1	108	92
Kosten overige activiteiten	16.2	-134	-118
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	16	-26	-26
Overige organisatiekosten	17	-1.867	-1.587
Kosten omtrent leefbaarheid	18	-2.270	-2.124
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	98	162
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-11.860	-11.330
Totaal van financiële baten en lasten	19	-11.762	-11.168
Totaal van resultaat voor belastingen		214.409	-298.693
Belastingen	20	-8.534	-7.513
Totaal van resultaat na belastingen		205.875	-306.206

3. Kasstroomoverzicht

Directe methode (bedragen x €1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	110.676	106.871
Vergoedingen	3.218	2.810
Overheidsontvangsten	13	11
Overige bedrijfsontvangsten	297	255
Ontvangen interest	90	161
Saldo ingaande kasstromen	114.294	110.108
Uitgaven		
Erfpacht	3	3
Betalingen aan werknemers	12.558	11.677
Onderhoudsuitgaven	42.784	40.684
Overige bedrijfsuitgaven	17.167	14.470
Betaalde interest	13.263	13.760
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	197	614
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	661	533
Vennootschapsbelasting	5.017	7.353
Saldo uitgaande kasstromen	91.650	89.094
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	22.644	21.014
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.700	4.040
Verkoopontvangsten VOV	1.993	1.117
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	357	290
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	7.050	5.447
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	19.013	9.349
Verbeteruitgaven	24.865	19.754
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0

	2024	2023
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.111	694
Sloopuitgaven	0	535
Investerings overig	260	490
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	45.249	30.822
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-38.199	-25.375
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	68	62
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	68	62
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-38.131	-25.313
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	16.626	32.691
Aflossing ongeborgde leningen	3.433	2.929
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.941	4.380
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	9.453	81
De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	2024	2023
Geldmiddelen aan het begin van de periode	751	8.670
Mutaties boekjaar	9.453	81
Wijziging kortgeld mutaties	-9.500	-8.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	704	751

4. Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Stichting Accolade, Thorbeckestraat 2a te Heerenveen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft een specifieke toelating in de woonregio Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

De jaarrekening van Accolade is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase extern is gecommuniceerd. Zie ook de toelichting bij voorzieningen.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van niet gerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Gezien het feit dat Accolade naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening dit inzicht.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Accolade. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening vindt plaats op basis van verdeelsleutels.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Continuïteit

Op basis van de gesprekken met de toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties en *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*), verwachten wij dat de geborgde financiering voor de komende jaren wordt gecontinueerd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire werkgebiedsplaats is Drachten. In Heerenveen zetelt het bestuur. De belangrijkste activiteiten van de stichting zijn de exploitatie en de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Stichting Accolade is in het handelsregister ingeschreven onder nummer 01031591.

Groepsverhoudingen en Consolidatie

Stichting Accolade heeft geen materiële verbindingen. De verbonden verenigingen van eigenaren (VVE's) zijn van te verwaarlozen belang en derhalve niet meegeconsolideerd."

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van hetgeen onder 'stelselwijziging' is vermeld.

Stelselwijzigingen

In het boekjaar 2024 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Schattingswijzigingen

Stichting Accolade waardeert haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking tegen actuele waarde onder toepassing van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Accolade hanteert voor zowel het *DAEB* als het *Niet-Daeb* vastgoed in exploitatie de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze methode wordt in het verslagjaar 2024 gecontinueerd. Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geëffectueerd. Aanpassing van deze parameters heeft plaatsgevonden om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. In de toelichting van de balans is onder de post Vastgoedbeleggingen een verloopstaat opgenomen ten aanzien van de marktwaardering.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting Accolade zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Accolade en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasury beleid van Accolade dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Accolade zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels "gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting".

Prijrisico

Accolade loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa, overige effecten en onder vlottende activa effecten (niet aanwezig).

Daarnaast loopt Accolade geen prijsrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is.

Valutarisico

Accolade is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Accolade loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen, met name onder financiële vaste activa als gevolg van wijzingen in de marktrente. Accolade maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Accolade risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Accolade heeft geen renteswaps gecontracteerd.

Kredietrisico

Accolade heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Accolade maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, om kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Accolade loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

31 december 2024 x € 1.000	
Bankschuld	0
Bankvorderingen	1.000
Niet opgenomen deel Flex lening	13.000
Lopende investeringsverplichtingen	-20.000
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2023-2025)	62.000
Totaal liquiditeitsrisico per 31 december 2024	56.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Accolade zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ten behoeve van WSW geborgde leningen is een negatieve hypotheekverklaring afgegeven aan het WSW. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Accolade loopt geen liquiditeitsrisico over haar derivatenportefeuille. Er zijn geen break clauses afgesloten.

Jaarlijks wordt een liquiditeitsbegroting voor 24 maanden opgesteld. Door maandelijkse monitoring en bijsturing worden de liquiditeitsrisico's beheerst.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Nationale Prestatie Afspraken en de bestaande Vennootschapsbelasting en de huurinkomsten, leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstromen van woningcorporaties.

Accolade heeft haar financiële meerjarenplanning daarop zodanig aangepast, dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Accolade voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Accolade minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Accolade doorlopend op zoek naar andere aanbieders voor lange termijn financiering.

Voor de beschikbaarheid van financiering voor het *Daeb* bezit is de sector sterk afhankelijk van het blijvend en goed functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Stichting Accolade heeft de gescheiden verantwoording *DAEB* en niet-*DAEB* opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-*DAEB* activiteiten van Stichting Accolade zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-*DAEB* tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat niet onlosmakelijk gekoppeld is aan *DAEB* eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Accolade een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 15 november 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de *DAEB*- dan wel aan de niet-*DAEB* activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als <i>DAEB</i> dan wel niet- <i>DAEB</i> .	Balans:
	- Vastgoed in exploitatie
	- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	- Vastgoed bestemd voor verkoop
	- Vastgoed in ontwikkeling
	- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
	- Overlopende passiva
	Winst-en-verliesrekening:
	- Huuropbrengsten
	- Opbrengsten servicecontracten
	- Verkoopopbrengsten en -lasten
	- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
	Kasstroomoverzicht:
	- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
	- Desinvesteringskasstromen
	- Investeringskasstromen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Winst-en-verliesrekening:
	- Lasten servicecontracten
	- Overheidsbijdragen
	- Lasten onderhoudsactiviteiten
	- Overige directe lasten exploitatie bezit
	- Leefbaarheid
	- Overige activiteiten
	- Overige waardeveranderingen
	Kasstroomoverzicht:
	- Uitgaven servicecontracten
	- Uitgaven onderhoud
	- Erfpacht
	- Investeringskasstromen vastgoed ten dienste van de exploitatie
	- Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans:
	- Vastgoed ten dienste van de exploitatie
	- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen
	- Liquide middelen
	- Schulden/leningen kredietinstellingen
	- Schulden/leningen overheid
	- Overige schulden
	- Derivaten/novaties
	Winst-en-verliesrekening:
	- Rentebaten en rentelasten
	- Resultaat deelnemingen
	Kasstroomoverzicht:
	- Renteontvangsten en rente-uitgaven
	- Ontvangsten en uitgaven deelnemingen
	- Financieringskasstroom leningen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Stichting Accolade op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van de kostenfactoren en verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB	Balans:
De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96% / 4% (2024 96%/4%).	- Overige vorderingen
	- Overige voorzieningen
	- Overige schulden en overlopende passiva
	- Belastingen en premies sociale verzekeringen
	Winst-en-verliesrekening:
	- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
	- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
	- Overige organisatiekosten
	Kasstroomoverzicht:
	- Personeelsuitgaven
	- Overige indirecte bedrijfsuitgaven

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten worden niet geactiveerd. Er wordt wel rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien de grond is gekocht met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of te niet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de sociale huurgrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De sociale huurgrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed, dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Accolade richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Accolade waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Accolade past voor het volledige bezit (*Daeb* en *Niet-Daeb*) de full versie methode van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waar bij waardering conform de full versie methode een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Accolade en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Accolade.

Nieuwe methodiek beleidswaarde

Met ingang van verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend. De nieuwe beleidswaarde verschilt op hoofdlijnen op vier manieren van zijn voorganger:

- De disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven. Voor 2024 is dit 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB.
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
- Voor onderhoud wordt de MJOP op complex gehanteerd. Hierdoor zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten in te rekenen in de beleidswaarde.
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Voor Accolade geldt dit voor het uitfasen van E-, F- en G-labels.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde *streefhuur* in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De *streefhuur* betreft de huur die volgens het beleid van Stichting Accolade bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Accolade hanteert in haar beleid een *streefhuur* van gemiddeld € 649.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit voor 60 jaar. Met opslagen voor dagelijks onderhoud op basis van de begroting 2025. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen' onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Accolade hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: a. een beheernorm van € 1.087.
- Voor woningen met ultimo 2024 een energielabel E,F of G wordt een afslag ingerekend conform handboek van:
 - E label €4.820
 - F label €8.960
 - G label €15.210
- Voor de disconteringsvoet geldt een vast percentage van 4,17% per eenheid voor DAEB. Voor niet-DAEB geldt 4,70% per eenheid.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Stichting Accolade heeft de volgende (voornaamste) uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten DAEB	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Een streefhuur van gemiddeld	649	620
Onderhoud		2.945
Beheernorm in €	1.087	1.254
Disconteringsvoet	4,17%	5,54%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling *streefhuur*, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften.

Stichting Accolade heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Accolade verkoopt woningen onder voorwaarden ("Slimmer Kopen en MGE") waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Accolade onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkopen waarbij Accolade het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment (Slimmer Kopen);
- Verkopen waarbij Accolade een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur (MGE).

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Accolade het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Accolade een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Accolade een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt: Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille; Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleid voornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten). Er wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en eventueel cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden geactiveerd waarna het vervolgens lineair wordt afgeschreven over de economische levensduur. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Optiepremie derivaten

De optiepremie derivaten wordt gewaardeerd tegen reële waarde en geamortiseerd over het eerste tijdvak.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Accolade op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Accolade de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op kostprijs gebaseerd op vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

De teruggekochte verkoop onder voorwaarden is gewaardeerd tegen de gerealiseerde aankoopprijs, inclusief de direct toerekenbare kosten.

Grondposities

De grondposities worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeveranderingen.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, dan wel op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Bij tot stand komen van de herwaardering wordt geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en woningverbeteringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen contante waarde van de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Accolade onderkent de volgende Overige voorzieningen:

- *De Voorziening jubilea* wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de gemiddelde blijfkans over 3 jaar.
- *De Voorziening opleidingen* wordt opgenomen tegen de nominale waarde van de opgebouwde rechten met een afslag van 36% op basis van bestedingen.
- *De Voorziening langdurig zieken* is gevormd voor de verplichte loondoorbetaling gedurende de periode van ziekte of arbeidsongeschiktheid voor betreffende medewerkers die op balansdatum naar verwachting geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid (inclusief eventuele transitievergoeding). Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de herstelkans en de blijfkans.
- *De voorziening thuiswerkplek* wordt gevormd tegen de nominale waarde van de opgenomen rechten.

Langlopende schulden

Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendibles /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Derivaten

Voor de onder de langlopende schulden opgenomen derivaten wordt verwezen naar de hieronder opgenomen paragraaf financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Financiële instrumenten

In het Treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Accolade dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 oktober 2013 geldt dat Accolade zich volgens haar Treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Conform RJ 290 wordt slechts de marktwaarde van de extendibles op- of afgewaardeerd in de jaarrekening. De opgenomen marktwaarde is tot stand gekomen op basis van onafhankelijke waarderingen. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rente methode verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen) en/of van optiewaarderingmodellen, rekening houdend met specifieke omstandigheden. Indien waarderingen niet beschikbaar zijn, wordt gebruik gemaakt van tegenpartij waarderingen.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, exclusief de opbrengsten servicecontracten en onder aftrek van derving wegens leegstand en oninbaarheid. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn o.a. de monumentensubsidies opgenomen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- kosten klantencontactcenter

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op onderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en toegerekende kosten van grondverkopen. Opbrengsten worden -verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering;
- de waardevermindering die is ontstaan doordat de marktwaarde van een complex lager is dan de historische kostprijs van het complex;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar. Daarnaast wordt het gedeelte van de na-investeringen dat niet leidt tot een verhoging van de marktwaarde in deze post verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden resultaten uit de niet-primaire activiteiten opgenomen. Dit zijn de activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het exploiteren, het ontwikkelen (voor de koop) of het verkopen van bestaand vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten en kosten van het beheer van VvE's, de opbrengsten en kosten van doorberekende salarissen.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Accolade heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

Accolade heeft haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Accolade betaalt hiervoor premies, waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (31 december 2023: 131,5%). Ultimo 2024 dient het pensioenfonds een beleidsdekkingsgraad van ten minste 126,1% of hoger te hebben. Het fonds heeft dus een reserveoverschot. Als er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 5 jaar uit een reservetekort kan komen met als uitgangspunt de stand per ultimo voorgaand boekjaar. Het pensioenfonds verwacht hieraan op termijn te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Accolade heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Accolade. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) ten opzichte van de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen.

Dit betreft een voorziening voor:

- de verplichting van Accolade tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;

- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door Accolade toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit Cao-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van Accolade.

Daarnaast neemt Accolade een vordering op voor:

- toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor Accolade.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van Accolade.

Per 31 december 2024 en 31 december 2023 is geen sprake van voorzieningen of vorderingen ten aanzien van bovenstaande rechten of verplichtingen.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten van stafafdelingen die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek die toegelicht is aan het begin van dit hoofdstuk.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Accolade, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De waardeverandering van de jaarlijkse externe taxatie van derivaten waarvan het eerste tijdvak nog niet verlopen is, worden verantwoord onder de waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen, die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Accolade integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-

aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Accolade een aantal standpunten ingenomen.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Accolade een fiscale strategie gekozen en fiscale meerjarenplanning opgesteld.

Accolade volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Er zijn geen (belangrijke) consequenties/onzekerheden voor de berekening van de belastinglast en de beoordeling daarvan door de Belastingdienst.

Toerekening van indirecte lasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Accolade hanteert aparte verdeelsleutels voor *DAEB* en *NIET-DAEB* voor de toerekening van indirecte kosten:

Wijze van toerekening	
Lonen en Salarissen	Directe toerekening aan onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud +30% afdeling Woonpunt +10% cred adm +75% ohd adm; restant o.b.v. FTE verdeling
Sociale Lasten	Directe toerekening aan onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud +30% afdeling Woonpunt +10% cred adm +75% ohd adm; restant o.b.v. FTE verdeling
Pensioen Lasten	Directe toerekening aan onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud +30% afdeling Woonpunt +10% cred adm +75% ohd adm; restant o.b.v. FTE verdeling
Lasten onderhoud en leefbaarheid	Directe toerekening verdelen o.b.v. 80/20 80 direct en 20 indirect
Overige Personeel kosten	Directe toerekening onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud, restant o.b.v. FTE verdeling
Afschrijvingen kantoren, inventaris, werkplaats	o.b.v. FTE verdeling
Afschrijvingen vervoermiddelen	o.b.v. FTE verdeling
Vervoerskosten	Directe toerekening onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud, restant o.b.v. FTE verdeling
Huisvestingskosten	Toerekening aan onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud, resterende huisvestingskosten 20% (weging obv fte) naar onderhoud, restant o.b.v. FTE verdeling
Bestuurskosten	Directe toerekening aan overige organisatie kosten
Kantoorkosten	Directe toerekening onderhoud o.b.v. afdeling Vastgoed en Dagelijks onderhoud, resterende kantoorkosten 12% (weging obv fte) naar onderhoud, restant o.b.v. FTE verdeling
Algemene kosten	Directe toerekening aan onderhoud o.b.v. Vastgoed en Dagelijks onderhoud + adm kosten VVE beheer (33% totale kosten) + technische advieskosten, restant toerekenen obv grootboek

De onderlinge verdeling tussen Daeb en Niet-Daeb wordt gedaan op basis van kostenfactoren en komt uit op 96% voor Daeb en 4% voor Niet-Daeb.

De kosten factoren zijn vastgesteld op basis van:

Woningen	Standaard 100 m2 = kostenfactor: 1
Onzelfstandige woningen	Standaard 50 m2 = kostenfactor 0,5
BOG	Standaard 100 m2 of kleiner = kostenfactor 0,5
	Boven 100 m2 = 0,5 kostenfactor per 100m2 afgerond op hele getallen naar boven
Garages en Parkeerplaatsen	Kostenfactor = 0,25
Bergingen	Kostenfactor = 0,10

Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Accolade ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen, marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het *DAEB* en niet-*DAEB* vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet bij *Daeb* vastgoed in exploitatie en Niet-*Daeb* vastgoed in exploitatie. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid (gevoeligheidsanalyse).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in vastgoedbeleggingen worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Onder de wijzigingen kortgeld mutaties in het kasstroomoverzicht wordt de wijziging in het opgenomen deel van de flex leningen weergegeven.

5. Toelichting op de balans

in bedragen x €1.000

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Omschrijving	Software
Stand per 31/12/2023	
Verkrijgingsprijzen	945
Cumulatieve afschrijvingen	-298
Boekwaarde 31/12/2023	647
Investeringen	0
Desinvesteringen	0
Afschrijving desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-94
Boekwaarde 31/12/2024	553
Stand per 31/12/2024	
Aanschafwaarde	945
Cumulatieve afschrijvingen	-392
Boekwaarde 31/12/2024	553

Voor de post immateriële vaste activa hanteren we een afschrijvingstermijn van 10 jaar lineair.

De post bestaat uit de implementatiekosten voor ons primaire systeem.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 en 2.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2023
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	987.238	964.489	68.294	68.284
Cumulatieve waardeveranderingen	-33.562	-23.489	-3.778	-4.826
Niet gerealiseerde herwaarderingen	969.341	1.267.854	26.628	37.750
Cumulatieve afschrijvingen				
Boekwaarden per 1 januari	1.923.016	2.208.854	91.144	101.208
Overheveling vanuit voorziening ORT	-11.855	0	0	0
Boekwaarden per 1 januari	1.911.161	2.208.854	91.144	101.208
Overheveling naar in ontwikkeling	0	-1.217	-278	0
Overheveling naar voorraad	0	-941	0	0
Investerings nieuwbouw	35.395	4.953	0	0
Investerings bestaand bezit	25.469	22.903	61	791
ORT woningverbetering	-11.193	-13.128	0	0
Voorziening ORT woningverbetering	3.623	10.055	0	0
Desinvesteringen Verkoop	-3.697	-3.389	0	-2.247
Desinvesteringen Sloop	0	0	0	0
Waardevermindering	0	-7.776	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	359	0	12	2.514
Herwaardering	168.853	-297.297	8.247	-11.123
Boekwaarde 31 december	2.129.969	1.923.016	99.185	91.144

Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	1.048.101	987.238	68.311	68.294
Cumulatieve waardeveranderingen	-56.326	-33.562	-4.000	-3.778
Niet gerealiseerde herwaarderingen	1.138.194	969.341	34.874	26.628
Boekwaarde 31 december	2.129.969	1.923.016	99.185	91.144

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Accolade maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Accolade heeft de voorgeschreven parameters uit het handboek ‘modelmatig waarderen marktwaarde 2024’ toegepast voor de volgende onderdelen: prijsinflatie, looninflatie en bouwkostenstijging. Voor de leegwaardestijging geldt dat gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Daarnaast is er ook gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden: leegwaarde, markthuur, mutatiegraad DE en UP, disconteringsvoet en exit yield.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Markthuur:</i>		
	O.b.v. klasse, leegwaarde, bouw- jaar,	
	woningtype, oppervlakte en COROP gebied	
Woningen		Bandbreedte € 238 - € 1489
BOG		Bandbreedte € 25 - € 248 (per m 2 VVO pj)
Parkeren		Bandbreedte € 15 - € 85
<i>Markthuurstijging</i>		
	Prijsinflatie handboek	n.v.t.
<i>Exit Yield:</i>		
Woningen	Eindwaarde	Bandbreedte 3,3% - 12,9%
BOG	Eindwaarde	Bandbreedte 6% - 13%
Parkeren	Eindwaarde	Bandbreedte 6% - 11,1%
<i>Leegwaarde:</i>		
Woningen	Geïndexeerde WOZ	Bandbreedte € 30.500 - € 463.500
Parkeren	Geïndexeerde WOZ	Bandbreedte € 2.500 - € 22.500
<i>Leegwaardestijging</i>		
	Leegwaardestijging	n.v.t
<i>Disconteringsvoet:</i>		
	O.b.v. kenmerken, COROP gebied	
Woningen		Bandbreedte UP 3,76% - 15,08% / Bandbreedte DE 3,01% - 13,83%
BOG		Bandbreedte DE 3,27% - 8,40%
Parkeren		Bandbreedte UP 4,72% - 13% / Bandbreedte DE 3,31% - 8,49%

<i>Mutatie- en verkoopkans</i>	Minimale ondergrens 4%
--------------------------------	------------------------

Woningen	Bandbreedte 4% - 15%
Parkeren	Bandbreedte 5% - 15%

<i>Onderhoud:</i>	Zie instandhoudingsonderhoud in bovenstaande tabellen
-------------------	---

Woningen	Bandbreedte DE € 150 - €2426 / Bandbreedte UP € 150 - € 1698
BOG	n.v.t.
Parkeren	n.v.t.

<i>Technische splitsingskosten:</i>		
Woningen	n.v.t.	n.v.t.
BOG	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden	n.v.t.	n.v.t.

Gehanteerde werkwijze taxaties DAEB en Niet-DAEB Portefeuille

In 2024 is de portefeuille gewaardeerd door een externe taxateur door middel van markttechnische update.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeveranderingen.

Toelichting op de marktwaarde full-versie

Over 2024 is de (totale) marktwaarde van het vastgoed gestegen met 11% van € 2.014 miljard tot € 2.229 miljard. In onderstaande tabel is het verloop van de ultimo marktwaarde 2023 (full-versie) naar marktwaarde ultimo 2024 (full-versie) in beeld gebracht.

	Totaal Daeb	Totaal Niet Daeb	Totaal	Verschil (%)
Waarde 2023	1.923.016	91.144	2.014.160	
Voorraadmutaties	11.018	278-	10.740	1,0%
Verkoop / sloop / overig weg	4.176-	278-	4.454-	-0,2%
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	2.322-	-	2.322-	-0,1%
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	2.280	-	2.280	0,1%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	23.283	-	23.283	1,2%
Renovatie projecten in ontwikkeling	8.048-	-	8.048-	
Vastgoedgegevens	59.516	2.069	61.585	3,1%
Oppervlakte	63-	54-	117-	0,0%
Vastgoedtype	6-	-	6-	0,0%
Contractuur	63.331	2.377	65.708	3,3%
Leegstand	2.837	96-	2.741	0,1%
Maximale huur	394-	-	394-	0,0%
Mutatiegraad doorexploiteren	628-	26-	654-	0,0%
WOZ-waarde	1.758-	39-	1.797-	-0,1%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	306-	93-	398-	0,0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.499-	-	3.499-	-0,2%
Methodische wijzigingen	18.595	1.193	19.788	1,0%
Toevoeging middenhuur	2.210	302	2.512	0,1%
Aanpassing opslag beschermd bezit	6	-	-	0,0%
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	-	214	214	0,0%
Overdrachtskosten	16.379	678	17.057	0,9%
Marktontwikkelingen	117.824	5.057	122.881	6,1%
Macro-economische parameters	5.864	177	6.041	0,3%
Sociale en vrije sector huurgrens	457	7	464	0,0%
Mutatiegraad uitponden	10.396	445	10.842	0,5%
Reguliere huurstijging	7.442-	432	7.010-	-0,4%
Markthuur	22.511	884	23.395	1,2%
Markthuurstijging	212-	-	212-	0,0%

Leegwaarde	87.751	4.064	91.815	4,6%
Splitsingskosten	102-	27-	128-	0,0%
Verkoopkosten	-	14-	14-	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	8.638-	437-	9.075-	-0,4%
Beheerkosten	4.887-	134-	5.020-	-0,3%
Belastingen en verzekeringen	50	7-	43	0,0%
Disconteringsvoet	2.982-	407	2.574-	-0,1%
Exit yield	15.056	739-	14.317	0,7%
Waarde 2024	2.129.969	99.185	2.229.154	11,2%

Uit de tabel komt naar voren dat de leegwaarde (4,6%) en de contracthuur (3,3%) de grootste invloed heeft op de waardestijging 2024.

Er is een systematiek ontwikkeld waarin de disconteringsvoet wordt opgebouwd op basis van verschillende object- en locatiekenmerken van het getaxeerde. De uitkomst van dit model geeft een disconteringsvoet voor zowel het doorexploiteer- als uitpondscenario. Deze opbouw is als basis vertrekpunt voor de waarderingen gehanteerd. Vervolgens is deze op complexniveau waar nodig bijgesteld om tot realistische output-parameters te komen. De disconteringsvoet is daarbij ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.

Mutatiegraad: de mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit niet reëel wordt geacht (o.a. in het geval van recent opgeleverde nieuwbouw). Voor de mutatiegraad is een ondergrens van 5% gehanteerd op basis van market-evidence. De ondergrens in het handboek is 4%.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde	Scenario	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Waarde 31-12-2024		2.129.969	99.185	2.229.154
		0		
Contractuur	€ 25 hoger	46.935	3.188	50.123
Contractuur	€ 25 lager	-46.804	-3.163	-49.967
Markthuur	€ 25 hoger	12.479	1.099	13.578
Markthuur	€ 25 lager	-12.678	-275	-12.953
Leegwaarde	10,0% hoger	94.446	5.345	99.791
Leegwaarde	10,0% lager	-79.265	-4.833	-84.098
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-84.984	-3.280	-88.264
Disconteringsvoet	0,5% lager	91.377	3.505	94.882
Disconteringsvoet	1,0% hoger	-164.588	-6.377	-170.965
Disconteringsvoet	1,0% lager	190.711	7.178	197.889

Tabel eenheden in exploitatie:

Omschrijving	DAEB vastgoed in exploitatie 2024	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2024	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2023
Woningen	14.114	14.008	359	359
Intramuraal	583	575	0	0
Extramuraal	671	693	0	0
Flex woningen	44	44	0	0
Overige woongelegenheden	50	50	0	0
Niet woongelegenheden	63	72	874	872
Per 31 december	15.525	15.442	1.233	1.231

De WOZ waarde op basis van WOZ beschikkingen per 01-01-2024 van Daeb en Niet Daeb woningen bedraagt respectievelijk € 2.950 miljoen en € 112 miljoen.

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting. In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling geen bouwrente geactiveerd.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheids- of WSW garantie. Op 460 woningen zijn rechten van hypothecaire zekerheden afgegeven, om leningen onder overheidsgarantie, ter waarde van € 6,1 miljoen, te dekken.

Naar verwachting zullen 10 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 2,3 miljoen. De boekwaarde (marktwaarde) van deze eenheden bedraagt ultimo verslagjaar € 1,2 miljoen.

De beleidswaarde van het Vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2024 € 1.367 miljoen (31-12-2023: € 1.017 miljoen).

Verloop van Marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde 2024

Omschrijving	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	2.129.969	99.185	2.229.154
1. Beschikbaarheid	2.152	-927	1.225
2. Betaalbaarheid	-468.724	-5.424	-474.147
3. Kwaliteit (onderhoud)	-562.516	-11.909	-574.425
4. Beheer	-105.244	-747	-105.991
5. EFG Labels	-4.371	0	-4.371
6. Disconteringsvoet	285.098	10.772	295.870
Beleidswaarde 2024	1.276.365	90.950	1.367.316

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

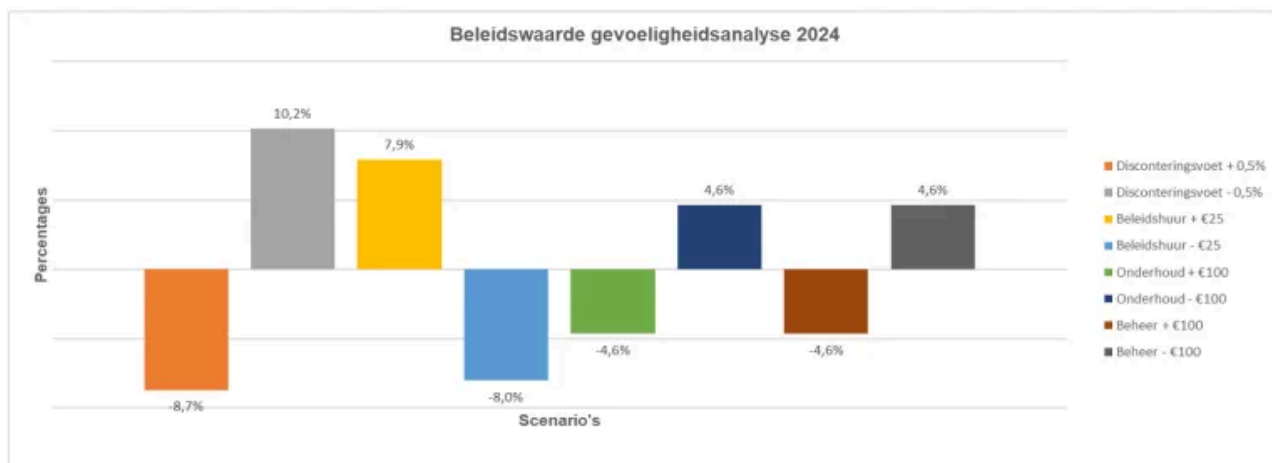
Uitgangspunt voor:	2024	2023
Disconteringsvoet (gemiddeld)	4,17%	5,54%
Streefhuur per maand per woning (gemiddeld) in Euro	€ 649	€ 620
Lasten onderhoud per jaar per woning (gemiddeld) in Euro *)	n.v.t.	€ 2.945
Lasten beheer per jaar per woning (gemiddeld) in Euro	€ 1.087	€ 1.254

**) Voor onderhoud wordt van 2024 de MJOP op complex gehanteerd. Hierdoor worden de jaarlijks variërende onderhoudslasten ingerekend in de beleidswaarde.*

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Waarde 31-12-2024		1.367.316
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-115.122
Disconteringsvoet	0,5% lager	134.488
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	104.442
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-106.027
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-61.363
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	61.363
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-61.363
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	61.363

Effect op de beleidswaarde in procenten:



2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht Slimmer Kopen	Totaal
Stand per 31/12/2023			
Verkrijgingsprijzen	5.918	20.939	26.857
Herwaarderingen	3.035	12.146	15.181
Boekwaarde 31/12/2023	8.953	33.085	42.038
Investerings	0	-1.890	-1.890
Desinvesterings	0	0	0
Waardemutaties	686	3.627	4.313
Boekwaarde 31/12/2024	9.639	34.822	44.461

Stand per 31-12-2024			
Verkrijgingsprijzen	5.918	20.939	26.857
Herwaarderingen	3.721	13.883	17.604
Boekwaarde 31/12/2024	9.639	34.822	44.461

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 197 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 38 verkocht met een terugkoopplicht en 159 met een terugkooprecht. De gebruikte contractvormen hebben de goedkeuring van de Minister.

De contracten met een terugkoopplicht zijn afgesloten vanuit het "Maatschappelijk gebonden Eigendom" (MGE) principe. Er zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 8% en 25% van de marktwaarde.

Het grootste deel van de contracten met een terugkooprecht is afgesloten vanuit het "Slimmer Kopen" principe. Er zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 8% en 30% van de marktwaarde.

Het totaal van de verstrekte kortingen bedraagt ultimo 2024 € 7,0 miljoen (2023: € 7,3 miljoen).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet- Daeb	Totaal
Stand per 31/12/2023			
Verkrijgingsprijzen	21.306	0	21.306
Niet gerealiseerde herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.906	0	-17.906
Boekwaarde 31/12/2023	3.400	0	3.400
Overheveling van in exploitatie	278	0	278
Overheveling naar voorraad	0	0	0
Investerings	18.193	1	18.194
Desinvesteringen	0	0	0
Afgeboekte projectkosten	0	0	0
Terugname ORT opleveringen	17.570	0	17.570
Voorziening ORT	597	0	597
Onrendabele Top	-3.595	0	-3.595
Waarde mutaties	0	0	0
Overboekingen naar exploitatie	-35.395	0	-35.395
Boekwaarde 31/12/2024	1.048	1	1.049

Stand per 31/12/2024			
Verkrijgingsprijzen	3.109	1	3.110
Niet gerealiseerde herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.061	0	-2.061
Boekwaarde 31/12/2024	1.048	1	1.049

3. Materiële vaste activa

3.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor	Inventarissen	Vervoermiddelen	Automatisering	Totaal
Stand per 31/12/2023					
Verkrijgingsprijzen	5.584	492	284	797	7.156
Cumulatieve afschrijvingen	-2.252	-339	-107	-622	-3.321
Boekwaarde 31/12/2023	3.331	153	177	174	3.836
Investeringsen	0	58	52	189	299
Desinvesteringen	0	-196	-54	-329	-579
Afschrijving desinvesteringen	0	196	40	329	565
Afschrijvingen	-215	-35	-61	-134	-446
Boekwaarde 31/12/2024	3.116	175	154	230	3.675

Stand per 31/12/2024					
Aanschafwaarde	5.584	354	283	657	6.878
Cumulatieve afschrijvingen	-2.468	-179	-129	-427	-3.203
Boekwaarde 31/12/2024	3.116	175	154	230	3.675

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingen gehanteerd:

- Grond	geen afschrijvingen
- Opstal	lineair, 10-40 jaar
- Inventaris	lineair, 5-10 jaar
- Vervoermiddelen	lineair, 4 jaar
- Automatisering	lineair, 2-3 jaar

4. Financiële vaste activa

	Latente belastingvordering	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde 31/12/2023	2.518	664	3.183
Dotatie	0	0	0
Desinvestering	0	0	0
Vrijval	-563	-17	-580
Ontvangsten	0	-107	-107
Boekwaarde 31/12/2024	1.956	539	2.495

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Latente belasting vordering nominale waarde	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Disagio Leningen	0	-857	857	221	206	75	131
Swaption	39.052	35.827	3.225	832	764	458	305
Afschrijvingspotentieel	0	3.822	6.078	1.568	986	188	798
Boekwaarde 31/12/2024	39.052	38.793	10.159	2.621	1.956	721	1.235

Mutatieoverzicht latente belasting vordering:

	Disagio leningen	Swaption	Afschrijvingspotentieel	Totaal
Saldo per 31/12/2023	298	879	1.341	2.518
Dotatie	0	0	0	0
Vrijval	-92	-115	-355	-563
Saldo per 31/12/2024	206	764	986	1.956

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,45%. Dit percentage is afgeleid uit de voor de Accolade geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2024 van 3,3%, onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2024-2034.

De latentie voor het disagio van de lening is gevormd door het verschil van de marktwaarde van de leningen ten opzichte van de boekwaarde van de leningen per 31-12-2007 tegen het toen geldende belastingtarief van 25,5%.

De latentie voor swaption is opgenomen voor het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering (0) en de waardering in de jaarrekening van de swaption. Nu de waardering van de swaption onderdeel uitmaakt van de fiscale aangifte komt de latentie grotendeels te vervallen. Behalve voor twee swaption waarvan de expiratie datum lag voor 1 januari 2018. Deze maken geen onderdeel uit van de fiscale aangifte.

De latentie voor het afschrijvingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de fiscale waarde ten opzichte van de WOZ-waarde (bodemwaarde) dan wel de hogere marktwaarde.

De resterende looptijd van de latenties is tussen de 1 en 13 jaar, gemiddeld 6 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Het nominale bedrag van het volledige verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering heeft een omvang van circa € 401 miljoen. (de nominale latentie bedraagt 25,8% van € 401 miljoen is € 103 miljoen).

Mutatieoverzicht overige vorderingen:

	Startersleningen	Optiepremie derivaten	Totaal
Saldo per 31/12/2023	618	47	664
Dotatie	0	0	0
Desinvestering	0	0	0
Vrijval	0	-17	-17
Ontvangsten	-107	0	-107
Saldo per 31/12/2024	510	29	539

Onder de post Startersleningen is de rekening courant verhouding met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting opgenomen. Dit is een rekening courant verhouding voor het verstrekken van Corporatie Startersleningen. Per 31 december 2024 zijn 17 Corporatie Startersleningen verstrekt (2023: 20 Corporatie Startersleningen).

De waarde van de optie premie van de extendibles (leningen) is gewaardeerd tegen reële waarde en geamortiseerd over het eerste tijdvak.

5. Voorraden

5.1. Vastgoed bestemd voor verkoop	31-12-24	31-12-23
Grond Jubbega	185	185
Voorraad teruggekochte VOV woningen	353	375
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	537	560

De voorraad koopwoningen per 31-12-2024 heeft betrekking op 2 nog niet verkochte woningen (2023: 2 woningen). Alle onder vastgoed bestemd voor verkoop opgenomen eigendommen hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar.

Verloop verkoop Grond K. Molweg (na sloop van 8 woningen) te Jubbega.

	31-12-23
Overheveling bestede kosten van projecten in ontwikkeling	60
Overheveling boekwaarde sloopwoningen	941
Uitgaven	56
Af: gedeclareerde termijnen	0
Verkoopresultaat	-872
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	185

Verloop verkoop Grond K. Molweg (na sloop van 8 woningen) te Jubbega.

	31-12-24
Overheveling bestede kosten van projecten in ontwikkeling	60
Overheveling boekwaarde sloopwoningen	941
Uitgaven	56
Af: gedeclareerde termijnen	0
Verkoopresultaat	-872
	0
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	185

Voorraad koopwoningen

Saldo 31-12-2023	375
bij: aangekochte cq opgeleverde koopwoningen	1.110
af: opbrengst verkochte koopwoningen	-1.641
bij: resultaten	509
Saldo 31-12-2024	353

Specificatie voorraad koopwoningen 31-12-2024

Ingekocht VOV voor doorverkoop Slimmer Kopen 2024: 2 woningen	353
Ingekocht VOV voor doorverkoop MGE 2024: 0	0
Totaal	353

5.2. Overige voorraden	31-12-24	31-12-23
Grondposities	4.892	5.102
Totaal overige voorraden	4.892	5.102

Verloop overzicht overige voorraden:

	Grondposities Niet DAEB
Boekwaarde 31/12/2023	5.102
Investerings	0
Desinvesteringen	-357
Naar projecten in ontwikkeling	0
Waarde mutaties	147
Boekwaarde 31/12/2024	4.892

Stand per 31/12/2024	
Verkrijgingsprijzen	14.658
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.766
Boekwaarde 31/12/2024	4.892

Grondposities die verworven zijn met vooruitzicht dat (al dan niet op termijn) er (sociale) woningbouw kan worden gerealiseerd wenst Accolade in portefeuille te houden.

6. Vorderingen

Onder de vorderingen zijn posten opgenomen met een looptijd korter dan 1 jaar.

6.1. Huurdebiteuren	31-12-24	31-12-23
Huidige huurders	460	416
Vertrokken huurders	459	490
	920	906
af: voorziening wegens oninbaarheid	-686	-699
Totaal huurdebiteuren	234	207

De huurachterstanden van huidige huurders bedragen ultimo boekjaar 2024 0,38% (2023: 0,36%) van de bruto jaarhuur. In 2024 werd een bedrag van € 237.843,- (2023: € 294.309,-) voor vorderingen ten laste van het resultaat geboekt.

De voorziening wegens oninbaarheid wordt gevormd door de vertrokken huurders (100%) en door zittende huurders als er sprake is van een achterstand van meer 3 maanden (100%).

6.2. Overheid	31-12-24	31-12-23
Subsidies Wet Maatschappelijke ondersteuning	0	1
Overig	3	141
Totaal overheid	3	142

De post Overig in 2023 betreft een SBI (start bouwimpuls) subsidie voor Project Vrijbrugh te Drachten.

6.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-24	31-12-23
Vennootschapsbelasting 2022	0	1.679
Omzetbelasting suppletie	0	0
Totaal belastingen en sociale premies	0	1.679

6.4. Overige vorderingen	31-12-24	31-12-23
Overige	338	305
Vordering inzake schadeuitkeringen	150	89
	489	394
af: voorziening wegens oninbaarheid	-7	-44
Totaal overige vorderingen	482	350

De voorziening wegens oninbaarheid wordt gevormd voor overige vorderingen ouder dan 120 dagen (100%), tenzij de inbaarheid van de vordering is gegarandeerd.

6.5. Overlopende activa	31-12-24	31-12-23
Overige	76	3
Totaal overlopende activa	76	3

7. Liquide middelen	31-12-24	31-12-23
Kas en bank	704	751
Totaal liquide middelen	704	751

Accolade heeft de bankrekeningen gekoppeld in een compensabel stelsel. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Mutatieoverzicht 2024:

	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB VOV	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB VOV	Overige reserves	Totaal
Saldo per 31/12/2023	969.341	26.628	1.604	894	544.941	1.543.406
Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv verkoop	-2.044	0	0	0	2.044	0
Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv sloop	0	-234	0	0	234	0
Waardemutatie	170.898	8.481	271	286	-179.936	0
Resultaat	0	0	0	0	205.875	205.875
Saldo per 31/12/2024	1.138.194	34.874	1.875	1.179	573.159	1.749.282

Mutatieoverzicht 2023:

	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve DAEB VOV	Ongerealiseerde herwaarderingsreserve Niet-DAEB VOV	Overige reserves	Totaal
Saldo per 31/12/2022	1.267.854	37.750	1.600	835	541.572	1.849.612
Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv verkoop	-813	-683	0	0	1.496	0
Gerealiseerde herwaarderingsreserve agv sloop	-1.643	0	0	0	1.643	0
Waardemutatie	-296.058	-10.439	4	59	306.435	0
Resultaat	0	0	0	0	-306.206	-306.206
Saldo per 31/12/2023	969.341	26.628	1.604	894	544.941	1.543.406

Overeenkomstig artikel 30 van de statuten van Stichting Accolade dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed. Het gehele resultaat van het boekjaar is aan de overige reserves toegevoegd.

De overige reserve is ultimo 2024 beschikbaar als vrij vermogen.

De totale ongerealiseerde herwaardering bedraagt per 31 december 2024 ruim € 1.173 miljoen, dit betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs rekening houdend met cumulatieve waardeveranderingen. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 862 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het beleid van Stichting Accolade. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door bestuur en Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

9. Voorzieningen

	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	Overige voorzieningen	Totaal
Saldo per 31/12/2023	14.673	1.258	15.931
Overheveling naar Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-11.855	0	-11.855
Stand 1-1-2024	2.818	1.056	4.471
Dotatie	3.185	26	3.211
Onttrekkingen	-2.588	-228	-2.816
Saldo per 31/12/2024	3.415	1.056	0

De voorziening onrendabele investeringen wordt gevormd als op projectniveau het onrendabele deel hoger is dan de bestede kosten. Als er een besluit genomen is om een project te realiseren dan moet de onrendabele top in dat jaar ten laste van het resultaat worden gebracht. Hierdoor kunnen de kosten op projectniveau negatief worden.

Specificatie voorziening onrendabele investeringen:

	Saldo per 31-12-2023	Overheveling naar Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Dotatie	Onttrekkingen	Saldo per 31-12-2024
21568 Azaleastraat	659	0	0	-659	0
21570 Gentiaansingel	456	0	0	-226	230
31429 Scharcamp/De Finne	1.586	0	0	-1.586	0
51587 Vrijburgh	117	0	0	-117	0
21569 Schoolstraat	0	0	1.203	0	1.203
21572 Skoatterwald	0	0	30	0	30
31431 Wyldehoarne	0	0	1.043	0	1.043
41435 Van Harinxmaland	0	0	909	0	909
51585 De Bank Renovatie	10.455	-10.455	0	0	0
Verduurzaming 2024	1.400	-1.400	0	0	0
Totaal	14.673	-11.855	3.185	-2.588	3.415

Specificatie overige voorzieningen:

	Jubileum uitkering	Langdurig zieken	Opleidingen	Thuiswerkplek	Totaal
Saldo per 31/12/2023	699	57	444	58	1.258
Dotatie	0	21	0	5	26
Onttrekkingen	-50	0	-168	-10	-228
Saldo per 31/12/2024	649	78	276	53	1.056

10. Langlopende schulden

10.1. en 10.2 Leningen overheid en banken	31-12-24	31-12-23
Leningen overheid (10.1)	8.649	9.732
Leningen banken (10.2)	392.488	376.166
Swaption en Vestia lening (10.2)	44.342	46.476
Totaal leningen kredietinstellingen	445.479	432.373

Leningen overheid en banken

Omschrijving	Stand per 31-12-2024	Aflossingen 2025	Resterende looptijd > 1 jaar < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	9.732	1.082	4.723	3.926
Leningen banken	411.666	19.178	57.714	334.774

Aflossingsverplichtingen binnen één jaar na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het vervalschema van de langlopende schulden van 2026 tot en met 2029 is hieronder weergegeven:

Omschrijving	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Leningen overheid	1.120	1.159	1.201	1.244
Leningen banken	19.660	13.274	18.839	5.941

De mutaties in 2024 van de leningen kunnen als volgt worden toegelicht:

Omschrijving	Leningen overheid	Leningen banken	Totaal
Saldo per 31/12/2023	11.149	394.807	405.957
Af: reguliere aflossingen 2024	-1.418	-18.642	-20.059
Saldo per 31/12/2023	9.732	376.166	385.897
Bij: aangetrokken leningen 2024	0	45.000	45.000
mutatie op Flex lening	0	-9.500	-9.500
Af: extra aflossingen 2024	0	0	0
Saldo per 31/12/2024	9.732	411.666	421.397
Af: reguliere aflossingen 2025	-1.082	-19.178	-20.260
Saldo per 31/12/2025	8.649	392.488	401.137

	In bedragen	In percentage
Restant looptijd lening naar klasse:		
0-10 jaar	139.737	33%
10-20 jaar	104.635	25%
20-30 jaar	117.900	28%
groter dan 30 jaar	59.126	14%
Totaal	421.397	100%

Variabele hoofdsom leningen 31-12-2024:

Omschrijving	Flex lening	Obligolening	Totaal
Maximale hoofdsom	25.000	10.423	35.423
Niet opgenomen deel	-13.500	-10.423	-23.923
Opgenomen deel per 31/12/2024	11.500	0	11.500

De leningen worden op basis van het annuïteiten- of lineaire systeem afgelost of ineens afgelost (fixe-leningen).

Accolade heeft een flex lening met een hoofdsom van € 25 mln, ultimo boekjaar is hiervan € 11,5 mln opgenomen.

Een toelichting op de obligo lening is beschreven onder Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Het is van belang dat de rente risico gelijkmatig wordt verdeeld over de jaren. Door spreiding van de aflossingsverplichtingen en momenten van renteconversie over de jaren heen heeft Accolade minder hinder van ongunstige renteontwikkelingen. In onderstaande tabel wordt het rente risico per jaar weergegeven:

Jaar	Percentage
2025	14%
2026	14%
2027	11%
2028	13%
2029	11%
2030	11%
2031	13%
2032	5%
2033	5%
2034	5%

De duration van de portefeuille bedraagt 11,0 jaar (2023: 11,8 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de totale leningportefeuille bedraagt 3,3% (2023: 3,3%).

De marktwaarde van de leningen is berekend met peildatum 31 december 2024 en bedraagt € 494 miljoen (excl. derivaten € 491,7) (31 december 2023: € 467,1 miljoen). De marktwaarde wordt berekend door het contant maken van de kasstromen per lening (rente en aflossing) tegen de marktrenten (yield curves) per 31 december 2024. De

marktrente word bepaald op basis van de restant looptijd per lening.

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 401 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is 95% van de totale leningportefeuille. Het resterende deel is grotendeels geborgd door gemeentelijke garanties.

Swaption en Vestia lening

Omschrijving	Swaption	Vestia lening	Totaal
Saldo per 31/12/2023	41.004	7.605	48.609
Mutatie einde looptijd eerste tijdvak	0	0	0
Jaarlijkse vrijval agio	-1.952	-181	-2.133
Saldo per 31/12/2024	39.052	7.424	46.476
Af: vrijval agio 2025	-1.952	-182	-2.134
Saldo per 31/12/2024	37.100	7.242	44.342

Het agio op de swaption betreft de marktwaarde van de swap van de extendible leningen op het eind van het eerste rente tijdvak. De swaption betreft de in de extendible leningen opgenomen optie op een renteswap die Accolade heeft verkocht aan de bank. De bank kan deze opties invoeren op het eind van het eerste rentetijdvak van de leningen. Dit agio wordt lineair afgeschreven op basis van de restant looptijd van de leningen.

Het agio op de Vestia lening betreft het verschil tussen de feitelijke rente (4,86%) en de marktrente (0,535%) op het moment van de leningruil. Dit agio wordt afgeschreven over de looptijd van de lening (40 jaar).

10.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht Slimmer Kopen	Totaal
Boekwaarde per 31/12/2023			
Verkrijgingsprijzen	5.918	20.939	26.857
Herwaarderingen	2.718	9.966	12.684
Boekwaarde 31/12/2023	8.636	30.905	39.541
Investerings	0	-1.752	-1.752
Desinvesterings	0	0	0
Waardemutaties	615	3.003	3.618
Boekwaarde 31/12/2024	9.251	32.156	41.407

*) SK = Slimmer Kopen

Omschrijving	Terugkoopplicht (MGE)	Terugkooprecht Slimmer Kopen	Totaal
Boekwaarde per 31-12-2024			
Verkrijgingsprijzen	5.918	20.939	26.857
Herwaarderingen	3.333	11.217	14.550
Boekwaarde 31/12/2024	9.251	32.156	41.407

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 197 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 38 verkocht met een terugkoopplicht en 159 met een terugkooprecht. De gebruikte contractvormen hebben de goedkeuring van de Minister.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden dan is de verplichting opgenomen onder de kortlopende schulden.

10.4. Overige langlopende schulden

Omschrijving	Waarborgsommen	Erfpacht Canon	Derivaten	Totaal
Saldo per 31/12/2023	54	132	2.258	2.444
Bij: mutatie	2	0	69	71
Af: vrijval	-4	-2	0	-5
Saldo per 31/12/2024	53	131	2.327	2.510

De post waarborgsommen bestaat uit waarborgsommen voor bedrijfsruimten en waarborgsommen voor verstrekte magneetkaarten en afstandsbedieningen.

Onder de leningen is een bedrag van € 7,9 miljoen voor 1 extendible lening opgenomen. Dit type leningen valt onder de huidige definitie van derivaten zoals door het ministerie is bepaald. Ultimo 2024 is voor deze lening, als gevolg van, de lage rentestand een negatieve marktwaarde berekend. Accolade heeft geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille omdat er geen bijstortingsverplichting c.q. geen margin calls met de banken zijn overeengekomen. Accolade heeft slechts extendibles en basisrenteleningen als derivaten.

De opgenomen waardering voor extendible is door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau vastgesteld.

Soort derivaat	Nominale waarde 31-12-2024	Marktwaarde 31- 12-2024	Nominale waarde 31-12-2023	Marktwaarde 31- 12-2023
Basisrente leningen	123.000	n.v.t	123.000	n.v.t
Extendible	7.900	-2.327	7.900	-2.258
Totaal	130.900	-2.327	130.900	-2.258

Extendible	Toelichting
Restant looptijd 31-12-2024	20 maanden
Rente herzieningsmoment	7 september 2026
Rente op herzieningsmoment	3 maands euribor met minimum van 4,25%
Aflossingsdatum	3 september 2046
Overige	Vervroegde aflossing is niet toegestaan

11. Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd korter dan één jaar.

11.1. Schulden aan overheid	31-12-24	31-12-23
Aflossingen leningen overheid volgend boekjaar	1.082	1.418
Overige	14	65
Totaal schulden aan overheid	1.096	1.482
11.2. Schulden aan banken	31-12-24	31-12-23
Aflossingen volgend boekjaar	19.178	18.642
Totaal schulden aan banken	19.178	18.642

Naast de reguliere aflossingen worden er in 2025 ook 3 fixe-lening afgelost van totaal € 14,2 miljoen. (2024: 2 leningen van € 13,5 mln). Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen is 2,87%.

11.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	31-12-24	31-12-23
Crediteuren	8.712	8.636
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.712	8.636

11.4. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-24	31-12-23
Omzetbelasting	3.645	3.451
Vennootschapsbelasting 2024	1.969	0
Vennootschapsbelasting 2023	419	1.112
Loonbelasting	387	275
Motorrijtuigenbelasting	0	0
Totaal belastingen en sociale premies	6.419	4.838

11.5. Overige schulden	31-12-24	31-12-23
Waarde vakantiegelden	406	357
Overige	33	35
Totaal overige schulden	439	392

11.6. Overlopende passiva	31-12-24	31-12-23
Transitorische rente	4.538	3.945
Vrijval Agio Vestia	182	181
Vrijval Agio Swaption	1.952	1.952
Afrekening servicekosten	228	229
Vooruitontvangen huur	1.115	1.073
Overlopende facturen	1.021	641
Overig	285	350
Totaal overlopende passiva	9.321	8.371

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Niet in de balans opgenomen rechten

Koopwoningen Hazzeffild

Accolade heeft in 2004 32 koopwoningen verkocht waarbij een renteloze lening is verstrekt. Er is geen looptijd afgesproken. Bij doorverkoop worden de leningen afgelost. Het totaal van de per balansdatum bij doorverkoop terug te ontvangen renteloze lening bedraagt € 428.000,- voor 15 woningen (2024: € 428.000,- voor 15 woningen).

Activa en passiva transactie Zwaagwesteinde

Op 28 februari 2025 is aan corporatie Thûs Wonen uit Dokkum een complex met 27 woningen en 1 bedrijfspand in Zwaagwesteinde overgedragen. De transactie heeft plaats gevonden via taakoverdracht zodat deze transactie voor Thûs Wonen is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, hiervoor is toestemming ontvangen van de Belastingdienst. De overeengekomen overdrachtprijs bedroeg € 3,3 mln. Thûs wonen heeft daarvoor een lening met een marktwaarde van € 3 miljoen van Accolade overgenomen. De overige € 300.000 is aan Accolade overgemaakt.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

Ultimo boekjaar is het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen als volgt te specificeren:

Te betalen:	450
Verplichtingen < 1 jaar	129
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	179
Verplichtingen > 5 jaar	142

De huurverplichtingen lopen tot en met februari 2033.

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 137.000 (2023: € 125.000) aan betaalde huur verwerkt.

Operational lease vervoermiddelen

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:	634
Verplichtingen < 1 jaar	283
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	351
Verplichtingen > 5 jaar	0

In het verslagjaar is in de winst- en verliesrekening een bedrag van € 258.000 (2023: € 252.000) aan betaalde leasekosten verwerkt.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en duurzaamheidsinvesteringen tot een bedrag van € 19,7 miljoen (2023: € 30,5 miljoen).

Specificatie:	31-12-24	31-12-23
Nieuwbouw	8.546	17.477
Renovatie	6.918	11.572
Duurzaamheids investeringen	4.197	1.413
Totaal investeringsverplichtingen	19.661	30.462

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Accolade onderhoudsverplichtingen aangegaan voor € 3,9 mln (2023: € 2,5 mln). De uitvoeringen van de werkzaamheden zal binnen één jaar plaatsvinden.

Obligolening WSW

Accolade heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van Reglement van Deelneming van het WSW een obligolening.

De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 10,4 mln) overeenkomt met 2,6% van het schuldrestant van de geborgde leningen ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gegaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Accolade niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognose van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Accolade.

Claims

Ultimo 2024 heeft Accolade geen materiële claims ontvangen.

6. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening in bedragen x €1.000

12 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

12.1 Huuropbrengsten

Huren hebben betrekking op aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderving wegens leegstand.

	2024	2023
<i>Te ontvangen netto huur DAEB</i>		
Woonruimte	100.532	97.429
Bedrijfsruimte	1.213	1.199
Maatschappelijk Vastgoed	629	599
Intramuraal Zorgvastgoed	4.028	3.873
Overig	5	5
Totaal te ontvangen netto huur DAEB	106.406	103.104
Af: huurderving wegens projectleegstand	-410	-647
huurderving wegens marktleegestand	-326	-468
Totaal huur DAEB	105.670	101.989
<i>Te ontvangen netto huur Niet DAEB</i>		
Woonruimte	3.807	3.674
Bedrijfsruimte	697	696
Parkeergelegenheid	543	545
Overig	0	0
Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB	5.047	4.915
Af: huurderving wegens projectleegstand	-6	-15
huurderving wegens marktleegestand	-126	-108

Totaal huur Niet DAEB	4.915	4.792
Totaal te ontvangen netto huur DAEB	106.406	103.104
Totaal te ontvangen netto huur Niet DAEB	5.047	4.915
	111.453	108.019
Af: huurderiving wegens leegstand	-868	-1.238
Totaal huren	110.586	106.780

De "te ontvangen nettohuur" is voornamelijk gewijzigd als gevolg van:

- de huurverhoging per 1 juli
- de oplevering van 115 nieuwbouwwoningen
- de verkoop van 10 woningen
- de complexmatige verkoop van 22 woningen aan de Rijksstraatweg in Hardegarijp

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Gemeente Smallingerland	36.471	35.238
Gemeente Heerenveen	30.339	29.324
Gemeente Sudwest-Fryslân	16.732	16.249
Gemeente De Fryske Marren	16.324	15.960
Gemeente Waadhoeke	10.499	10.172
Gemeente Tytsjerksteradiel	849	835
Gemeente Dantumadeel	209	206
Gemeente Noardeast-Fryslân	29	36
	111.453	108.019

12.2 Opbrengst servicecontracten	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	3.365	3.214
Af: huurderving wegens leegstand	-51	-34
	3.314	3.180
Af: afrekening servicekosten	-228	-229
Totaal opbrengst servicecontracten	3.086	2.951

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- aanpassingen van de vergoedingen per 1 juli 2024
- de oplevering van 115 nieuwbouwwoningen
- de verkoop van 10 woningen
- de complexmatige verkoop van 22 woningen aan de Rijksstraatweg in Hardegarijp

12.3 Lasten servicecontracten	2024	2023
Glasfonds	-197	-205
Servicefonds	-697	-677
Energie	-1.510	-1.384
Schoonmaakkosten	-581	-539
Huismeester	-14	-19
Overige	-299	-239
Totaal lasten servicecontracten	-3.298	-3.062

12.4 Overheidsbijdragen	2024	2023
BRIM subsidies	12	11
Overige	1	0
Totaal overheidsbijdragen	13	11

12.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-9.122	-9.250
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.122	-9.250

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals opgenomen in de waarderingsgrondslagen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

12.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-7.756	-6.830
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-33.342	-33.838
Totaal onderhoudslasten	-41.098	-40.668

Planmatig onderhoud (cyclisch)	-27.061	-27.717
Planmatig contract onderhoud (cyclisch)	-4.020	-3.714
Uitgesteld onderhoud	-1.698	-1.875
Niet voorzien onderhoud	-684	0
Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren (cyclisch)	-563	-532
Klachtenonderhoud	-4.690	-4.179
Mutatie-onderhoud	-2.381	-2.651
Subtotaal	-41.098	-40.668
Bij: toegerekende organisatiekosten	-6.224	-5.317
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-47.322	-45.985

In 2024 is voor een bedrag van € 14,2 miljoen (2023: € 20,6 miljoen) aan woningverbeteringen en verduurzaming geactiveerd.

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals opgenomen in de waarderingsgrondslagen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

12.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Saneringsheffing	0	0
Onroerend zaak belasting	-4.479	-4.226
Waterschapslasten	-2.345	-1.657
Brand-Storm verzekering	-563	-557
EPA keuringen	-373	-192
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11	-11

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.771	-6.644
---	---------------	---------------

13 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-872
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	0
Af: Faalkosten koopwoningen	0	0

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoeding in ontwikkeling	0	-872
---	----------	-------------

Het bedrag van 2023 heeft betrekking op de boekwaarde van de gesloopte woningen aan de K Molweg die verkocht gaan worden.

14 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

14.1 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille	2024	2023
Bruto verkoopresultaat DAEB woongelegenheden	4.792	1.755
Bruto verkoopresultaat Daeb niet woongelegenheden	0	0
Bruto verkoopresultaat Niet DAEB woongelegenheden	0	1.056
Bruto verkoopresultaat Niet DAEB niet woongelegenheden	0	1.644
Bruto verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden	2.017	955
Bruto verkoopresultaat resultaat vastgoedportefeuille	6.809	5.409
af: verkoopkosten	-140	-118
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.669	5.292

In 2024 zijn er 32 woningen (2023: 12 woningen), 0 garages (2023: 126 garages) verkocht uit bestaand bezit. Van de verkochte woningen zijn 0 met een starterslening verkocht (2023: 0 woningen)

14.2 Toegerekende Organisatie kosten	2024	2023
Lonen en salarissen verkoopafdeling	-20	-59
Overige indirecte kosten	-11	-34
Totaal toegerekende organisatiekosten	-32	-93

14.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2024	2023
Boekwaarde verkopen DAEB zelfstandige woningen	-3.697	-1.230
Boekwaarde verkopen DAEB niet woongelegenheden	0	0
Boekwaarde verkopen Niet DAEB zelfstandige woningen	0	-960
Boekwaarde verkopen Niet DAEB niet woongelegenheden	0	-1.287
Boekwaarde verkopen Verkoop onder Voorwaarden	-1.134	-685
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.832	-4.162

15 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.595	-2.310
Afwaardering renovatie projecten	-8.093	-11.728
Afwaardering verduurzaming in ontwikkeling	-3.100	-1.400
Op(af)waardering Grondposities (o.b.v. taxaties)	147	1.461
Waardeverminderingen a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.908	-9.025
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.550	-23.001

15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB in exploitatie	220.568	-272.376
Investerings Daeb	-49.670	-24.783
Terugname ORT opgeleverde projecten DAEB	18.970	1.000
Niet-DAEB in exploitatie	8.542	-8.866
Investerings Niet Daeb	-61	-791
Terugname ORT opgeleverde projecten Niet DAEB	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	198.349	-305.816

Specificatie niet gerealiseerde waardeveranderingen:

	Daeb	Niet Daeb
Voorraadmutaties	23.240	-278
Wijziging vastgoedgegevens	59.516	2.069
Methodische wijzigingen	18.595	1.193
Marktontwikkelingen	119.217	5.558
Totaal	220.568	8.542

15.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht - activa	686	275
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop plicht - passiva	-615	-247
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht - activa	3.489	491
Op(af)waardering verkocht onder voorwaarden Terugkoop recht - passiva	-3.003	-456
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	557	63

16 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

16.1 Opbrengst overige activiteiten	2024	2023
Opbrengst doorberekende salariskosten	108	92
Opbrengst beheersvergoedingen woningen in beheer	0	0

Totaal opbrengst overige activiteiten	108	92
--	------------	-----------

16.2 Kosten overige activiteiten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten salaris	-108	-92
Toegerekende organisatiekosten overig	-26	-26
Totaal kosten overige activiteiten	-134	-118

17 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Kosten ten aanzien van het jaarverslag	-212	-210
Toegerekende organisatiekosten salaris	-744	-333
Toegerekende organisatiekosten overig	-792	-504
Obligohheffing	-119	-540
Totaal overige organisatiekosten	-1.867	-1.587

18 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-706	-547
Mens gerelateerde leefbaarheid	-6	-32
Toegerekende organisatiekosten salaris	-1.188	-1.152
Toegerekende organisatiekosten overig	-370	-393
Totaal leefbaarheid	-2.270	-2.124

19 Totaal van financiële baten en lasten

19.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Rente op financiële vaste activa, startersleningen	13	13
Rente op liquide middelen	79	140
Overige rentebaten	7	9
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98	162

19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
<i>Rente langlopende schulden</i>		
- Leningen overheid	-353	-404
- Leningen kredietinstellingen	-13.445	-13.000
Waarde mutatie derivaten (extendible leningen)	-69	-7
Vergoeding voor afkoop basisrentelening	0	94
Vrijval swaption	1.952	1.952
Vrijval vestia lening	181	180
Vrijval optie premie derivaten	-17	-17
Totaal rente langlopende schulden	-11.752	-11.202

De waarde mutatie van de derivaten heeft betrekking op reële waarde van uitstaande extendibles. De opgenomen waardering is door externe partijen vastgesteld.

Rente kortlopende schulden

- Rente op liquide middelen	0	-8
- Overige rentelasten	0	0
Totaal rente kortlopende schulden	0	-8
Financieringskosten	-107	-120
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-11.860	-11.330

De rentelast van langlopende schulden kan als volgt worden gespecificeerd:

Rentelasten van leningen met een vaste rente	-13.463	-13.230
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-335	-174
Waarde mutatie derivaten (extendible leningen)	-69	-7
Overige	2.116	2.115
Totaal rentelasten langlopende schulden	-11.752	-11.296

De grondposities vertegenwoordigen een waarde van € 4,9 miljoen. De rentelasten van de grondposities komen direct ten laste van het resultaat en bedragen op basis van 3,3% € 162.000.

20 Belastingen

	2024	2023
Acute belasting 2024	-7.552	0
Acute belasting 2023	-419	-8.410
Acute belasting 2022	0	535
Acute belasting 2019	0	-36
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-355	617
Mutatie latentie disagio	-92	-103
Mutatie latentie Swaption	-115	-116
Totaal belastingen	-8.534	-7.513

De acute belastingdruk is gebaseerd op het gemiddelde wettelijke belastingtarief van 25,8%.

Samenstelling fiscaal resultaat

	2024	2023
Resultaat voor belastingen volgens de commerciële jaarrekening	214.409	-298.693
Projectresultaat	-5.438	0
Verkopen	-181	1.393
Afschrijvingen	17	-1.337
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-198.906	305.753
Overige waardeveranderingen	16.696	24.463
Overige posten	37	-68
Swaption	-531	-531
Saneringsheffing	0	0
Herinvesteringsreserve	-1.656	-1.650
Disagio	-385	-434
Derivaten	0	0
	-190.347	327.589
Fiscaal resultaat voor beperking rente aftrek	24.062	28.896
Afschrijvingen	523	1.882
Rentelasten	12.688	12.021
Overige posten	-147	-1.461
Grondslag voor renteaftrek (EBITA)	37.126	41.338
Maximale rente aftrek 20%	7.425	8.268
Werkelijke rentelasten en soortgelijke kosten	12.688	12.021
Beperking rente aftrek (ATAD)	5.263	3.753
Fiscaal resultaat	29.325	32.649
Fiscale verlies compensatie	0	0
Belastbaar bedrag	29.325	32.649

Verschuldigde winstbelasting 19% van € 200	38	38
Verschuldigde winstbelasting 25,8% van € 29.325- € 200	7.514	8.372
Totaal verschuldigde winstbelasting	7.552	8.410

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk over 2024 is 3,98% (2023: 2,55%). De effectieve belastingdruk is stabiel.

De aangiften t/m 2020 zijn definitief, 2021, 2022 en 2023 zijn ingediend.

Overige toelichtingen op het resultaat

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie:

	2024	2023
Immateriële vaste activa	-95	-95
Kantoor	-215	-213
Inventarissen	-35	-35
Vervoermiddelen	-61	-52
Automatisering	-134	-151
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-540	-546

Lonen en salarissen	2024	2023
Bruto salaris	-9.643	-8.728
Ziekengeld	90	6
Inleenkrachten	-215	-227
Sociale lasten	-1.576	-1.455
Pensioenlasten	-1.177	-1.062
Overige personeelskosten	-720	-745
Totaal lonen en salarissen	-13.241	-12.212

Het bruto salaris is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd met de CAO aanpassing van 10% (2023: 0%).

Eind 2024 had de corporatie 156,7 (2023: 160,6) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Het gemiddelde aantal FTE in dienst over 2024 bedraagt 158,7. Accolade heeft geen medewerkers in dienst die buiten Nederland werkzaam zijn.

Overige bedrijfslasten	2024	2023
Vervoerskosten	-350	-380
Huisvestingskosten	-1.010	-654
Kosten Toezichthouders (RVC)	-113	-108
Kantoorkosten	-2.306	-2.306
Algemene kosten *)	-1.871	-2.150
Totaal overige bedrijfslasten	-5.649	-5.597
*) Specificatie Algemene kosten		
Dotatie voorziening Huurdebiteuren	-217	-299
Dotatie voorziening Overige Debiteuren	0	-1
Contributie Aedes	-105	-98
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-78	-74
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-66	-58
Bijdrage huurdersverenigingen	-121	-147
Accountants honoraria	-212	-210
Advieskosten	-565	-439
Obligohheffing	-119	-540
Overig	-388	-284
Totaal algemene kosten	-1.871	-2.150

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountants honoraria	2024	2023
Controle van de jaarrekening Deloitte	-202	-200
Andere controlewerkzaamheden Deloitte	-10	-10
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	-212	-210

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

7. Gebeurtenissen na balansdatum

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

Op 16 april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Accolade een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,7% (€ 93 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 33%, was 31% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR zal in 2025 en 2026 respectievelijk met 0,2 en 0,4 punten dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,2 in 2025 en 1,9 in 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Accolade te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

8. Overige informatie

Bestuurders en commissarissen

Per ultimo 2024 bestaat de raad van bestuur uit twee statutair-directeuren. Zij zijn benoemd voor een periode van vier jaar. De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden.

De RvC stelt de bestuurdersbeloning vast. Deze beloning moet voldoen aan de geldende WNT-regelgeving. De honorering is lager vastgesteld dan het geldende maximum WNT-bedrag van € 218.000, klasse G.

Voor de honorering van de commissarissen volgen we de beroepsregel honorering commissarissen van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). De beroepsregel is sinds 2015 bindend voor alle leden. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT.

Verantwoordingsmodel WNT 2024

WNT-verantwoording 2024 Stichting Accolade

De WNT is van toepassing op Stichting Accolade. Het voor Stichting Accolade toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties. Stichting Accolade valt in klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13 maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13 maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	F.W. de Roos	E.B. Klinkhammer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.017	157.703
Beloningen betaalbaar op termijn	22.702	22.702
<i>Subtotaal</i>	<i>185.719</i>	<i>180.405</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	185.719	180.405
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	F.W. de Roos	E.B. Klinkhammer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.492	153.285
Beloningen betaalbaar op termijn	21.154	21.154
<i>Subtotaal</i>	<i>177.646</i>	<i>174.439</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	209.000
Bezoldiging	177.646	174.439

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 bedragen x € 1	M.P.C. Breeuwer	A.H.M. Gijsbers	S.J.C. Gaastra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 bedragen x € 1	M.P.C. Breeuwer	A.H.M. Gijsbers	S.J.C. Gaastra
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 -31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900

Gegevens 2024 bedragen x € 1	A.W. Siebenga	P.F. Hu-Knot
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.440	17.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	A.W. Siebenga	P.F. Hu-Knot	A.R. Snapper
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 -31/12	19/04 – 31/12	01/01 – 28/02
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.720	11.773	2.787
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	14.716	3.378

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

9. Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

Balans per 31 december 2024 na resultaatbestemming DAEB

Accolade heeft gekozen voor een administratieve splitsing van DAEB naar Niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn hierna opgenomen.

ACTIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA			
Immateriële Vaste Activa		553	647
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		2.129.969	1.923.016
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.099	15.593
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.048	3.400
		2.147.116	1.942.009
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.675	3.836
		3.675	3.836
Financiële vaste activa			
Latentebelastingvordering		1.956	2.518
Interne lening		0	0
Overige vorderingen		539	664
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb		115.108	107.216
		117.603	110.398
Totaal van vaste activa		2.268.947	2.056.890
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		537	310
Overige voorraden		0	0
		537	310
Vorderingen			
Huurdebiteuren		220	196
Overheid		3	142
Vordering op groepsmaatschappij		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	1.679
Overige vorderingen		373	296
Overlopende activa		76	3
		672	2.316
Liquide middelen		-9.296	-9.249
Totaal van vlottende activa		-8.087	-6.623
Totaal activa		2.260.860	2.050.267

PASSIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2024	31/12/2023
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		1.140.069	970.944
Wettelijke reserve		36.054	27.521
Overige reserves		573.159	544.941
		1.749.282	1.543.406
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		3.415	14.673
Overige voorzieningen		1.056	1.258
		4.471	15.931
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen overheid		8.649	9.732
Leningen banken		436.830	422.641
Interne lening		0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.224	13.989
Overige langlopende schulden		2.365	2.297
		462.068	448.659
VLOTTENDE PASSIVA			
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		1.096	1.482
Schulden aan banken		19.178	18.642
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		8.712	8.636
Schulden aan groepsmaatschappij		0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		6.419	4.838
Overige schulden		439	392
Overlopende passiva		9.195	8.281
		45.039	42.271
Totaal passiva		2.260.860	2.050.267

Balans per 31 december 2024 na resultaatbestemming Niet-DAEB

Accolade heeft gekozen voor een administratieve splitsing van DAEB naar Niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen zijn hierna opgenomen.

ACTIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2024	31/12/2023
VASTE ACTIVA			
Immateriële Vaste Activa		0	0
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		99.185	91.144
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		28.362	26.445
Vastgoed in ontwikkeling bestemd vooreigen exploitatie		1	-
		127.548	117.589
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		0	0
		0	0
Financiële vaste activa			
Latentebelastingvordering		0	0
Interne lening		0	0
Overige vorderingen		0	0
Netto vermogenswaarde Niet-Daeb		0	0
		0	0
Totaal van vaste activa		127.548	117.589
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	250
Overige voorraden		4.892	5.102
		4.892	5.352
Vorderingen			
Huurdebiteuren		14	11
Overheid		0	0
Vordering op groepsmaatschappij		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen		108	54
Overlopende activa		0	0
		122	65
Liquide middelen		10.000	10.000
Totaal van vlottende activa		15.014	15.417
Totaal activa		142.562	133.006

PASSIVA (bedragen x €1.000)	ref.	31/12/2024	31/12/2023
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		36.054	27.521
Wettelijke reserve		0	0
Overige reserves		79.054	79.695
		115.108	107.216
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		0	0
Overige voorzieningen		0	0
		0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen overheid		0	0
Leningen banken		0	0
Interne lening		0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		27.183	25.551
Overige langlopende schulden		145	147
		27.328	25.698
VLOTTENDE PASSIVA			
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		0	0
Schulden aan banken		0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		0	0
Schulden aan groepsmaatschappij		0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva		126	91
		126	91
Totaal passiva		142.562	133.006

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024 DAEB

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	ref.	2024	2023
Huuropbrengsten		105.670	101.988
Opbrengst Servicecontracten		2.984	2.858
Lasten Servicecontracten		-3.217	-2.956
Overheidsbijdragen		13	11
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-8.745	-8.902
Lasten onderhoudsactiviteiten		-44.529	-43.983
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-7.479	-6.393
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		44.697	42.623
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-872
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-872
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.677	2.696
Toegerekende organisatiekosten		-32	-60
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.345	-1.743
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.300	893
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-16.474	-25.510
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		190.243	-296.159
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		271	4
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		174.040	-321.665
Opbrengst overige activiteiten		108	92
Kosten overige activiteiten		-134	-118
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-26	-26
Overige organisatiekosten		-1.802	-1.562
Kosten omtrent leefbaarheid		-2.270	-2.124
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		20	162
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.860	-11.331
Totaal van financiële baten en lasten		-11.840	-11.169
Totaal van resultaat voor belastingen		204.099	-293.902
Belastingen		-8.011	-6.523
Resultaat niet Daeb Tak		9.787	-5.781
Resultaat na belastingen		205.875	-306.206

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2024 Niet-DAEB

Omschrijving (bedragen x € 1.000)	ref.	2024	2023
Huuropbrengsten		4.916	4.792
Opbrengst Servicecontracten		102	93
Lasten Servicecontracten		-82	-106
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-377	-348
Lasten onderhoudsactiviteiten		-2.793	-2.002
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-292	-251
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.474	2.178
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		993	2.596
Toegerekende organisatiekosten		0	-33
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-487	-2.419
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		506	144
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-76	2.509
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.105	-9.657
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		286	59
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.315	-7.089
Opbrengst overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten		-65	-25
Kosten omtrent leefbaarheid		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		79	1
Totaal van financiële baten en lasten		79	1
Totaal van resultaat voor belastingen		10.310	-4.791
Belastingen		-522	-990
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		0	0
Resultaat na belastingen		9.787	-5.781

Kasstroomoverzicht 2024 DAEB

(directe methode) bedragen x €1.000

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	105.770	102.118
Vergoedingen	3.054	2.666
Overheidsontvangsten	13	11
Overige bedrijfsontvangsten	238	203
Renteontvangsten	9	160
Saldo ingaande kasstromen	109.084	105.158
Erfpacht	3	3
Betalingen aan werknemers	12.056	11.212
Onderhoudsuitgaven	40.322	38.979
Overige bedrijfsuitgaven	16.520	13.949
Betaalde interest	13.263	13.760
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	194	614
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	662	533
Vennootschapsbelasting	4.494	6.363
Saldo uitgaande kasstromen	87.514	85.413
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.570	19.745
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.699	1.694
Verkoopontvangsten VOV	998	1.042
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	5.697	2.736
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	19.290	9.349
Verbeteruitgaven	24.295	19.555
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0

	2024	2023
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	874	444
Sloopuitgaven	0	535
Investerings overig	260	490
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	44.719	30.373
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-39.022	-27.637
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	1.964	3.669
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.964	3.669
Kasstroom uit (des)investerings	-37.058	-23.968
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	45.000	40.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	16.626	32.691
Aflossing ongeborgde leningen	3.433	2.929
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.941	4.380
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	9.453	157
De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	2024	2023
Stand per 1 januari	-9.249	-1.406
Mutaties boekjaar	9.453	157
Wijziging kortgeld mutaties	-9.500	-8.000
Stand per 31 december	-9.296	-9.249

Kasstroomoverzicht 2024 Niet-DAEB

(directe methode) bedragen x €1.000

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	4.905	4.753
Vergoedingen	165	144
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	59	52
Renteontvangsten	81	0
Saldo ingaande kasstromen	5.210	4.949
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	502	465
Onderhoudsuitgaven	2.462	1.705
Overige bedrijfsuitgaven	647	521
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	3	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	522	990
Saldo uitgaande kasstromen	4.136	3.681
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.074	1.268
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	278	2.346
Verkoopontvangsten VOV	995	75
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	357	290
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>1.630</i>	<i>2.711</i>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	1	0
Verbeteruitgaven	570	199
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0

	2024	2023
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	237	250
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
<i>Totaal van verwervingen MVA</i>	808	449
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	822	2.262
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	1.896	3.606
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-1.896	-3.606
Kasstroom uit (des)investerings	-1.074	-1.344
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	0	-76
De toename (afname) van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:	2024	2023
Stand per 1 januari	10.000	10.076
Mutaties boekjaar	0	-76
Wijziging kortgeld mutaties	0	0
Stand per 31 december	10.000	10.000

accolade



helemaal
je eigen plek

C. Overige gegevens

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Accolade

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Accolade gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Accolade op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024.
2. De winst-en-verliesrekening over 2024.
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 en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Accolade zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 52,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3,0% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2,0% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Accolade en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de meldregeling en de integriteitscode & gedragsregels. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauw overleg met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Onderdeel van deze werkzaamheden betreft een evaluatie van de frauderisico's rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud, ondersteuning bij de analyse van de door Stichting Accolade opgestelde frauderisicoanalyse en beoordeling van de juridische kosten.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Accolade.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de senior financial controller, de concern controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Accolade door inlichtingen in te winnen bij de concern controller en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de concern controller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Accolade onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Accolade en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina's 24, 25 en 125 van de jaarstukken betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Accolade om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie.

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2,2 miljard wat neerkomt op 97,4% van het balanstotaal van Stichting Accolade. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Stichting Accolade waardeert haar vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde (zoals toegelicht op pagina 59 van de jaarrekening).

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden heeft Stichting Accolade voor een deel van de taxaties een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.

Accolade maakt ten behoeve van de waardering van het vastgoed in exploitatie gebruik van externe taxateurs. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlaag belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van het vastgoed in exploitatie voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Accolade. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 58 en 59, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina's 77 tot en met 83 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 84 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Accolade gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 84 tot en met 86 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.

- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoudslaten per woning en beheerlasten per woning gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens
- Bijlagen
- Factsheets
- Begrippenlijst

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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 rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en 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, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2020 benoemd als accountant van Stichting Accolade en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens 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 fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling 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 toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, 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 toegelaten instelling.
- 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 toegelaten instelling 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 27 mei 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

accolade



helemaal
je eigen plek

D. Bijlagen

2024 in cijfers

WONINGEN IN BEZIT

15.533



PASSEND TOEGEWEZEN

98,7 %



NIEUWE VERHURINGEN

1.184



VERDUURZAAMDE
WONINGEN

1.229



AEDES BENCHMARK

BAB



ICR

2,7



EXPLOITATIERESULTAAT NA
RENTELASTEN

15,4 mln



GEMIDDELD RAPPORTCIJFER

7,6

UITGEGEVEN AAN
ONDERHOUD

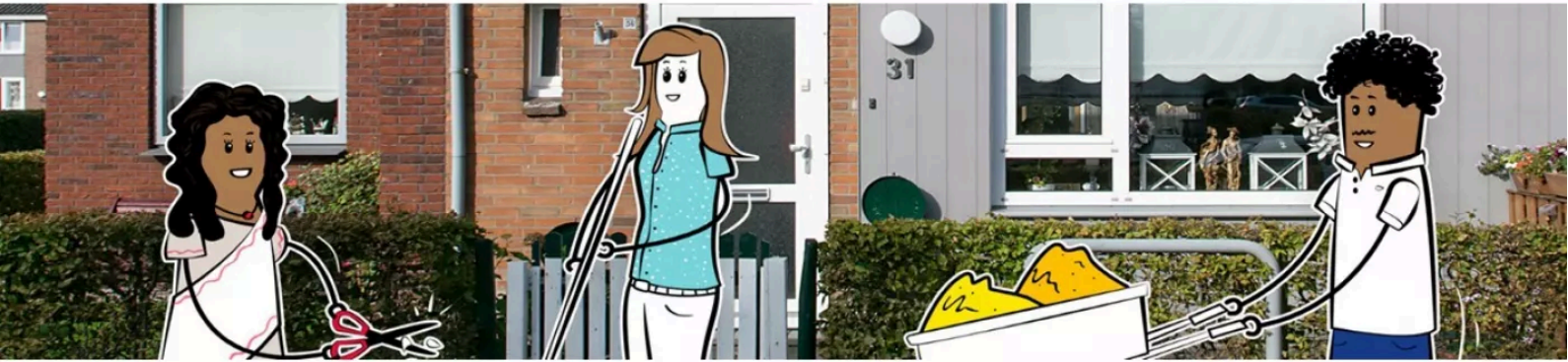
47 mln



Kengetallen

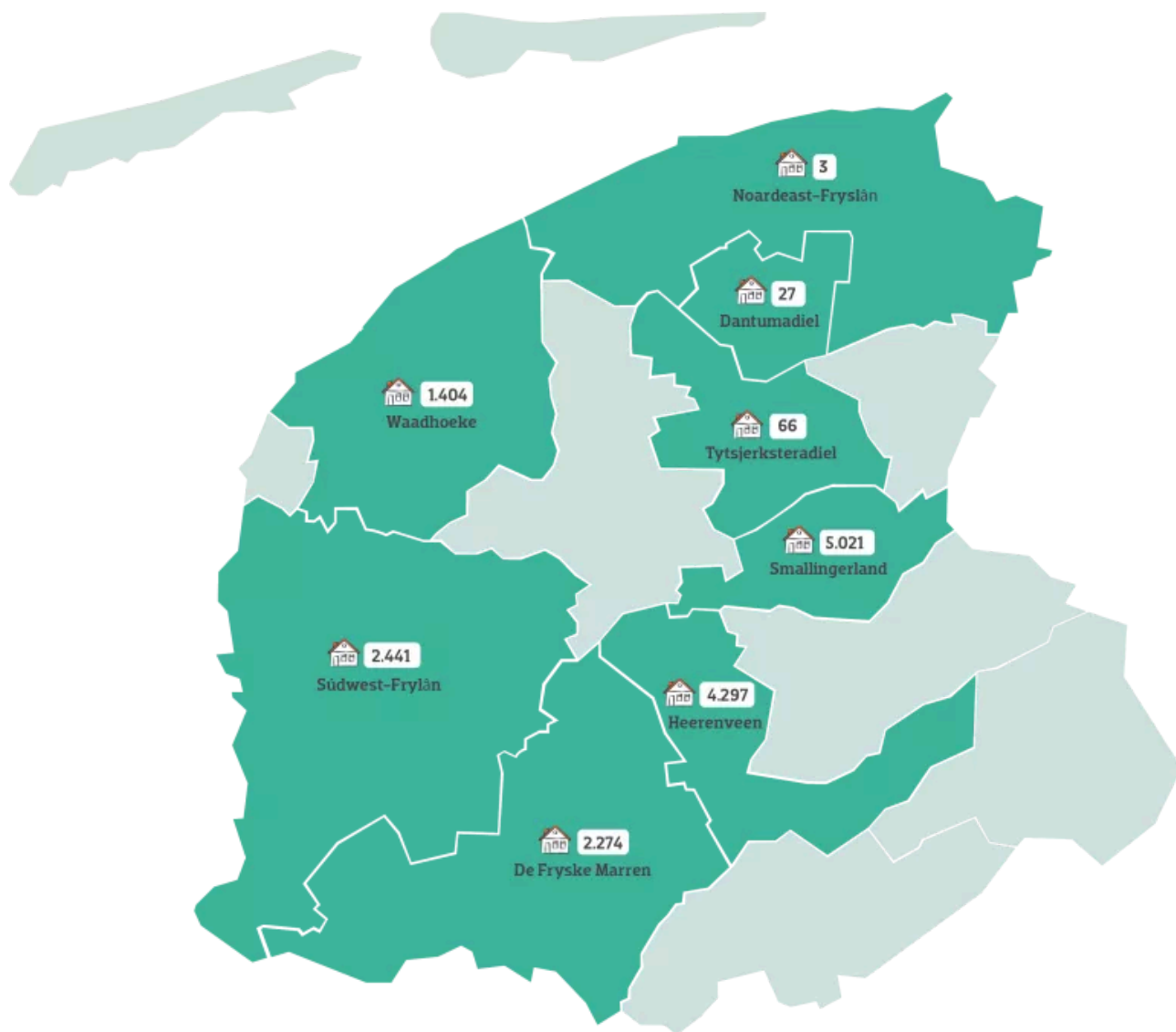
Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
A- Bezit					
Vooroorlogs	258	260	261	261	297
Naoorlogs	14.930	14.844	14.934	15.009	15.121
Aantal verhuureenheden					
1. Huurwoningen	14.473	14.367	14.457	14.524	14.627
2. Flex woningen	44	44	44	44	44
3. Extramuraal	671	693	694	702	747
4. Intramuraal	583	575	564	547	502
5. Overige woongelegenheden	50	50	50	50	54
a. onzelfstandige eenheden	-	-	-	-	4
b. collectieve wooneenheden	18	18	18	18	18
c. woonwagenstandplaatsen	30	30	30	30	30
d. woonwagens	2	2	2	2	2
6. Maatschappelijk vastgoed	28	37	26	32	30
7. Overige niet woongelegenheden	909	907	1.032	1.034	1.037
a. bedrijfsruimten	45	44	43	44	47
b. garages	706	705	831	831	831
c. parkeerplaatsen	131	131	131	132	132
d. overige verhuureenheden	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	16.758	16.673	16.867	16.933	17.041
B- Waarden x € 1.000					
Gemiddelde beleidswaarde per woning	86	65	74	81	59
Gemiddelde marktwaarde per woning	141	128	146	166	134
Gemiddelde woz waarde per woning	200	190	176	148	135
Gemiddelde schuld per Daeb woning	27	26	26	27	28
Gemiddeld eigen vermogen per woning	111	98	117	136	104
C- Financiële continuïteit *)					
Interest Coverage Ratio	2,7	2,5	2,7	2,6	2,4
Loan to Value in % op basis van beleidswaarde	31	40	35	33	47
Solvabiliteit in % op basis van beleidswaarde	65	54	57	60	45
Verhouding beleidswaarde versus marktwaarde	59	50	51	49	44

Dekkingsratio	23,2	23,6	20,1	25,4	35
Onderpandratio	23,9	24,0	20,3	25,2	34
Terugverdientijd leningen in jaren	19,0	19	17	18	22
Rentelasten in % van huuropbrengsten	11,9	12,7	13,2	13,8	14,1
Current ratio	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Rentabiliteit eigen vermogen in %	11,8	19,9-	17,1-	23,6	14,4
Rentabiliteit vreemd vermogen in % (lang)	3,3	3,3	3,4	3,3	3,3
Rentabiliteit totaal vermogen in %	19,8	12,9-	11,8-	21,3	12,7
D- Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000					
Eigen vermogen einde boekjaar	1.749.282	1.543.406	1.849.611	2.164.798	1.654.214
Jaarresultaat	205.875	306.206-	315.186-	510.584	237.507
Totale huuropbrengst	110.585	106.780	105.315	104.857	104.077
E- Het verhuren van woningen					
Gemiddelde kale huur per woning	586	552	549	539	541
Huur in % van maximaal redelijk	57,3	59,2	65,0	65,6	66,6
Huurachterstand in % jaarhuur	0,4	0,3	0,4	0,3	0,5
Huurderving in % jaarhuur	0,8	1,1	1,1	1,1	1,3
Mutatiegraad	7,2	6,6	6,8	7,2	7,8
F- Kwaliteit in €					
Planmatig onderhoud per woning	2.114	2.158	1.841	1.434	1.577
Niet planmatig onderhoud per woning	492	436	483	407	396
Leefbaarheid per woning	144	135	126	80	95
G- Personeel					
Aantal formatieplaatsen (o.b.v 36 uren per week)	156,7	160,6	163,4	141,7	147,4
Aantal werknemers	180	183	186	161	168
Ziekteverzuim in % excl. zwangerschap	3,7	3,6	4,2	3,5	3,6



**helemaal
je eigen plek**

E. Factsheets

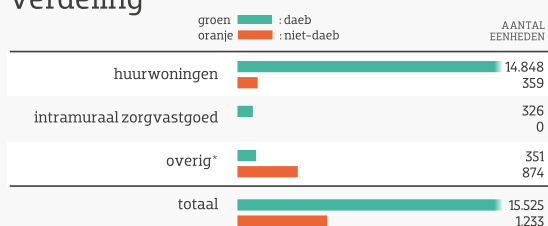


Vastgoed

aantal eenheden
16.758

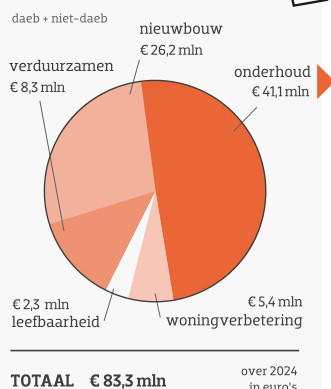
2024

verdeling

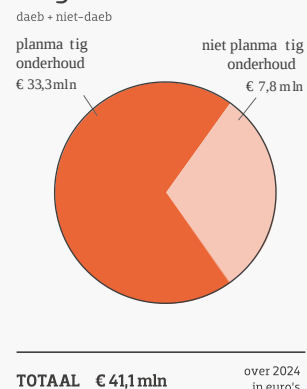


* woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten, garages en parkeerplaatsen

investeringen/ onderhoud



onze onderhouds- uitgaven



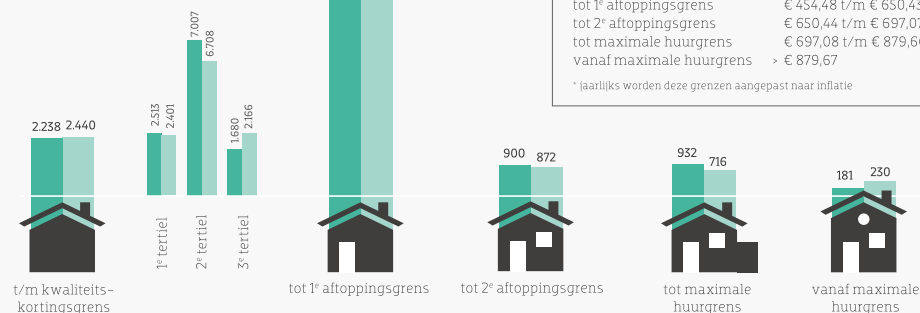
Betaalbaarheid

01-01-2024 01-01-2025

2024

aantal huurwoningen

naar huurklasse | daeb + niet-daeb



t/m kwaliteitskortingsgrens* < € 454,47
 1^e tertiael € 454,48 t/m € 518,63
 2^e tertiael € 518,64 t/m € 586,27
 3^e tertiael € 586,28 tot € 650,43
 tot 1^e aftoppingsgrens € 454,48 t/m € 650,43
 tot 2^e aftoppingsgrens € 650,44 t/m € 697,07
 tot maximale huurgrens € 697,08 t/m € 879,66
 vanaf maximale huurgrens > € 879,67

* jaarlijks worden deze grenzen aangepast naar inflatie

aandeel sociale huur
tot 1^e aftoppingsgrens

87% 89,6%

aantal woningen

15.451

aantal woningen

15.533

verhuur en betaalbaarheid

sociale verhuur

verhuringen daeb < 1^e aftoppingsgrens
als % van totaal

86%

2023

86%

2024

primaire doelgroep passend toegewezen

97,9%

2023

98,7%

2024

85-7,5-7,5 norm:

% verhuringen sociale huur aan doelgroep

96,7%

2023

96,5%

2024

Beschikbaarheid



2024

verhuringen

naar doelgroep | daeb

primaire doelgroep

69%

2023

67%

2024

secundaire doelgroep

28%

2023

30%

2024

niet doelgroep

3%

2023

4%

2024

aantal verhuringen

1.049

2023

1.144

2024

wachttijd

actief woningzoekende | daeb

IN MAANDEN

tot kwaliteitskortingsgrens

38

33

31

tot 1^e aftoppingsgrens

48

43

48

tot 2^e aftoppingsgrens

62

57

59

tot maximale huurgrens

62

57

56

gemiddeld '23-'24

48

'22-'23

42

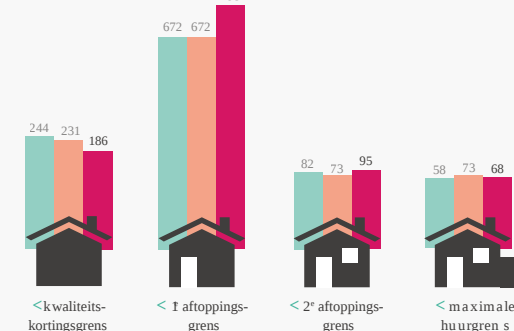
'21-'22

44

verhuringen

naar huurklasse | daeb

AANTAL EENHEDEN



totaal daeb

1.056

2022

1.049

2023

1.144

2024

ontwikkeling

maatregelen | daeb + niet-daeb

01-01-2024 15.451

verkoop	-32
sloop	0
nieuwbouw	115
aankoop	0
geliberaliseerd	0
overig	-1

31-12-2024 15.533

huurachterstand

Indicatoren huurachterstand

Hoogte huurachterstand in % van de te innen jaarhuur.

0,39% 0,36% 0,37%

Aantal huurders met maximaal 1 maand huurachterstand.

295 214 234

Aantal huurders met huurachterstand groter dan een maand.

250 217 244

ontruimingsvonnissen

29 26 26

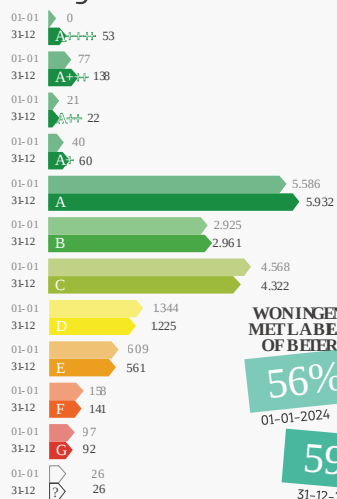
daadwerkelijke ontruimingen

1 5 4



Kwaliteit

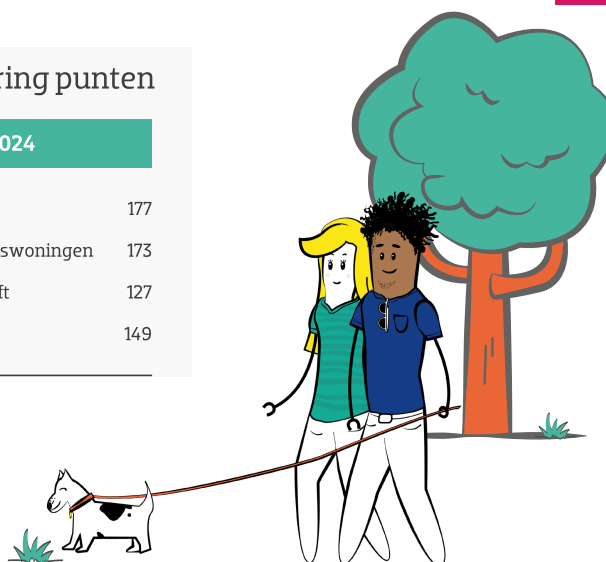
energielabel



woonwaardering punten

31-12-2024

Eengezinswoningen	177
Gelijkvloerse eengezinswoningen	173
Appartement zonder lift	127
Appartement met lift	149



Prestatieafspraken 2024 - realisatie

Gemeente De Fryske Marren

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw	46	€ 10.295.000	46	€ 10.837.000
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	421	€ 1.653.181	478	€ 2.776.838
planmatig verbeteren (MJOB)	216	€ 453.178	320	€ 465.240
planmatig verduurzamen (MJOB)	206	€ 924.026	256	€ 525.310
niet-planmatig onderhoud (norm)	2274	€ 898.230		€ 863.770
leefbaarheid	2163	€ 230.757		€ 304.562
totaal maatregelen		€ 14.454.372		€ 15.772.720

Gemeente Heerenveen

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw	35	€ 8.312.500	24	€ 5.115.000
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	882	€ 5.369.994	1.601	€ 7.422.893
planmatig verbeteren (MJOB)	391	€ 992.103	326	€ 955.648
planmatig verduurzamen (MJOB)	189	€ 1.655.761	420	€ 1.670.488
niet-planmatig onderhoud (norm)	4.323	€ 1.707.585		€ 1.812.912
leefbaarheid	4.272	€ 455.753		€ 560.589
totaal maatregelen		€ 18.493.696		€ 17.537.530

Gemeente Smallingerland

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw	17	€ 4.037.500	45	€ 10.227.000
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	900	€ 7.467.159	890	€ 9.846.252
planmatig verbeteren (MJOB)	306	€ 989.632	492	€ 1.860.546
planmatig verduurzamen (MJOB)	370	€ 6.114.894	566	€ 1.844.782
niet-planmatig onderhoud (norm)	4.958	€ 1.958.410	5.021	€ 2.455.875
leefbaarheid	4.886	€ 521.257		€ 598.009
totaal maatregelen		€ 21.088.852		€ 26.832.464

Gemeente Súdwest-Fryslân

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw	28	€ 6.650.000		
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	618	€ 3.603.636	940	€ 6.457.487
planmatig verbeteren (MJOB)	168	€ 576.200	325	€ 993.763
planmatig verduurzamen (MJOB)	315	€ 5.214.577	574	€ 2.578.596
niet-planmatig onderhoud (norm)	2.442	€ 964.590	2.441	€ 1.087.580
leefbaarheid	2.381	€ 254.014		€ 400.670
totaal maatregelen		€ 17.263.017		€ 11.518.096

Gemeente Tytsjerksteradiel

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw				
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	39	€ 169.170	43	€ 374.965
planmatig verbeteren (MJOB)			16	€ 2.706
planmatig verduurzamen (MJOB)				
niet-planmatig onderhoud (norm)	88	€ 34.760		€ 108.660
leefbaarheid	88	€ 9.388		€ 22.020
totaal maatregelen		€ 213.318		€ 508.351

Gemeente Waadhoeke

maatregel	bod		realisatie	
	woningen	bedrag	woningen	bedrag
nieuwbouw				
grootschalige woningverbeteringsprojecten				
planmatig onderhoud (MJOB)	402	€ 3.491.021	609	€ 4.187.744
planmatig verbeteren (MJOB)	171	€ 580.389	328	€ 1.134.486
planmatig verduurzamen (MJOB)	284	€ 2.617.333	371	€ 1.657.588
niet-planmatig onderhoud (norm)	1.404	€ 554.580	1.404	€ 728.749
leefbaarheid	1.373	€ 146.477		€ 303.740
totaal maatregelen		€ 7.389.800		€ 8.012.307

Begrippenlijst

A

Aedes	Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.
Aftoppingsgrens	De huurtoeslag wordt berekend op basis van de huur tot de aftoppingsgrens. Over het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens ligt, krijgt de huurder geen of slechts beperkt huurtoeslag. Met andere woorden, als de huur boven de aftoppingsgrens ligt, wordt de huurtoeslag 'afgetopt'.
ATAD	ATAD staat voor Anti Tax Avoidance Directive. Het is een richtlijn die de Europese Unie heeft opgesteld. In de richtlijn staan maatregelen tegen belastingontwijking. De ATAD kost woningcorporaties veel geld.
Auditcommissie	Een auditcommissie is een door de Raad van Commissarissen ingestelde commissie. De auditcommissie adviseert de RvC in hun financiële taak. En bereidt besluitvorming voor. Het gaat dan om toezicht op: - interne risico- en controlesystemen; - naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes; - informatieverwerving en -verschaffing; - contact en toezicht op de interne en externe accountantsdiensten.
Autoriteit Woningcorporaties (Aw)	De Autoriteit Woningcorporaties is onafhankelijk van de corporaties en de politiek. De autoriteit kan zelf onderzoeken starten en rapporten openbaar maken. Ook mag ze zelfstandig ingrijpen bij corporaties. Bijvoorbeeld bij het vermoeden van fraude of zelfverrijking. De Autoriteit Woningcorporaties is een onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De Autoriteit Woningcorporaties controleert woningcorporaties onder meer op de volgende punten: - beoordelen van de integriteit van het bestuur (governance); - toetsen of bestuurders van corporaties en leden van de Raad van Toezicht geschikt en betrouwbaar zijn; - wel of geen toestemming geven als een woningcorporatie samenwerking zoekt met een andere corporatie of instelling; - beoordelen van de financiële positie van corporaties; - het toetsen van beheerovereenkomsten voor derden. - toezicht houden op dochtermaatschappijen van woningcorporaties. We korten De Autoriteit Woningcorporaties ook wel af naar Aw.

AVE-team

AVE staat voor integrale **Aanpak ter Voorkoming van Escalatie** bij huishoudens met oplopende problemen. Het AVE-team heeft als doel het voorkomen van escalatie van (psycho)sociaal-maatschappelijke problemen en het beperken/beëindigen van situaties die uit de hand (dreigen) te lopen.

AZC

Asielzoekerscentrum

B

Benchmark

De Aedes-benchmark vergelijkt corporaties op [vijf prestatievelen](#) en een verdieping over nieuwbouw. Accolade scoort BACB.

- Huurdersoordeel: B
- Bedrijfslasten: A
- Duurzaamheid: C
- Onderhoud en Verbetering: B

Zie hier de [factsheet op de site van](#) Aedes.

BHV

BHV staat voor bedrijfshulpverlener. Elk bedrijf is volgens de Arbowet verplicht te zorgen voor een goede bedrijfshulpverlening. Zo kan direct worden ingegrepen tijdens een brand of andere calamiteit.

BTiV

In het [Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting2015](#) (BTiV) zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het BTiV is een verdere invulling van de nieuwe Woningwet. Er staan regels in over de toelatingen, rechtsvormen, organisatie van een corporaties, het bestuur, de financiering maar bijvoorbeeld ook regels over investeringen in niet-daeb-vastgoed.

D

daeb

Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (daeb). Het gaat dan om sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoren daar niet toe. Dit noemen we niet-daeb. Het is normaal gesproken aan marktpartijen om die taak op te pakken. Toch kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daeb-activiteiten blijven ontplooiën. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van niet-daeb-woningen (dus woningen in het geliberaliseerde segment) in een herstructureringswijk gewenst is om een qua inkomenssamenstelling meer gemengde bevolking te krijgen. Deze activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen. Vaak wordt deze waarde in de berekeningen ook aangeduid als rente of rendement.

E

ERP

Enterprise resource planning (ERP) staat voor een computerprogramma (software) gebruikt binnen organisaties ter ondersteuning van alle processen binnen het bedrijf. Een ERP-programma bestaat meestal uit kleine deelprogramma's (modules) die allemaal een specifieke taak ondersteunen.

H

HDBF

Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

HO-STESS

Dit zijn de gezamenlijke huurdersverenigingen Heerenveen, Joure en Sneek.

I

ICR

Rentedekkingsgraad, Interest Coverage Rate.

Intramuraal zorgvastgoed

Vastgoed waar een zorginstelling 24 uur per dag zorg verleent. Denk aan een verpleeg- of verzorgingshuis.

K

KPI

Kritieke Prestatie Indicator. KPI's zijn variabelen om de prestaties van een organisatie, merk of product te analyseren.

M

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie. Na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Volgens de wet mogen we de marktwaarde op twee manieren bepalen:

1. Marktwaarde basisversie

Als de waarde wordt bepaald volgens het Handboek Modelmatig Waarderen, is er sprake van een basisversie. In het handboek staan alle invoerparameters voor het rekenmodel die de waarde bepaald. Het handboek komt elk jaar uit in opdracht van de overheid. Als alle parameters ongewijzigd worden gebruikt, noemen we dit de basisversie.

2. Marktwaarde full-versie

Een tweede mogelijkheid is om de marktwaarde te bepalen volgens de full-versie. Bij de full-versie mag je van sommige parameters in het handboek afwijken. Voorwaarde is wel, dat we daarbij een externe taxateur betrekken. De taxateur past de parameters aan, aan specifieke omstandigheden per complex.

Ministerie van ILP

Ministerie van Inspectie Leefomgeving en Transport

MT

Managementteam. De groep managers in een organisatie.

O

or

Ondernemingsraad. Een ondernemingsraad (or) is een inspraak- en medezeggenschapsorgaan binnen een bedrijf. Deze raad bestaat uit werknemers die namens het personeel overleg voeren met de werkgever over het ondernemingsbeleid en de personeelsbelangen.

Overlegpodium

Dit is een samenwerkingsverband tussen de huurdersverenigingen De Bewonersraad Friesland uit Drachten en huurdersvereniging Franeker.

P

Passendheidstoets

Toets om te zorgen dat een woningzoekende een woning toegewezen krijgt die hij kan betalen met zijn inkomen.

R

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen onder andere over de arbeidsvoorwaarden (waaronder de beloning) van de leden van de Raad van Bestuur.

RvB

Raad van Bestuur. De directeur-bestuurders Friso de Roos en Elze Klinkhammer vormen samen de Raad van Bestuur van Accolade.

RvC

De raad van commissarissen, afgekort RvC, is in Nederland het toezichthoudende orgaan van naamloze vennootschappen en besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. Een lid van de raad van commissarissen heet een commissaris. De president-commissaris staat aan het hoofd van de raad van commissarissen. U leest op de website van Accolade en in deze jaarstukken wie in de [RvC](#) zitten.

S

Statushouders

Voormalige asielzoekers met een verblijfsvergunning.

Streefhuur

De streefhuur is een afgeleide van de maximaal redelijk huur van een huurwoning. Met het [woningwaarderingstelsel](#) krijgt een sociale huurwoning een puntenaantal. Op basis van dit puntenaantal komt een [maximaal redelijke huur](#) tot stand. Woningcorporaties vragen echter lang niet altijd deze maximale huur aan hun huurders.

SVB

Strategisch Voorraad Beheer. Hierin staat omschreven hoe wij met onze woningen omgaan.

T

Toolboxmeeting

Een toolboxmeeting is een kort periodiek werkoverleg om de veiligheid van werken te bevorderen. Dit overleg gaat onder andere over werken op hoogte, beschermingsmiddelen enzovoorts.

V

VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer is een slimme applicatie die alle (gemeentelijke) regelingen en toeslagen kent. Meer info staat op www.devoorzieningenwijzer.nl.

VPB

Vennootschapsbelasting

VTW

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

VVE

Vereniging van Eigenaars. Vereniging waarvan de eigenaren van een appartement (gerechtigden tot een appartementsrecht) automatisch lid zijn. Samen beslissen zij over zaken die voor de gezamenlijke bewoning van het appartementencomplex belangrijk zijn, zoals reparaties aan het dak of schilderen van de gevel.

W

WGA

Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten

WNT

Wet Normering Topinkomens

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw